DSK STADT ENTWICKLUNG

Abschlussbericht

Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Sanierungsgebiet „Stadtkern“, Stadt Werneuchen

Gemeinde: Stadt Werneuchen

Gesamtmaßnahme: Sanierungsgebiet „Stadtkern“

Sanierungsträger: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

26. Februar 2021 / aktualisiert nach Bescheid zur ZwA 2022

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Sanierungsgebiet Stadtkern Werneuchen“ wurde im Rahmen des Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Städtebauförderung gefördert.

Impressum

Herausgeber: Stadt Werneuchen, 28.02.2021
Gesamtkoordinierung: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Werneuchen
Redaktionelle Bearbeitung: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH:
Michael Bake, Astrid Plank, Ina Menard
Stadt Werneuchen, vertreten durch Sachgebietsleiterin Bauverwaltung, Silke Hupfer
Abbildungsnachweis: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis: Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Inhalt

1.	**Einleitung**	**4**
2.	**Erreichter Sanierungsstand und Abgleich mit den Sanierungszielen**	**12**
2.1	Ausgangssituation vor der Sanierung	12
2.1.1	Ortsspezifische Defizite und städtebauliche Missstände	16
2.1.2	Gebietsabgrenzung und Eckdaten der Gesamtmaßnahme	23
2.1.3	Festlegung des Sanierungsgebietes	24
2.1.4	Beauftragung des Sanierungsträgers	24
2.2	Sanierungsziele und -strategien	25
2.2.1	Sanierungsziele	25
2.2.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	27
2.2.3	Durchführungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf	27
2.3	Durchführung der Gesamtmaßnahme	28
2.3.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen	28
2.3.2	Öffentlichkeitsarbeit	30
2.4	Sanierungszielerreichung und Bewertung	33
2.4.1	Einschätzung der Zielerreichung	33
2.4.2	Sicherung der erreichten Sanierungsziele	50
2.4.3	Kartographische Darstellung der durchgeführten Maßnahmen	51
3.	**Vernetzung verschiedener Förderinstrumente**	**52**
3.1	Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente	52
3.2	Wechselwirkungen über die Gebietskulisse hinaus	53
4.	**Finanzierung der Gesamtmaßnahme**	**54**
4.1	Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung	54
4.2	Besonderheiten und Finanzierungsprobleme	55
4.3	Finanzierung der Gesamtmaßnahme mit Stand 30.06.2022	57
5.	**Fazit und Ausblick**	**59**
Quellennachweis		60
Anlagenverzeichnis		61

1. Einleitung

Werneuchen ist eine östlich von Berlin gelegene Kleinstadt im Bundesland Brandenburg, Landkreis Barnim. Die nächsten Mittelzentren sind Bernau und Strausberg. Als Stadt im „engeren Verflechtungsraum“ gehörte das Grundzentrum Werneuchen bis 2008 zur Europäischen Metropolregion Berlin/Brandenburg. Danach ist Werneuchen laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg kein Grundzentrum mehr.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (2. Entwurf vom 19. Dezember 2017) ist die Stadt Werneuchen dem Berliner Umland zugeordnet.

Abb. 1 LEP (HR) vom 29.04.2019; Abbildung 8 – Strukturräume Berlin und Berliner Umland

Im Ergebnis der Analyse zur räumlichen Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland, orientiert an der historisch vorgegebenen Siedlungsstruktur, dem Siedlungsstern, wurden die Gemeinden Ahrensfelde und Werneuchen als sogenannte Achsengemeinden der Achse D klassifiziert.

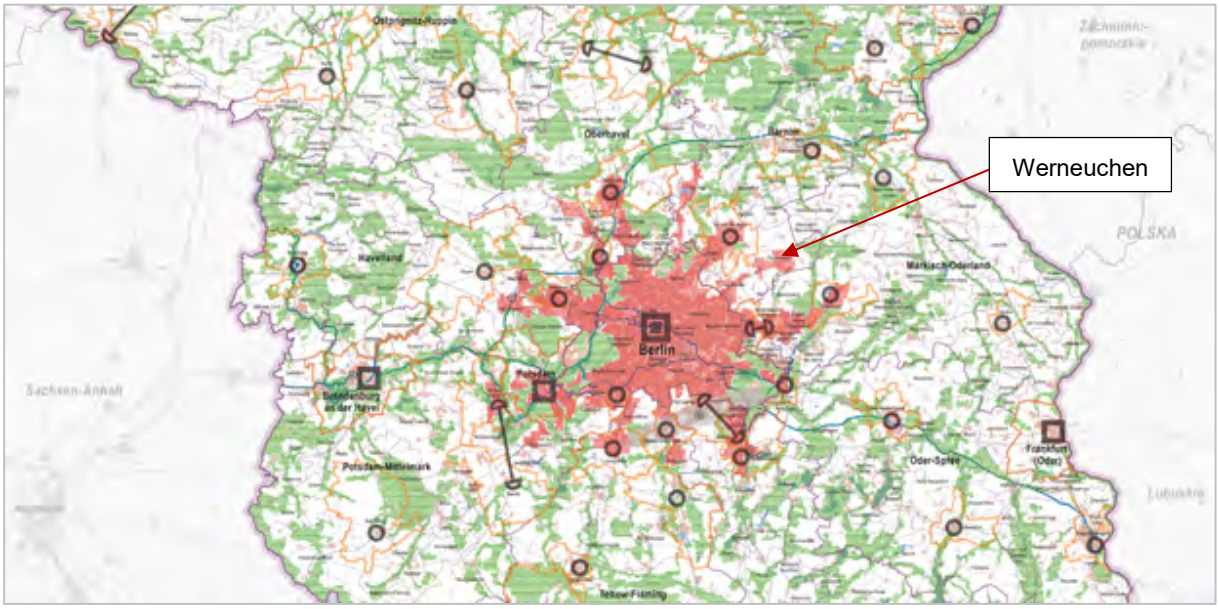


Abb. 2 Ausschnitt aus Festlegungskarte zum LEP (HR) vom 29.04.2019 - Siedlungsstern

Gemeindeprofil[1]

Werneuchen liegt auf dem Barnim, einem Höhenzug zwischen Berlin und Eberswalde. Die Landschaft ist durch die letzte Eiszeit geprägt. Zeugnisse dieser Zeit sind das Naturschutzgebiet Weesower Luch und Seen wie der Haussee in Seefeld und der Gamensee. Das erweiterte Stadtgebiet grenzt im Norden an das Amt Werneuchen-Barnim, im Osten an die Ämter Falkenberg-Höhe und Barnim-Oderbruch, im Süden an die amtsfreie Stadt Altlandsberg und im Westen an die amtsfreie Gemeinde Ahrensfelde und die amtsfreie Stadt Bernau.

Nachbargemeinden von Werneuchen sind Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Werneuchen, Altlandsberg und Prötzel im Landkreis Märkisch-Oderland sowie Panketal.

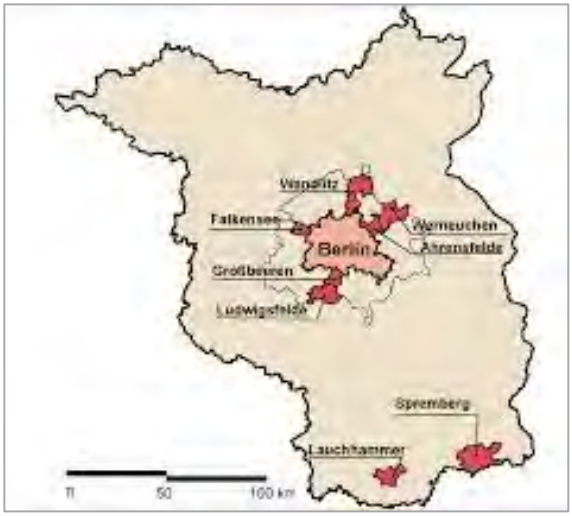
Die Stadt gliedert sich nach ihrer Hauptsatzung[2] in folgende Ortsteile:

- Hirschfelde
- Krummensee
- Löhme
- Schönfeld
- Seefeld
- Tiefensee
- Weesow
- Willmersdorf

[1] Wikipedia.org, 2019
[2] Hauptsatzung der Stadt Werneuchen vom 18.11.2010 in der Fassung der 3. Änderung vom 05.04.2019

Außerdem sind folgende Wohnplätze ausgewiesen: Amselhain, Rudolfshöhe, Stienitzaue, Werftpfuhl und Werneuchen-Ost. Die Stadtverordneten-versammlung von Werneuchen beschloss am 19. Dezember 2013 die Verselbstständigung der bisher zu einem Ortsteil verbundenen Gemeindeteile Seefeld und Löhme. Die Trennung wurde zur Kommunalwahl am 25. Mai 2014 rechtswirksam.

Werneuchen gehörte bis zum 1. Juli 1950 zum Landkreis Oberbarnim, kam dann zum Landkreis Niederbarnim und am 25. Juli 1952 zum Kreis Bernau im DDR-Bezirk Frankfurt (Oder). Am 6. Dezember 1993 wurde der heutige Landkreis Barnim gebildet. Das heutige Stadtgebiet ist identisch mit dem Gebiet des von 1992 bis 2003 existierenden Amtes Werneuchen.



Quelle: MIL Brandenburg – Land Brandenburg, Arbeitshilfe, 2020

Im Vergleich zu den Ortschaften im nordöstlichen Teil des Landkreises und der Stadt Eberswalde, die teils starke Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben, ist Werneuchen aufgrund der Nähe zu Berlin eine wachsende Kommune. Von 1991 bis 2018 stieg die Einwohnerzahl der Stadt um 125 %.

Einwohnerstatistik Werneuchen[3]

Jahr	Einwohnerzahl
1991	4.009
1992	4.088
1993	4.200
1994	4.347
1995	4.535
1996	4.807
1997	5.024
1998	5.340
1999	5.727
2000	6.128
2001	6.436
2002	6.784 (Gemeinde)
2003	7.249 (mit OT)
2004	7.794

[3] Meldestelle Werneuchen jeweils zum 31.12.

2005	7.799
2006	7.872
2007	7.925
2008	7.971
2009	8.005
2010	7.986
2011	7.947
2012	8.068
2013	8.137
2014	8.227
2015	8.362
2016	8.615
2017	8.855
2018	9.027
30.09.19	9.193

Bei den Wanderungsgewinnen für das Amtsgebiet Werneuchen handelt es sich fast ausschließlich um Zuzüge aus Berlin.[4] Insgesamt zeugen die in den Jahren von 1991 bis 1999 vollzogenen Zuzüge von mehr als 1.700 Personen vom Suburbanisierungsprozess im Metropolenraum Berlin-Brandenburg. Hauptmotiv ist hier der Erwerb von Wohneigentum im Grünen in der Nähe der Hauptstadt Berlin.

Geschichte / historische Topologie [5]

Die ursprünglich wendische Siedlung Werneuchen wurde 1247 erstmals urkundlich erwähnt. Im April 1432 wurde die Stadt von einer hussitischen Truppe völlig zerstört. Da die Stadt im Unterschied zu Bernau über keine starke Befestigung verfügte, hatten die Bewohner keine Verteidigung versucht, sondern waren geflohen. Während des Dreißigjährigen Krieges litt die Stadt sehr unter Plünderungen und brannte 1637 fast völlig ab. Im Mittelalter wurde die Stadt durch die Wröhe, eine freiwillige Gerichtsbarkeit der Bürger zur Regelung von Flurstreitigkeiten und -schäden, bekannt. Sie fand wöchentlich oder monatlich unter einer Linde auf dem Kirchplatz statt. Obwohl mit Stadtrecht versehen, hatte der Ort nie überregionale Bedeutung. Mit Anlage der Chaussee von Berlin nach Bad Freienwalde im 18. Jahrhundert erlebte die Ackerbürgerstadt einen Aufschwung, der nur bis Mitte des 19. Jahrhunderts anhielt. Durch den Bau der Bahnstrecke Berlin–Wriezen Ende des 19. Jahrhunderts verbesserte sich die Verkehrsanbindung Werneuchens. 1906 erhielt Werneuchen ein Elektrizitätswerk und elektrische Straßenbeleuchtung. Zwischen 1910 und 1930 entstand eine Reihe neuer Wohnsiedlungen wie Rudolfshöhe, Amselhain, Stienitzaue und Werneuchen-Ost. Unverändert ist die Regionalbahnverbindung mit Berlin eine wichtige Ergänzung der bei Ahrensfelde endenden Berliner S-Bahn. Dies führte jedoch weder zu einer großmaßstäblichen Industrialisierung, noch kam es zu einer auf Berlin bezogenen Suburbanisierung. Weiteren Aufschwung erfuhr die Stadt in den 1920/1930 -er Jahren mit der Anlage eines militärisch genutzten Flugplatzes und einer dazugehörigen Wohnsiedlung. Ab 1937 gewann Werneuchen neue Bedeutung als Fliegerhorst der deutschen Luftwaffe. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs wurde der Flugplatz Werneuchen als Militärflugplatz der sowjetischen Garnison ausgebaut und von der Westgruppe der Truppen der Sowjetarmee bis zu deren Abzug 1993 militärisch

[4] Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, Mai 2002
[5] Siehe 1

genutzt. Heute dient er als Sonderlandeplatz. Nach der Wende wurde im Zuge der Ämterbildung im Land Brandenburg das Amt Werneuchen mit Sitz in Werneuchen gebildet. Als Zeitpunkt des Zustandekommens des Amtes wurde der 31. Juli 1992 festgelegt.

Der Gutsbereich im Ortskern wird geprägt durch das Gutshaus, das auch als Schloss bezeichnet wird. Es wurde Anfang des 20. Jahrhunderts mit gestalterischen Anklängen eines brandenburgischen Herrenhauses errichtet. Jenseits der, den Ortskern teilenden Landesstraße befinden sich das gründerzeitliche Rathaus am Markt sowie die Pfarrkirche, deren älteste Bauteile aus dem 14. Jahrhundert datieren.

Abb. 3 Räumlich-bauliche Bereiche des Sanierungsgebietes Stadtkern Werneuchen

Regionalplanerische Belange zu Beginn der Sanierung

Die Stadt Werneuchen liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin/Brandenburg. Werneuchen wurde als potentieller Siedlungsbereich benannt. Gemäß Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Entwicklung“ wurde seitens der Gemeinsamen Landesplanung Werneuchen als Grundzentrum festgelegt. Mit seinem Amtssitz für 8 weitere Gemeinden erfüllt Werneuchen als Verwaltungszentrum auch übergeordnete Funktionen als Versorgungsstandort.

Trotzdem besteht wegen der räumlichen Nähe zu ähnlichen Städten wie Bernau im Norden und Strausberg im Südosten eine Konkurrenzsituation.

Wegen der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg wurde Werneuchen als „Kleinstädtisches Grundzentrum“ eingestuft. Die gemeinsame Landesplanungskommission Berlin-Brandenburg prognostizierte Werneuchen mit den besten Entwicklungschancen.

Verkehr

Die B 158 verbindet Werneuchen mit dem Berliner Ring (ca. 6 km entfernt) im Westen und dem brandenburgischen Umland (Landkreis Barnim mit dem Schiffshebewerk Niederfinow sowie Landkreis Märkisch-Oderland mit dem Kurort Bad Freienwalde (Oder)) im Osten. 40 km östlich von Werneuchen entfernt liegt an der B 158 der Grenzübergang Hohenwutzen zur Republik Polen. Die bewohnten Stadtteile Werneuchen liegen an der B 158 und sind über die Anschlussstelle "Berlin-Hohenschönhausen" an die A 10 (Berliner Ring) angeschlossen. In einer knappen Stunde ist die Berliner Innenstadt darüber mit dem PKW erreichbar.

Mit der Bahn erreicht man Werneuchen über den im Ortskern gelegenen Bahnhof, der von einer Regionalbahn (RB 25, NEB Niederbarnimer Eisenbahn, Ostkreuz - Werneuchen) angefahren wird. Die Fahrtzeit vom Bahnhof Berlin Ostkreuz beträgt ca. 40 Minuten. Vom Bahnhof Werneuchen fährt mitunter ein Zubringerbus in den Ortskern (Markt), die Fahrtzeit beträgt 4 Minuten. Der Fußweg beträgt 10 Minuten.

Der Bahnhof Bahnhof Werneuchen und der Haltepunkt Seefeld liegen an der Wriezener Bahn. Die Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) betreibt als Eisenbahnverkehrsunternehmen die Linie RB 25 Berlin Ostkreuz–Werneuchen im Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg, das Regionalnetz Ostbrandenburg der DB Netz ist Betreiber der Eisenbahninfrastruktur. Der Schienenpersonennahverkehr zwischen Werneuchen und Tiefensee wurde zum 10. Dezember 2006 vom Land Brandenburg abbestellt, nachdem bereits in den 1990er Jahren die weiterführende Verbindung nach Wriezen eingestellt worden war.

Mit der Bahn erreicht man Werneuchen über den im Ortskern gelegenen Bahnhof, der von einer Regionalbahn (RB 25, NEB Niederbarnimer Eisenbahn, Berlin Lichtenberg - Werneuchen) angefahren wird. Die Fahrtzeit vom Bahnhof Berlin Ostkreuz beträgt ca. 40 Minuten. Vom Bahnhof Werneuchen fährt mitunter ein Zubringerbus in den Ortskern (Markt), die Fahrtzeit beträgt 4 Minuten. Der Fußweg beträgt 10 Minuten. Derzeit verkehrt die RB 25 im Stundentakt, ab 2022 soll laut Landesregierung der Halbstundentakt eingeführt werden. Die Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) betreibt aktuell als Eisenbahnverkehrsunternehmen die Linie RB 25 Berlin Ostkreuz-Werneuchen im Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg, das Regionalnetz Ostbrandenburg der DB Netz ist Betreiber der Eisenbahninfrastruktur. Der Schienenpersonennahverkehr zwischen werneuchen und Tiefensee wurde zum 10.12.2006 vom Land Brandenburg abbestellt, nachdem bereits in den 1990er Jahren die weiterführende Verbindung nach Wriezen eingestellt worden war.

Der Flugplatz Werneuchen ist offen für Sportflieger und Kleinflugzeuge.

Baudenkmale

Die Liste der Baudenkmale in Werneuchen enthält alle Baudenkmale der brandenburgischen Stadt Werneuchen und ihrer Ortsteile. Grundlage ist die Landesdenkmalliste mit dem Stand vom 31. Dezember 2018. Die Bodendenkmale sind in der Liste der Bodendenkmale in Werneuchen aufgeführt.

Folgende Objekte stehen in Werneuchen unter Denkmalschutz:

Im Untersuchungesgebiet:

- → Ensemle Marktplatz und Kirchgasse
- → Wohnhaus, Am Markt 2
- → Gutshaus, Berliner Allee 9
- → Wohn- und Geschäftshaus mit landhausartiger Erweiterung, Berliner Allee 16
- → Schmiede, Breite Straße 1

An das Untersuchungsgebiet angrenzend:

- → Gedenkstein von Otto von Arnim, östlich der Kirche
- → Mausoleum der Familie Petitjean, auf dem Kirchhof
- → Grabanlage F. A. W. Schmidt, auf dem Kirchhof
- → Stadtpfarrkirche St. Michael
- → Gehöft (Wohnhaus, Großviehstall, Holzschuppen, Scheune, Schweine- und Pferdestall mit Remise, Einfriedungsmauern), Kirchstraße 12
- → Ehrenmal für die Helden des antifaschistischen Widerstandskampfes, Parkstraße / Bahnhofstraße

Außerhalb des Untersuchungsgebietes:

- → Jagdfliegerschule mit Lehrgebäude, 14 Mannschaftsgebäuden, Kommandantur, Offizierskasino, Flugleitsgebäude mit Tower, sieben Flugzeughallen
- → Meilenstein, B 158 bei km 35,6
- → Katholische Kirche St. Joseph, Lamprechtstraße 16
- → Wohnhaus und Kriegerdenkmal, Landsberger Straße 6a

Bodendenkmale[6]

- → Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Gräberfeld Eisenzeit (Flur 10, 4)
- → Siedlung Bronzezeit (Flur 10)
- → Siedlung Urgeschichte (Flur 10, 4)
- → Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit (Flur 4, 10)
- → Altstadt Neuzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Altstadt deutsches Mittelalter (Flur 4, 10)
- → Siedlung slawisches Mittelalter (Flur 4, 10)
- → Siedlung römische Kaiserzeit (Flur 10)

[6] Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim, Stand: 31.12.2018

Begründung für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Die Satzung der Stadt Werneuchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadtkern Werneuchen“ vom 13.06.1996 basiert auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen, die gemäß § 141 BauGB die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen eines städtebaulichen Sanierungsbereiches in der Stadt Werneuchen schuf.

Die Stadt hatte mit Beschluss vom 27.06.1991 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Damit sollten die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung aufgezeigt werden.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH beauftragt. Der Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Bereich „Altstadtkern Werneuchen“ wurde 1996 fertiggestellt. Aus diesem ging hervor, dass im Stadtkern von Werneuchen eine Häufung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB vorlag, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich waren[7].

Zeitleiste

27.06.1991	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen über den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB (Beschluss-Nr. 1-13-91)
06.12.1995	Erster Zuwendungsbescheid des Landesbauprogrammes „Städtebauliche Erneuerung“ zur Erarbeitung der VU, Zuwendungsbescheid LBS/R94/60/57-95)
28.12.1995	Beauftragung der die STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH zur Erarbeitung der VU
28.12.1995	Bürgerversammlung zum Thema Vorbereitende Untersuchungen
10.12.1996	Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“; Zuwendungsbescheid (S60/0097/96)
Jan. - Mai 1996	Beteiligung der Bürger gemäß den Bestimmungen des §3 BauGB für die vorbereitenden Untersuchungen
13.06.1996	Beschluss der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Stadtkern Werneuchen (Beschlussnummer 6/22/96)
11.11.1996	Genehmigung der Sanierungssatzung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen
Ausgabe 12/1996	Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Werneuchen“ im Amtsblatt „Amtsbote Stadt Werneuchen“
24.03.1998	Beschluss der Gestaltungssatzung für die Stadtkern Werneuchen
2001	Erste Bekanntmachung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte des Sanierungsgebietes „Stadtkern Werneuchen“ des Gutachters Dr. –Ing. Jürgen E. Koch im Bauausschuss, Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen
10.04.2008	Beschluss über die Ablösung der Ausgleichsbeträge 9/38/08
18.03.2010	Bestätigung des integrierten Umsetzungsplanes
17.07.2012	Letzter Zuwendungsbescheid im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ Beginn der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen

[7] Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB, STEG, 1996

14.11.2013	Ergänzungsbeschluss und Veröffentlichung der Anfangs- und Endwerte der Ausgleichsbeträge
02.12.2015	4. Fortschreibung des integrierten Umsetzungsplanes
30.03.2017	Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch Fertigstellung der letzten öffentlichen investiven Baumaßnahme „Am Schloss 3. BA“
13.12.2018	Beschluss zur Erarbeitung eines gemeinsamen Achsenentwicklungskonzeptes mit der Gemeinde Ahrensfelde (Beschlussnummer Bv/351/2018) (Aktuell Phase 2 in Bearbeitung, der Abschluss ist für 2022 avisiert)

2. Erreichter Sanierungsstand und Abgleich mit den Sanierungszielen

2.1 Ausgangssituation vor der Sanierung

Städtebaulicher Gebietscharakter

Die Stadt Werneuchen besitzt ein kleinstädtisches innerörtliches Gefüge mit multifunktionalem Stadtkern. Im Altstadtkern herrscht, begründet aus der ehemals gewerblichen Nutzungsstruktur einer typischen Ackerbürgerstadt, die Bauform Haus und Nebengebäude vor. Es entstand ein Stadtkernbereich mit weitgehend geschlossenem Ortsbild mit Gebäudehöhen von einem bis maximal drei Geschossen. Während im Zentrumsbereich die Grundstücke fast vollständig überbaut sind, besteht in den angrenzenden Bereichen ein Verdichtungspotential, das behutsam genutzt werden muss, damit der erhaltenswerte Garten- und Waldsiedlungscharakter in den umliegenden Gemeindeteilen (Amselhain, Stienitzaue, Rudolfshöhe) nicht verloren geht.

Städtebauliche Bedeutung hat der zentrale Bereich um den Markt mit den anliegenden Geschäftshäusern und dem Rathaus (ehemalige Amtsverwaltung, spätere Stadtverwaltung), der Kirche und dem Schloss. Weitere ortsbildprägende Elemente sind die Freiflächen an der Kirche, im Bereich Poststraße und dem Teich „Pattenpuhl“ sowie die stadtkernnahen, in die Auenlandschaft eingebetteten Fließgewässer.

Obwohl Werneuchen durch die historische Entwicklung über ein eindeutig definiertes Stadtzentrum verfügt, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 1996 festgestellt, dass der Stadtkern weder in der baulichen Dichte, der Funktionsvielfalt und Bedeutung noch in seiner strukturellen Einbettung seiner Funktion gerecht wird.

Stadtbeschreibung

Die für die Entwicklung von Werneuchen bedeutsamsten historischen Vorgaben sind:

- → Verlauf und Lage der heutigen B 158 (historische Straßenverbindung der Chaussee von Berlin über Bad Freienwalde in Richtung Osten)
- → „Am Markt“ (historischer Handelsplatz und funktionell-ökonomisches Zentrum der Stadt)
- → Kirche mit Kirchacker
- → Straßenverlauf Altstadt (Anger)
- → Ehemaliger Gutshof mit „Schloss“ als Gutsvilla

Der historische Zentrumskern ist nahezu deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1996 und verläuft, bedingt durch die historische Straßenverbindung in südwest-nordöstlicher Richtung. Im Südwesten wird der Stadtkern durch das Gutshaus (Schloss) mit dem umgebenden Park, den Stall- und Wirtschaftsgebäuden begrenzt. Orthogonal verläuft die B 158 (Berliner Straße) und trennt den Schlossbereich vom restlichen Stadtgefüge. Daran schließt sich der Markt an, der vom Bundesstraßenverlauf baulich abgeschottet ein ruhiges Platzelement darstellt und mit dem Rathaus, Geschäften, der Bank und dem Wochenmarkt die wichtigsten Einrichtungen der Altstadt aufnimmt.

Unweit der Breiten Straße befindet sich die Stadtkirche mit dem markanten Kirchturm als ein städtebaulich wichtiger Bereich der Altstadt.

Als abschließender städtebaulicher Bereich befindet sich im Nordosten der Straßenzug der Altstadt. Dabei handelt es sich um eine angerartige Aufweitung mit historisch erhaltenen Raumkanten, beidseitig ein- bis zweigeschossiger Bebauung, Vorgärten, Gehwegen, alleeartiger Baumpflanzung bestehend aus Säuleneichen und einem breiten Straßenraum. Die Pflasterung ist in historischem Bestand erhalten.

Baustruktur

Trotz mehrerer Baulücken und ungeordneter Abfolge von ein- und mehrgeschossigen traufständigen Gebäuden wirkt der Altstadtbereich eher geschlossen und harmonisch. Vorherrschend sind massive Steinbauten, verputzt und mit steil geneigtem Satteldach. Das überwiegende Baualter datiert zwischen 1880 und 1920 mit einigen Anbauten aus späterer Zeit. In den 30er Jahren wurde der Marktplatz befestigt.

Grünflächen

Der Altstadtkern ist durch seine unmittelbare räumliche Nähe zu naturnahen Grünzügen, hauptsächlich entlang kleiner Fließgewässer wie dem Stienitzfließ und dem Hohen Graben geprägt. Die vorherrschende Nutzung der historisch bedingt tiefen Grundstücke geht über Gärten in Wiesen und zum Teil Feuchtwiesen über. Grünflächen befinden sich im Bereich des Gutshofes (privat) und im Nordosten mit dem öffentlichen Park an der Poststraße sowie im Bereich der Kirche.

Die Qualität der Grünfläche wurde im Rahmen der VU hinsichtlich der Aufenthaltsqualität zum größten Teil als unbefriedigend eingeschätzt. Es bestand ein eklatanter Mangel an Sport- und Spielflächen im Untersuchungsgebiet.

Erschließung und Verkehr

Durch den Verlauf der den Ortskern durchschneidenden B 158 leidet dieser stark unter den Negativ-erscheinungen des hohen Verkehrsaufkommens, vor allem des Schwerlastverkehrs. Schon 1996 war eine Ortsumfahrung und Entlastung der negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Von der B 158 (Berliner Straße) wegführend übernehmen die Straßenzüge Breite Straße / „Altstadt“ bzw. die Köpenicker Straße die Erschließung des Stadtkerns. Weitere Nebenstraßen, wie die Mühlenstraße und Schulstraße erfüllen die Aufgabe von Anliegerstraßen.
Die Straßen wiesen zum Zeitpunkt der VU noch das historische Kopfsteinpflaster auf. Interne Verbindungswege / Erschließungen der Schlossparkfläche waren 1996 z.T. noch unbefestigt.

Zum Zeitpunkt der VU war das Stadtzentrum Werneuchens mittels einer Buslinie direkt an das Berliner Schnellbahnnetz angeschlossen

Der Innenstadtbereich Werneuchens weist 1996 keine nennenswerten Flächen für den ruhenden Verkehr auf. PKW-Stellflächen befinden sich straßenbegleitend bzw. auf privaten Grundstücken. Den Fußgängern zur Verfügung gestellte Raum variiert zum Zeitpunkt der VU zwischen großzügigen Flächen im Bereich des Marktes und konfliktreichen Situationen im Bereich der Breiten Straße / Berliner Straße.

Radwege sind im Altstadtbereich nicht ausgewiesen.

Ergebnisse der durchgeführten Bürgerbefragungen (VU, 1996)

Grunddaten Untersuchungsgebiet

Größe des Gebietes	ca. 9 ha
Anzahl der Bewohner	150
Anzahl der Hauptgebäude	61
Anzahl der Wohnungen	105
Davon Leerstand	11
Anzahl der Betriebe	38

Eigentumsverhältnisse

Juristische Person	8 %
Ungeklärt / Rückübertragungsansprüche	10 %
Stadt	13 %
Privat	69 %

Aufteilung der Einwohner nach Altersklassen

Altersklasse	**Untersuchungsgebiet**
0 – 12 Jahre	12 %
13 – 18 Jahre	6 %
19 – 45 Jahre	41 %
46 – 65 Jahre	23 %
Über 65 Jahre	18 %

Es lag 1996 keine Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet vor.

Haushaltsstruktur

Anzahl der Personen pro Haushalt	**Untersuchungsgebiet**
1 Person	44 %
2 Personen	36 %
3 Personen	16 %
4 Personen	2 %
5 und mehr Personen	2 %

Vorstehende Tabelle verdeutlicht den hohen Anteil von Einpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet

Stellung im Berufsleben

Berufstätigkeit	**Untersuchungsgebiet**
Arbeitnehmer	34 %
Rentner/Vorruhestand	28 %
Kinder/Jugendliche (Ausbildung)	19 %
Erwerbslose	17 %
Selbständige	1 %
Hausfrau/-mann	1 %

Die Tabelle zeigt, dass ca. 1/3 der Bewohner im Untersuchungsgebiet erwerbstätig sind. Die Arbeitslosenquote betrug ca. 17 %.

Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Wohngebäude	48 %
Wohn- und Betriebsgebäude	46 %
Reine Betriebsgebäude	6 %

Bei den Wohn- und Betriebsgebäuden handelte es sich vorwiegend um Wohngebäude mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss, vorrangig am Markt.

Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Haushaltsgröße	**Untersuchungsgebiet**
1-Personenhaushalt	40 %
2-Personenhaushalt	21 %
3-Personenhaushalt	23 %
4-Personenhaushalt	5 %
5-Personenhaushalt	2 %
6 und mehr Personenhaushalt	9 %

Nutzung der Gebäude

Voll genutzt	67 %
Teilweise leer	23 %
Leerstand	10 %

Betriebsstruktur

Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der VU 38 Betriebe mit dem Hauptanteil kleiner Handels- oder Dienstleistungsbetriebe erfasst. Durchschnittlich waren 1996 je Betrieb 3,3 Arbeitskräfte beschäftigt.

Betriebsart

Dienstleistung	37 %
Handel / Gastronomie	32 %
Handwerk mit Verkauf	27 %
Handwerk ohne Verkauf	2 %
Industrie / Produktion	2 %

2.1.1 Ortsspezifische Defizite und städtebauliche Missstände

Im Rahmen der VU wurden ortsspezifische Defizite und städtebauliche Missstände mit dem Augenmerk auf folgende Bereiche untersucht: Gebäudesubstanz, Baustruktur, Verkehr / Erschließung, Infrastruktur, Nutzung, Grünbereiche / Freiflächen.

1. Defizite der Gebäudesubstanz

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet wiesen 1996 mehrheitlich hohen bzw. dringenden Instandsetzungsbedarf auf. Leerstand und ein damit verknüpfter ruinöser Zustand wurde an zwei Gebäuden festgestellt.

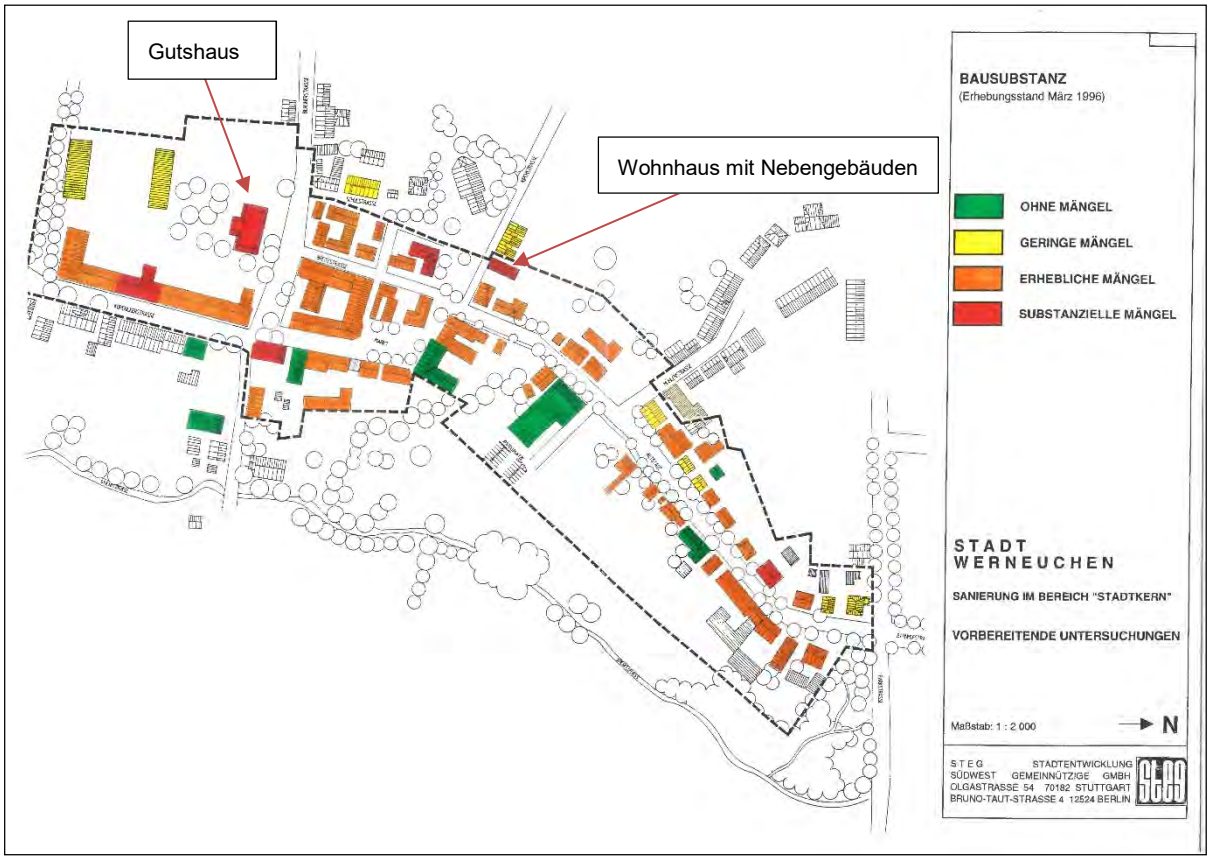


Abb. 4 Gebäudesubstanz, Vorbereitende Untersuchungen, März 1996

Zum einen handelt es sich um das sogenannte Schloss, ein ehemaliges Gutshaus im Landvillenstil, zum anderen ein im historischen Zustand erhaltenes kleinbürgerliches Wohnhaus mit hofseitigen Nebengebäuden – beides Gebäude mit herausragender Bedeutung für den Stadtkern[8].

Gutshaus, Berliner Allee 9

Wohnhaus mit Nebengebäuden, Kirchstraße 4

Bei der Einschätzung des Gebäudezustandes wurden insbesondere das Dach, Fassade und Eingangs- und Treppenhausbereiche bewertet. Der Gesamteindruck zeigt 1996, dass sich 43 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem sehr schlechten, in der Nutzung beeinträchtigen Allgemeinzustand befinden. Hinsichtlich der sanitären Ausstattung zeigte sich im Untersuchungsgebiet eine relativ positive Situation. Dringender Modernisierungsbedarf war in Wohnungen gegeben, die nicht über Bad und Innen-WC verfügten. Über die Hälfte der Wohnungen war 1996 noch mit Einzelöfen kohlebeheizt.

[8] Fotos VU

2. Defizite der Baustruktur

Diese zeigten sich in Bezug auf Baulücken oft an prägnanten Stellen, wie Kreuzungsbereichen und Einmündungen. Einen solchen Mangel stellt der südliche und westliche Bereich des Schlossareals dar. Hier finden sich desolate, zum Teil störend genutzte Flächen und Gebäude.

Die Blockkanten der straßenraumbegrenzenden Bebauung sind lückenhaft und mangelhaft gestaltet.

Westlich des Gutshauses fehlt eine Bebauung bzw. befinden sich desolate, brachliegende oder störend gewerblich genutzte Flächen und Gebäude, die zu ordnen sind.

Missstände – Ortsbild

Fotodokumentation VU

3. Defizite Verkehr / Erschließung[9]

Die B 158 wird als ein die Altstadt zerschneidendes und vor allem hinsichtlich der Lärm- und Abgasemissionen als erheblich störendes Element betrachtet. Es fehlen Fußgängerverbindungen über die Bundesstraße. Im Sanierungsgebiet finden wir untypische Pflasterungen und einen hohen Versiegelungsgrad vor.

Einen weiteren Mangel stellen ungenügende Zufahrtsmöglichkeiten zu privaten Grundstücken vor allem bezüglich der rückwärtigen Erschließung dar.

Am Schloss

Kirchgasse

Am Schloss

Missstände Verkehr/Straßenraum

[9] Fotos VU

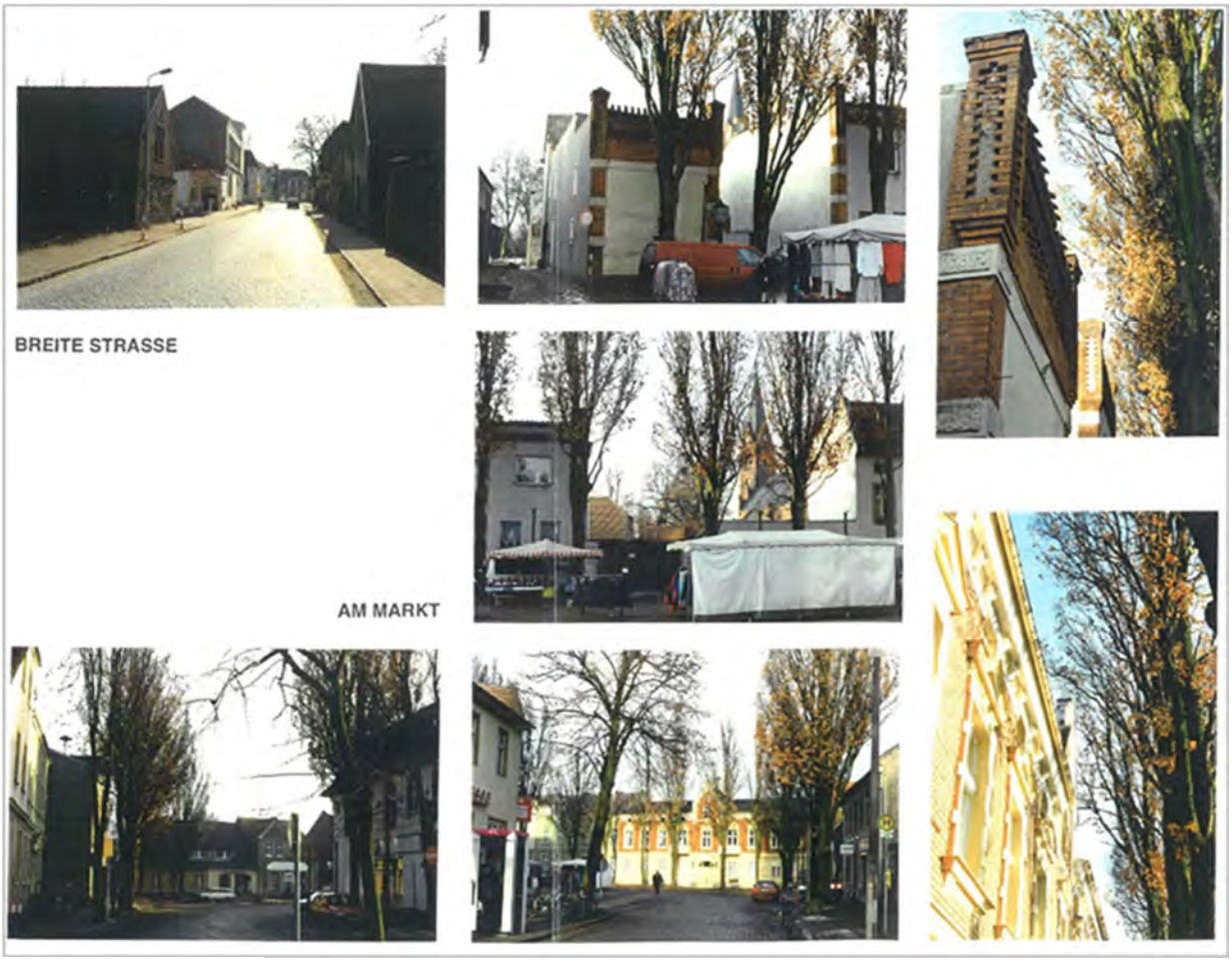
4. Defizite bezüglich Infrastruktur / Nutzung

Der Altstadtkern Werneuchens hat gute Voraussetzungen als Einkaufsstandort, bietet dafür aber nicht genügend Ladenflächen an. In Hinblick auf das kontinuierliche Bevölkerungswachstum zeigt sich hier ein starkes Defizit.

Öffentliche Nutzungen erfahren mit dem Standort des Rathauses am Markt eine eindeutige Platzierung im Stadtzentrum. Allerdingt fehlen Räume für größere Veranstaltungen.

Fotodokumentation VU

Im Untersuchungsgebiet überlagern sich verschiedene Nutzungen, die sich gegenseitig behindern und Defizite für die Beteiligten darstellen. Dies betrifft den Durchgangsverkehr der B 158 versus Wohnen, störendes Gewerbe versus Wohnen sowie Gewerbe/Handel /Dienstleistungen versus Naturraum/Grün.



Fotodokumentation VU

5. Defizite bezüglich Grün- und Freiflächen

Der Altstadtkern Werneuchens ist allseitig von naturnahen Räumen und Gärten umgeben, ohne dass ein direkter Zugang aus dem Stadtgebiet für Besucher möglich ist. Im Untersuchungsgebiet fehlen Kinderspiel- und Sporteinrichtungen.

Missstände manifestieren sich weiterhin durch verwilderte Grünanlagen und Freiflächen entlang der Stienitz und eine ungeordnete Nutzung von Gartenbereichen (z.B. Altstadt 20).

Fotodokumentation VU

2.1.2 Gebietsabgrenzung und Eckdaten der Gesamtmaßnahme

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und der festgestellten erheblichen Missstände im Untersuchungsgebiet erfolgte 1996 die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Werneuchen“ (Satzung vom 13.06.1996). Bestandteil der Satzung ist folgender Abgrenzungsplan.

Abgrenzungsplan

Das Abgrenzungsgebiet umfasst im Wesentlichen den inneren Ortskern Werneuchens mit den bebauten Grundstücken der Straßen Altstadt, Am Markt, Breite Straße, Köpenicker Straße (westliche Bebauung). Schulstraße (östliche Bebauung) und Abschnitte der Berliner Straße (jetzt Berliner Allee).

Die Abgrenzungen bilden:

- → Im Norden: der Abschluss „Altstadt“ durch die Poststraße.
- → Im Süden: zu den zum damaligen Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen B-Plan „Gutshof Schloss“.
- → Im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Altstadt bzw. Breite Straße.
- → Im Osten: durch die den Markt fassenden Grundstücke und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Altstadt.

Auf die erneute Auflistung der Flurstücke wird an dieser Stelle verzichtet.
Die Fläche des Gebietes umfasst ca. 9 ha.

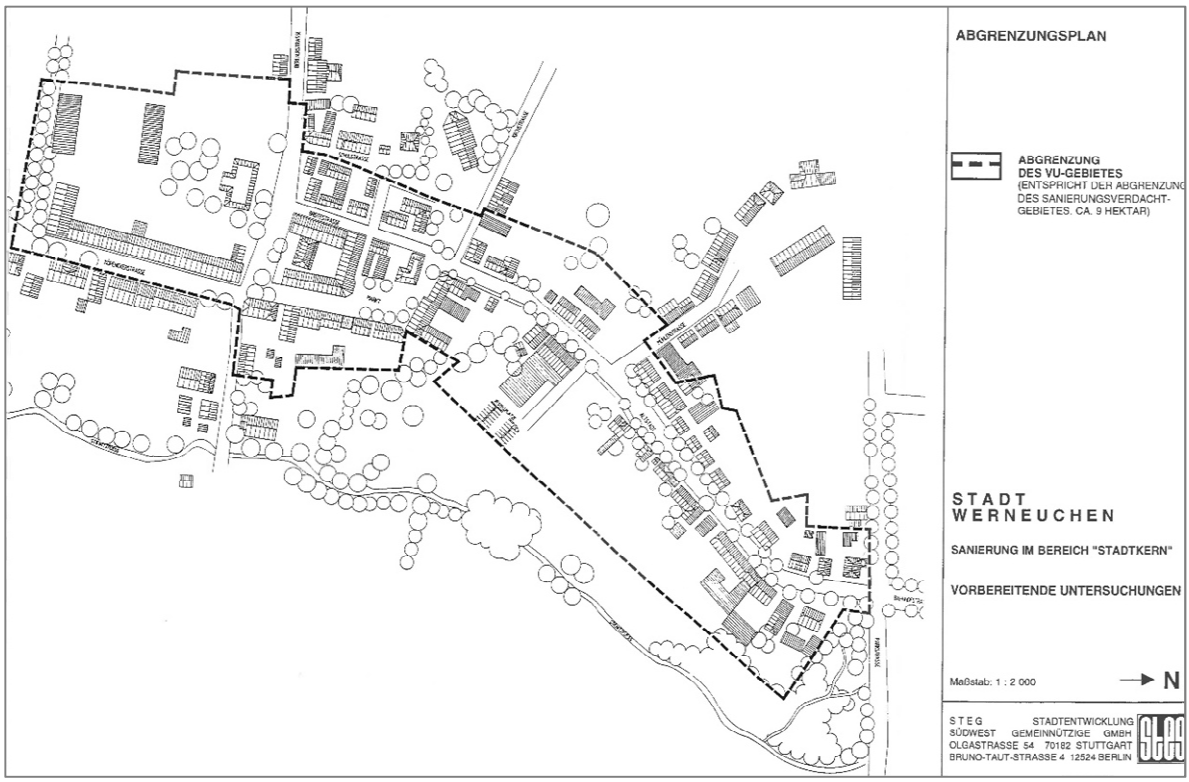


Abb. 5 Abgrenzungsplan; VU 1996

2.1.3 Festlegung des Sanierungsgebietes

In unter Punkt 2.1.2 beschriebenen Gebiet lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung städtebauliche Missstände vor. Diese Situation sollte durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert werden. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 ist in den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Sanierung berührt wurden, erfolgt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 139 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme und Mitwirkung gegeben.

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Werneuchen“, sind folgende Planungsaspekte berücksichtigt worden:

- die Häufung städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind,
- die generellen Planungsziele entsprechend der planerischen Grundkonzeption für die Entwicklung des Stadtkerns von Werneuchen,
- die Notwendigkeit der Bündelung von Sanierungsmaßnahmen, die im direkten Zusammenhang stehen und deren Durchführung den größten Nutzeffekt gewährleisten,
- die Einbeziehung der Schwerpunkte des Denkmalschutzes für Werneuchen,
- der Grad der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 Abs.1 BauGB und
- die Finanzierung und Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes von ca. 20 Jahren.

2.1.4 Beauftragung des Sanierungsträgers

Die Stadt Werneuchen hatte zur Erfüllung ihrer Aufgaben, welche ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung oblagen, zunächst die STEG Stadtentwicklung GmbH am 18.11.1996 gemäß § 157 BauGB mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Werneuchen“ beauftragt. Nach Schließung der Geschäftsstelle und Aufgabe der Betreuungstätigkeit wurde aufgrund der langen Erfahrung auf dem Gebiet der Stadtsanierung, der bundesweiten Zulassung durch das damalige Bundesministerium für Raumordnung, der interdisziplinären Ausrichtung sowie der fachübergreifenden Kompetenzen 2009 ein Sanierungsträgervertrag mit der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH geschlossen.

Die wahrzunehmenden Aufgaben bestanden u.a. in der Fördermittelbeantragung, der Führung sowie Verwaltung des Treuhandkontos, der Unterstützung der Stadt in allen Fragen von Stadterneuerung und Sanierungsrecht, der Beratung von Bürgern und anderen Beteiligten bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen/Grundstücksneuordnungen, der Durchführung und Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen und der Abrechnung der Fördermittel. Die hoheitlichen Entscheidungen und auch damit verbundene planerische Entscheidungen oblagen ausschließlich der Stadt Werneuchen.

2.2 Sanierungsziele und -strategien

2.2.1 Sanierungsziele

Die am 13.06.1996 beschlossene Sanierungssatzung wurde nach Genehmigung durch das zuständige Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen, Cottbus vom 11.11.1996 und ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom Dezember 1996 rechtsverbindlich.

Die Sanierungsziele und Maßnahmen zur Sanierung des Sanierungsgebiets „Stadtkern Werneuchen“ wurden in den vorbereitenden Untersuchungen benannt und durch ein Neuordnungskonzept und einen Maßnahmenplan, die Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen sind, untersetzt.

Übergeordnete Ziele der Sanierung sind die Erhaltung, Sicherung und Wiederherstellung des historischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und die Stärkung des Standortes „Stadtkern Werneuchen“.[10]

Handlungsschwerpunkt 1:	Gebäudesubstanz

- Behutsame, den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasste Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung der Bausubstanz,
- Schutz, Erhaltung und Pflege der Denkmalbereiche und Einzeldenkmale

Handlungsschwerpunkt 2:	Baustruktur

- Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtgrundrisses
- Aufrechterhaltung des sozialstrukturellen Gleichgewichts der Bevölkerung des Kernbereiches, Sicherung des Wohnstandortes, Steigerung der Attraktivität für jüngere Bevölkerungsgruppen, Schaffung von familien- und kinderfreundlichen Wohnbedingungen
- Schaffung von neuem Wohnraum durch die Ausweisung von Neubauflächen und Lückenschließung

Handlungsschwerpunkt 3:	Verkehr / Erschließung

- Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raumes: Straßen, Wege und Plätze
- Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs

Handlungsschwerpunkt 4:	Infrastruktur / Nutzung

- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, insbesondere Stärkung der Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistungen

[10] Vorbereitende Untersuchungen, 1996

- Stärkung der Zentrumsfunktion des Kernbereiches als Stadtmittelpunkt um den Markt, die Breite Straße, Berliner Allee und „Altstadt“
- Beibehaltung einer orts- und standortgerechten Mischung aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz

Handlungsschwerpunkt 5:	Grün- und Freiflächen

- Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen
- Schaffung öffentlich zugänglicher Grünbereiche

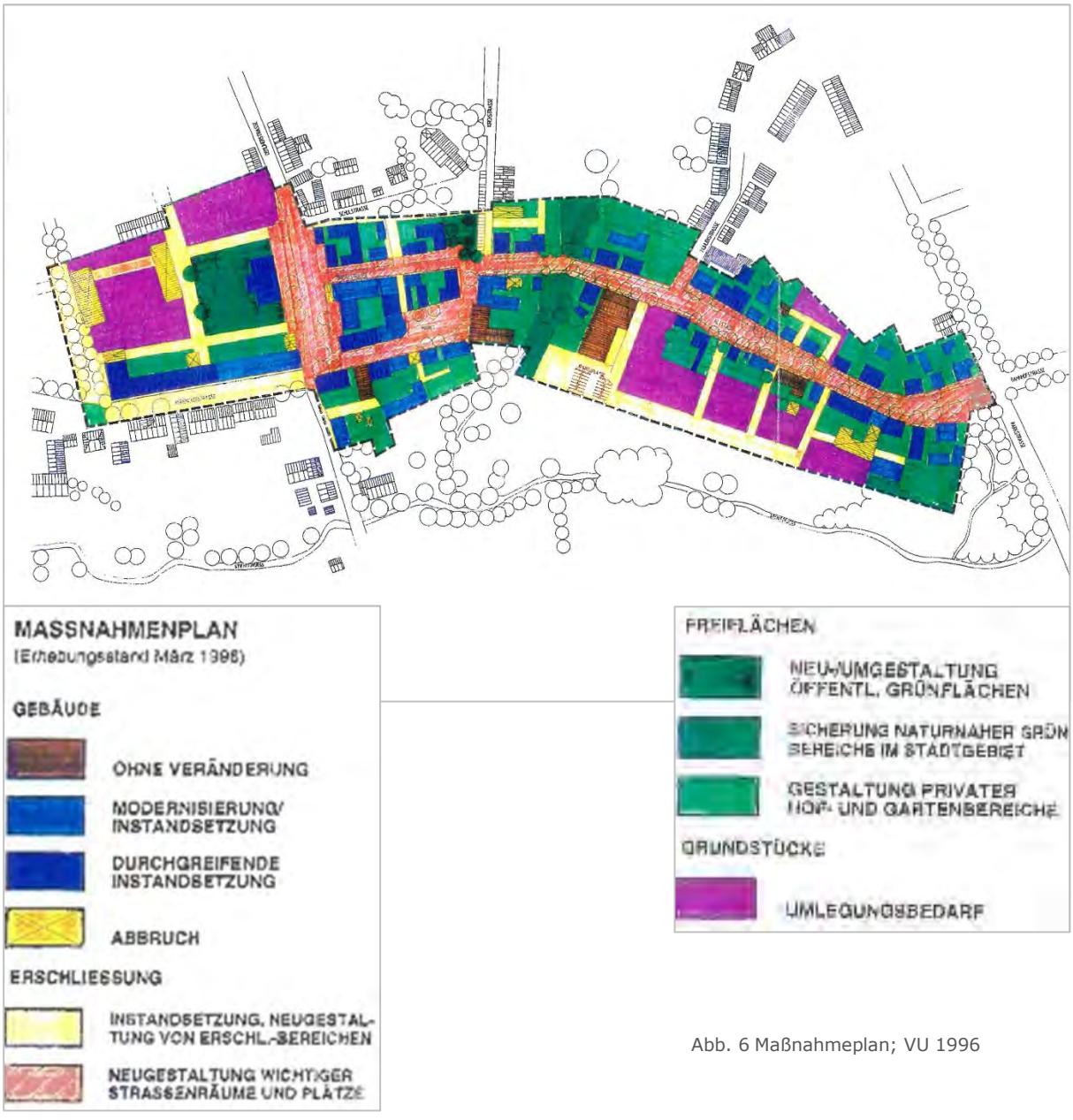


Abb. 6 Maßnahmeplan; VU 1996

2.2.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Entsprechend den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Werneuchen“ das umfassende Verfahren angewendet, da es sich bei den von der Stadt Werneuchen verfolgten Sanierungsabsichten nicht nur um die Erhaltung des derzeitigen Zustandes handelt, sondern um eine wesentliche Verbesserung und Umgestaltung der städtebaulichen Situation des gesamten Gebietes. Es waren sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten, welche die volle Anwendung des § 144 BauGB erforderten.

2.2.3 Durchführungszeitraum und Gesamtfinanzierungsbedarf

Die sanierungsbedingten Ausgaben wurden 1996 in den Vorbereitenden Untersuchungen auf 17.953 TDM und der voraussichtliche Zeitraum der Durchführung der Maßnahmen auf 20 Jahre geschätzt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Werneuchen“ (Vorbereitende Untersuchungen 1996)			**Umrechnung in €**
SANIERUNGSBEDINGTE AUSGABEN			
B. 1	Vorbereitende Untersuchungen		
	VU nach § 141 BauGB	68.000 DM	34.768 €
	Gestaltungssatzung	60.000 DM	30.677 €
	Grobchecks	70.000 DM	35.790 €
	Quartiersplanungen	80.000 DM	40.903 €
	Vermessung	30.000 DM	15.338 €
B. 2	Öffentlichkeitsarbeit		
	Bürgerberatung, Bürgerversammlungen, Sanierungszeitungen etc.	300.000 DM	153.387 €
B. 3	Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden		
	54 zu modernisierende Gebäude x 70 % Realisierungsgrad = 38 Gebäude Davon durchgreifend: 19 x 500 Hülle: 19 x 120	 9.500.000 DM 2.280.000 DM	 4.857.272 € 1.165.745 €
B. 4	Ordnungsmaßnahmen		
	Abbrüche	120.000 DM	61.355 €
	Abbruch diverser Nebengebäude	50.000 DM	25.564 €
	Sanierungsbedingte Umzüge	20.000 DM	10.225 €
	Grunderwerb	100.000 DM	51.129 €
B. 5	Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze		
	16.000 qm kommunaler Straßenfläche x 200 DM	3.200.000 DM	1.636.134 €
B. 6	Gestaltung öffentlicher Grünflächen		
	5.000 qm x 75 DM	375.000 DM	191.734 €
	Spielplatz	100.000 DM	51.129 €
B. 7	Private Grünflächen	200.000 DM	102.258 €
B. 8	Durchführungsaufgaben	1.100.000 DM	562.421 €
B. 9	Kleinteilige Maßnahmen	300.000 DM	153.387 €
Gesamtkosten der Sanierung		**17.953.000 DM**	**9.179.223 €**

SANIERUNGSBEDINGTE EINNAHMEN			Umrechnung in €
1	Zweckgebundene Einnahmen		
	Grundstückserlöse / Gebäudeverkäufe	100.000 DM	51.129 €
	Ausgleichsbeträge	200.000 DM	102.258 €
2	Zu erbringendes Eigenkapital		
	B 3.1: 9.500 x 20 %	1.900.000 DM	971.454 €
	B 3.2: 2.280 x 60 %	1.368.000 DM	699.447 €
3	Städtebaufördermittel geplant		
	Zu beantragende Fördermittel incl. Komplementierung durch die Gemeinde	14.385.000 DM	7.354.933 €
	Bundes- und Landesmittel Komplementärmittel der Stadt	11.508.000 DM 2.877.000 DM	5.883.946 € 1.470.986 €
Gesamtsumme sanierungsbedingte Einnahmen		**17.953.000 DM**	**9.179.223 €**

2.3 Durchführung der Gesamtmaßnahme

2.3.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Die Gemeinden des damaligen Amtsgebietes Werneuchen (heute Stadt mit Ortsteilen) haben die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch eine gemeinsame Flächennutzungsplanung vorbereitet und nach einem langjährigen Verfahren von 1994 bis 1999 beschlossen. Der gemeinsame Flächennutzungsplan wurde mit Schreiben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 30.11.1999 rechtskräftig.

Während der Durchführung der Gesamtmaßnahme wurden u.a. folgende städtebauliche Untersuchungen und Planungen realisiert:

- Vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Stadtkern Werneuchen“
- Integriertes Amtsentwicklungskonzept, 2003
- Bebauungsplan für „Gutshaus - Schloss“, 1999
- Gutachten zur Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte, 2001, Fortschreibung 2013
- Gestaltungssatzung, 1997
- Stienitzpark-Konzeption, 2015

Mit der Durchführung der **Vorbereitenden Untersuchungen** wurde die STEG Stadtentwicklungsgesellschaft Südwest gGmbH beauftragt. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit ihrem Neuordnungs- sowie Maßnahmenkonzept war eine zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Beschluss der Sanierungssatzung. Damit wurde die Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit der Sanierung erarbeitet. Die Dokumentation der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtkern Werneuchen“ erschien 1996.

Am 26.10.2003 erfolgte die Gemeindegebietsreform. In diesem Zusammenhang erfolgte von 2002 bis 2003 die Neufassung des integrierten Amtsentwicklungskonzeptes (STEG gGmbH), worin die Belange zur Entwicklung der Ortsteile und des Stadtkerns beschrieben werden. Das **Amtsentwicklungskonzept** stellt somit den städtebaulichen Rahmenplan dar. Mit diesem städtebaulichen Rahmenplan erhielt Werneuchen ein Instrument zur Steuerung der langfristigen Entwicklung des städtebaulichen Veränderungsprozesses, zur Koordinierung zukünftiger Investitionsvorhaben, diente

der Abstimmung der verschiedenen Fachplanungen, der Konkretisierung von Vorhaben auch im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung und der Beurteilung von Einzelvorhaben oder sonstigen kleinteiligen Maßnahmen innerhalb des gesamten Sanierungsgebietes bzw. des Stadtkerns.

Im integrierten Amtsentwicklungskonzept wird auch auf das Sanierungsgebiet abgestellt, jedoch der Ortskern Werneuchens als Innenstadt thematisiert. Von daher werden auch Maßnahmen vorgeschlagen, die über die Gebietsgrenze hinausgehen, z.B. Verbesserung Bahnhofsumfeld. Das **Amtsentwicklungskonzept**[11] benennt zur Erreichung der jeweiligen Ziele folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet:

Ziel	**Maßnahmen**
Herausbildung und Attraktivitätssteigerung eines innerstädtischen Geschäftszentrums	- Einsatz Citymanager - Herausbildung City-Achse Bahnhof-Schloss - Sanierung Altstadt-Straße, Marktplatz - Gründung eines Gewerbevereins
Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität und Gestaltung des öffentlichen Raums	- Aktualisierung des Rahmenplans - Aufwertung Bahnhofsumfeld - Festlegung öffentlicher Schwerpunktbereiche - Fortlaufende Beratung
Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur	- Etablierung eines Ärztehauses - Einrichtung von Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten, Spielplätzen und Treffpunkten - Etablierung eines Ärztehauses - Veranstaltungen - Straßensanierung, Geh- und Radwege
Einbindung der Innenstadt in den Erlebnisraum Stadt/Natur	- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Stienitz - Schaffung attraktiver öffentlicher Räume
Senkung des Gewerbe- und Wohnungsleerstandes	- Abbruch ruinöser, nicht nachnutzbarer Gebäude - Leerstandsbörse - Temporäre Schaufensternutzungen
Aktive Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion, Eigentumsbildung	- Werbung durch Leerstandsdatei - Beratung zu Förder- und Steuersparmöglichkeiten - Nutzung der Verdichtungspotentiale im SG zur Neubebauung
Stärkung der touristischen Anziehungskraft der Innenstadt	- Attraktives Beschilderungssystem - Schaffung bzw. Entwicklung einer Heimatstube, von Ausstellungen - Unterstützung der Ansiedlung von Gewerbe und Gastronomie
Imageverbesserung der Altstadt	- Slogan und Logo für Innenstadt - Aktive Außenwerbung und Imagebildung

Um die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und damit die Festsetzung der Ausgleichsbeträge zu ermitteln, wurde ein **Gutachten der zonalen Bodenrichtwerte** (Anfangs- und Endwert) erstellt.

[11] Integriertes Amtsentwicklungskonzept; S. 109 ff; STEG; 2003.

Dabei ermittelte im Jahr 2001 zunächst der öffentlich bestellte Sachverständige Dr. Koch die sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangs-, die sanierungsbeeinflussten zonalen Endwerte sowie die abschöpfbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die sich durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtkern Werneuchen“ für die jeweiligen Wertzonen ergaben.

Es wurden fünf Wertzonen gebildet, die letztmalig 2013 durch den Sachverständigen Dr. Unbehau fortgeschrieben wurden (Bodenwerterhöhung: 1,00 € bis 5,00 € je qm).

Die **Gestaltungssatzung** von Werneuchen hatte zum Ziel, das übernommene und kulturell bedeutende Ortsbild Werneuchens durch Festsetzungen zur äußeren Gestalt von baulichen Anlagen zu erhalten, aufzuwerten und weiter zu entwickeln. Priorität hatte die Erhaltung von baulichen Anlagen mit ihrer originalen Bausubstanz, erst danach sollte die Wiederherstellung und der Ersatz durch Nachbauten erfolgen. Die Satzung regelt Anforderungen an die Gebäudestellung, Dächer, Dachaufbauten, Fassaden, Material und Farbe, Öffnungen in der Fassade, Werbeanlagen sowie Außenanlagen und Einfriedungen im festgesetzten Geltungsbereich.

Auch um die städtebauliche Qualität hinsichtlich des Ortsbildes zu erhalten wurde seitens der Stadt eine kommunale **Stellplatzsatzung** erlassen. Die mit der Stellplatzsatzung einhergehende Stellplatzablösesatzung sichert künftig, im Falle des steigenden Bedarfs an Stellplätzen im öffentlichen Bereich, die Finanzierung von städtebaulich gut gestalteten Stellflächen.

2.3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Die Durchführung von hoheitlichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist im BauGB rechtlich bindend geregelt. Bei Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung, der Sanierung, des Stadtumbaus sowie der Sozialen Stadt im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts sollen die Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene) möglichst frühzeitig einbezogen werden. Sie sind sowohl bei der Erstellung als auch an der Umsetzung der Entwicklungs-, Erneuerungs- oder Umbaukonzepte zu beteiligen und zur Mitwirkung anzuregen. Eine Bedingung für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes ist das Vorhandensein des öffentlichen Interesses an der Gesamtmaßnahme.

Die Einbeziehung der Bewohner und Grundstückseigentümer bei den Vorbereitenden Untersuchungen und am Sanierungsverfahren sowie bei der Planung bis zur Durchführung von Einzelmaßnahmen war ausdrücklich erwünscht und wurde durch die Stadt Werneuchen stringent umgesetzt. Insbesondere in der Anfangszeit der Sanierung wurde Öffentlichkeitsarbeit sehr intensiv betrieben. Über den Sinn und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen und über die bis dann vorliegenden Ergebnisse der Situationsanalyse und die daraus abzuleitenden Sanierungsziele wurden die Bürger in einer von der Stadt durchgeführten Öffentlichkeitsveranstaltung informiert. Vorgebrachte Anregungen flossen in den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Die Bürger wurden zum Thema Sanierungssatzung informiert und am Prozess beteiligt.

In Verbindung mit kommunalen Baumaßnahmen fanden öffentliche Bürgerversammlungen statt. Belange von Sanierungsbetroffenen konnten ohne Einschränkungen in der Verwaltung vorgetragen und erörtert werden. Ebenso fanden bei Fertigstellung von kommunalen Bauvorhaben öffentliche

Übergaben statt. Damit wurde allen Bürgern auch die Gelegenheit zum Erhalt von Informationen bzgl. der Finanzierung der Einzelvorhaben gegeben. Als besondere Veranstaltungen sind in diesem Zusammenhang die Eröffnung des Marktes, des sogenannten Adlersaales (Berliner Allee 18A) und der Wohneinrichtung Kirchplatz 4 hervorzuheben.

Abb. 7 Eröffnung des Diakoniezentrums Werneuchen, Altstadt 15, am 19.08.2009

Jährlich wurde im Bauausschuss sowohl zum Stand der durchgeführten Maßnahmen als auch zu geplanten Einzelvorhaben öffentlich informiert. Diese Informationen wurden im Amtsblatt veröffentlicht. Durch eine Vielzahl von Presseartikeln in der Lokalpresse und Veröffentlichungen im Amtsblatt, die über formale Mindestanforderungen hinausgingen, erhielten die Einwohner weitere Informationen, zu Planungsabsichten sowie zu bevorstehenden und laufenden Einzelvorhaben. Seit 2001 wurde in mehreren öffentlichen Sitzungen und Eigentümerversammlungen über die Erhebung der Ausgleichsbeträge informiert. Bei stets reger Teilnahme der Einwohnerschaft wurden zunächst noch einmal die Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet skizziert. Vorgetragen wurden dann die Eckdaten des Sanierungsverfahrens und die erreichten Ziele der Gesamtmaßnahme. Weiterhin gab es Erläuterungen zu den Bodenwertgutachten und zur Erhebung der Ausgleichsbeträge. Dazu gab es eine entsprechende Präsentation. Auftretende Fragen wurden in der Diskussion ausführlich beantwortet. Mit dieser Veranstaltung wurde die interessierte Öffentlichkeit frühzeitig über die Zahlungspflicht der Grundeigentümer im Sanierungsgebiet informiert.

Die einzelnen Maßnahmen wurden hinsichtlich ihrer Wirkung wie folgt bewertet:

Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen (Förderbereich B.2)			
Maßnahmen	**Wirkung**	**Pos.**	**Neg.**
Broschüren	Information, Steigerung Identifikation	X	
Eigentümer- / Anliegerversammlungen	Information	X	
Gebietsschilder, Bauschilder, Schaukasten	Information	X	
Objekttafeln mit Förderhinweisen	Verbesserung Gebietsimage, Information	X	
Ausstellung, Flyer zur Stadtsanierung	Verbesserung Gebietsimage	X	
Internetpräsentation	Anschub Folgeinvestitionen	X	
Kalender	Information, Steigerung Identifikation	X	

Objekttafel zum Einzelvorhaben Berliner Allee 9

Tourismus-Logo Werneuchens

Jakobsmuschel als Symbol des durch die Stadt führenden Fernwander-/Pilgerweges

Dichterpfarrer Schmidt

2.4 Sanierungszielerreichung und Bewertung

2.4.1 Einschätzung der Zielerreichung

Die erreichten Sanierungsziele werden nach den in Punkt 2.2.1 festgelegten sektoralen Handlungsschwerpunkten zugeordnet bewertet.

Die positiven Einflüsse auf das Ortsbild und die wirtschaftliche Stärkung sind Zeugnis für eine erfolgreiche Städtebausanierung in Werneuchen. Mit Städtebaufördermitteln unterstützte Vorhaben im Bereich der privaten und öffentlichen Baumaßnahmen sowie die Aufwertungen im öffentlichen Raum zeigen sich positiv im gesamten Sanierungsgebiet, in dem ein Großteil der Maßnahmen zur Bestandssanierung und Wohnumfeldverbesserung bereits umgesetzt wurde. Durch Maßnahmen zur Sanierung und Sicherung der historischen Bausubstanz auf Grundlage der Gestaltungssatzung wurden baukulturelle und identitätsstiftende Gebäudewerte bewahrt.

Handlungsschwerpunkt 1: Gebäudesubstanz

Für die Erneuerung des Wohnungsbestandes mit der Anpassung der Gebäude an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fand eine Vielzahl von geförderten Baumaßnahmen statt. Mit den geförderten Baumaßnahmen konnte das ortstypische Erscheinungsbild durch die unterschiedlichen Gebäudetypen in den funktional differenzierten Straßenzügen gesichert werden.

Als Beispiele für den Erhalt der städtebaulich wertvollen Bausubstanz in seinen kleinteiligen, typischen Strukturen kann die Sanierung der folgenden Gebäude herangezogen werden.

<u>Berliner Allee 9, ehemaliges Gutshaus</u>

Bauzeichnung

1996

2015

Die Weiternutzung des Gebäudes als Jugendeinrichtung war der Stadt Werneuchen aus finanziellen Gründen nicht mehr möglich. Die Herstellung zeitgemäßer baulicher Standards war ebenfalls nicht leistbar. Deshalb wurde das Gebäude bereits vor Festlegung des Sanierungsgebietes an einen Investor verkauft.

Mit der Sanierung der stadtbildprägenden Gebäudehülle konnte das Gutshaus von einem privaten Eigentümer instandgesetzt und vor weiterem Verfall gesichert werden. Als repräsentativer Bau an der Bundesstraße ist ein wesentlicher Schritt zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet worden. Aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen und der für diesen Baukörper nicht unkomplizierten umsetzbaren

Nutzungsansprüche wurde durch den Eigentümer leider noch keine Baumaßnahme im Innenbereich vorgenommen. Die Baumaßnahmen sollen jedoch den Anforderungen eines künftigen Nutzers entsprechen, deshalb wird eine Fortführung der Sanierung im Inneren erst erfolgen, wenn konkrete Nutzererfordernisse bekannt sind. Durch den beschlossenen B-Plan sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen gesichert.

Berliner Allee 16

Die Förderung bezog sich auf die umfassende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes (kofinanziert mit Wohnungsbauförderung der ILB). Die Wiederherstellung der ortsbildprägenden Elemente fasst das stadtbildprägende Gebäude an der B 158 in Richtung Markt. Zugleich konnte im Rahmen der Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum ein wesentlicher Beitrag für die Bevölkerungsstruktur geleistet werden.

In einem 2. Bauabschnitt, östlich an das Sanierungsgebiet angrenzend, entlang der B158 erfolgt gegenwärtig die Errichtung eines Neubaus Berliner Allee 15 mit barrierefreien Wohnungen und einer Physiotherapie-Praxis, so dass weiterer Mietwohnraum im Stadtkern zur Verfügung gestellt werden konnte.

Am Markt 2

Mit der Sanierung dieses Gebäudes wurde das einzige Fachwerkgebäude in Werneuchen zeitgemäß ertüchtigt. Die Instandsetzung und Modernisierung des Innenbereiches erfolgte durch die Eigentümer.

Markt 5 - Rathaus, Hüllensanierung

Die Gebäudehülle des Rathauses wurde im Zeitraum 2010-2013 saniert. Die Arbeiten im Innenbereich wurden bereits in Verbindung mit dem Neubau (Ecke) aus Eigenmitteln finanziert. Für den Verbleib des Verwaltungssitzes im Stadtzentrum hatte sich die Stadt Werneuchen bewusst entschieden, um die Zentrumsfunktion zu erhalten bzw. zu stärken. Aus Gründen des sorgsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln wurde auf die Rekonstruktion des historisch nachweisbaren ausgebauten Dachgeschosses mit Schiefereindeckung verzichtet, weil dazu ein komplett neues Dachtragwerk erforderlich gewesen wäre. Das Rathaus wäre für den Zeitraum dieser umfangreicheren Arbeiten nicht nutzbar gewesen.

Breite Straße 1 – Sicherung

Mit der Sicherung des Einzeldenkmals „Schmiede“ konnte ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des einsturzgefährdeten Gebäudes, das baulich mit einem angrenzenden Wohngebäude eines Dritten verbunden ist, verhindert werden. Ursprünglich war durch den Eigentümer bereits der Abbruch des Gebäudes vorgesehen, um das angrenzende Wohnhaus nicht zu gefährden.

Die Schädigungen im Innenbereich wurden beseitigt, die Gebäude statisch voneinander getrennt. Dem neuen Eigentümer wurde somit eine Chance zur Umnutzung ermöglicht. Mittlerweise wurden die Folgearbeiten zur Umnutzung als Bürogebäude umgesetzt. Der Eigentümer trägt auch mit selbst organisierten Veranstaltungen zur Innenstadtbelebung bei.

Fotos: die STEG / Ing.-Büro Pieper

Handlungsschwerpunkt 2: Baustruktur

Kernziel im Handlungsschwerpunkt Bau- und Nutzungsstruktur war die Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtgrundrisses. Straßenzüge wurden saniert, aber nicht in der Straßenführung verändert. Baulücken konnten geschlossen werden.

Die Beseitigung von Baulücken und die Nutzung von Flächenpotenzialen stellte eine Maßnahme innerhalb der Gesamtmaßnahme dar. So wurden in der Straße Am Schloss mehrere Eigenheime errichtet und ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln frei finanziert.

Der Aufrechterhaltung des sozialstrukturellen Gleichgewichts der Bevölkerung des Kernbereiches, Sicherung des Wohnstandortes, Steigerung der Attraktivität für jüngere Bevölkerungsgruppen sowie Schaffung von familien- und kinderfreundlichen Wohnbedingungen dienten beispielhaft folgende Maßnahmen:

Als Gemeinbedarfseinrichtung wurde die Kita „Altstadtspatzen“ im Gebäude Altstadt 17 ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln im Jahr 2017 eröffnet. Hier stehen nunmehr 48 Kita-Plätze zur Verfügung. Das Wohn- und Geschäftshaus Altstadt 17 wurde Anfang der 1990-er Jahre neu errichtet. Der im EG errichtete Supermarkt mit Nahversorgungsfunktion stellte jedoch

2013 seinen Geschäftsbetrieb ein und verlegte den Standort zur Sparkassenfiliale an die B 158, ca. 200 m nordöstlich des Sanierungsgebietes Die leerstehenden Räumlichkeiten konnten nunmehr den gewachsenen Gemeinbedarfen entsprechend, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die kommunale Kita „Sonnenschein“, die südwestlich an das Sanierungsgebiet angrenzend, in der Straße Am Schloss betrieben wird, ist mit ihren 140 Plätzen an dieser Stelle dauerhaft gesichert. Die dazu notwendigen Maßnahmen wurden ohne Einsatz von StBauFM vorgenommen. Lediglich der Ausbau der Straße wurde aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Handlungsschwerpunkt 3: Verkehr / Erschließung

Der Umgestaltung des öffentlichen Raumes wurde große Aufmerksamkeit geschenkt. Diese Maßnahmen stellen den Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme dar.

Das Sanierungsziel der Aufwertung des öffentlichen Raumes vollständig erreicht werden. Alle Straßen und der Markt wurden saniert, Stellplätze angelegt. Der Ausbaustandard der Einzelvorhaben trägt dem Ortsbild Rechnung. Im Bereich des Marktes wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen ergriffen. Eine Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück Markt 2 wurde abgetragen und bedarfsgerecht umverlegt.

<u>Am Schloss 2. BA, Straßenerneuerung / 3. BA Errichtung Stellplätze</u>

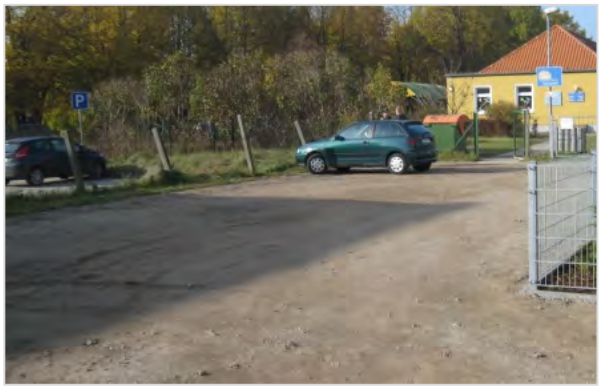


Abb. links: BBSM

Der erste Bauabschnitt der Straße wurde ohne den Einsatz von StBauFM bereits 1999 finanziert. Bis dahin war die Straße lediglich nur teilweise mit Kopfsteinpflaster befestigt. Sie befand sich in einem schlechten Zustand mit Schlaglöchern, unbefestigten Randzonen und ohne Bürgersteige.

Diese Straße ist die einzige Zuwegung sowohl zu dem an das Sanierungsgebiet angrenzenden Kindergarten „Sonnenschein“ mit 150 Plätzen als auch den Verwaltungssitz der Werneuchener Wohnungsbau GmbH. Mit diesen Bauvorhaben wurden eine sichere Zufahrt und ein ordentlicher Begegnungsverkehr ermöglicht. Außerdem wurden nachfolgend das Bestandsgebäude Nr. 4 saniert und Einfamilienhäuser errichtet. Zur besseren Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtung „Adlersaal“ notwendige Stellplätze wurden in einem 3. BA (fußläufige Entfernung 1 Minute) errichtet. Dieses Angebot ergänzt auch Stellplatz-Fehlbedarfe an Markttagen.

Marktplatz

Dem sanierten Markt kommt eine flexible Nutzung zu. An Markttagen dient er als Verkaufsfläche für Gewerbetreibende. Ansonsten wird er als öffentlicher Stellplatz oder für Stadtfeste genutzt. Bei der Stadtmöblierung wurde im Rahmen der Instandhaltung eine Bank am Rathaus mit einer integrierten Ladestation für E-Bikes ergänzend ausgestattet.

Köpenicker Straße

Foto links: BBSM

Die baulichen Maßnahmen haben hier zur Verbesserung der barrierearmen Erreichbarkeit der angrenzenden Gebäude beigetragen. Weiterhin erfolgte eine zeitgemäße Entwässerung des öffentlichen Raums. Weiterhin wurden für die Anlieger geordnete Stellplätze geschaffen, so dass bei deren Nutzung eine sichere Erreichbarkeit der angrenzenden Gewerbeeinheiten möglich wurde.

Altstadt - differenziert gestalteter Straßenbereich mit Querungshilfe

Der öffentliche Straßenraum im Sanierungsgebiet wurde vollständig erneuert. Zur Regulierung des ruhenden Verkehrs wurden Stellplätze in allen öffentlichen Straßen eingerichtet. Durch eine differenzierte Ausbildung der öffentlichen Straßen und Wege konnte der öffentliche Raum den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen entsprechend, aufgewertet werden. Im Bereich des Kirchplatzes trägt eine Sondernutzung der angrenzenden Gaststätte zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes bei.

Foto links: die STEG

Für den Ortskern Werneuchen ist im Bundesverkehrswegeplan für die B 158 keine Umgehungsstraße vorgesehen. In Zusammenarbeit mit dem ADAC wurde die B 158 in den Jahren 1999-2000 als Musterortsdurchfahrt erneuert. Zur Regulierung des Durchgangsverkehres wurde in Abstimmung mit dem Straßenträger der innerörtliche Ausbaustandard differenziert festgesetzt. Als ergänzende Maßnahme zur Verkehrsberuhigung wurde die Verlängerung der Köpenicker Straße als Zufahrt zum Markt zurückgebaut. Verkehrsinseln und Ampeln bieten dem Fußgänger sicherere Querungsstellen an.

Kirchstraße / Kirchgasse / Kirchplatz

Sämtliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich haben, durch ein aufeinander abgestimmtes und hierarchisiertes KFZ-, Fuß- und Radwegenetz unter besonderer Berücksichtigung gestalterischer Anforderungen an den Straßenraum zu einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Aufenthaltsqualität geführt.

2009

2019

Der Nachweis für die bodenarchäologischen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet und die Bestandsliste für in das Liegenschaftsvermögen übernommene Grundstücke sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Handlungsschwerpunkt 4: Infrastruktur / Nutzung

Berliner Allee 18a

Zunächst wollte ein privater Eigentümer das Gebäude mit dem öffentlich genutzten Saal, in welchem alle öffentlichen Versammlungen stattfanden, auf eigene Kosten sanieren. Letztlich fiel das Gebäude an die Werneuchener Wohnungsgesellschaft, die zur Stärkung der örtlichen Zentrumsfunktion hier ein Gemeindezentrum (öffentlicher Sitzungssaal, musealer Bereich, Arztpraxen) errichtete.

Das letzte geförderte Hochbauvorhaben im Sanierungsgebiet war die Sanierung bzw. die Errichtung des Ersatzbaus der Berliner Allee 18a. In unmittelbarer Nähe zum Rathaus konnte ein modernes, barrierefreies Objekt mit Versorgungsfunktionen etabliert werden.

Im Gebäude Berliner Allee 18a ist ein öffentlicher Bereich, der sich dem Dichterpfarrer Friedrich Wilhelm August Schmidt (1774-1838) widmet, barrierefrei zugänglich. Dieser museale Bereich wurde aus dem Rathaus ausgelagert und ist jetzt nicht nur während der öffentlichen Sprechzeiten, sondern als dauerhafter Treffpunkt präsent.

Ehemaliges Postgebäude

Seit Ende 2017 erfolgt der Umbau der ehemaligen Post zu einer Sozialeinrichtung zur Ganztagsbetreuung von Jugendlichen. Mit der Umnutzung dieses Gebäudes kann das stadtbildprägende Gebäude erhalten bleiben und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Bezüglich der Nahversorgungsfunktion sind Veränderungen bei den familiengeführten Unternehmen feststellbar. Trotz der bundesweit feststellbaren Verschiebungen bei den Handelseinrichtungen und auch im Sanierungsgebiet von Werneuchen teilweise vorgenommenen Änderungen bleibt festzustellen, dass ein geringer Leerstand von Gewerbeeinheiten zu konstatieren ist.

Handlungsschwerpunkt 5: Grün- und Freiflächen

Im Bereich der öffentlichen Freianlagen wurden alle geplanten Einzelmaßnahmen umgesetzt. Dazu gehörten:

- Kirchgasse mit Wegeanlage
- Begleitgrün Altstadt

Der Platzanteil des Kirchplatzes, teilweise auch außerhalb des Sanierungsgebietes, wurde neugestaltet und erfreut sich großer Beliebtheit.

Werneuchen ist im Rahmen der touristischen Entwicklung des Landkreises Barnim, in das überregionale Radwegenetz integriert worden. Die überörtliche touristische Entwicklung in Werneuchen erfolgt gemäß Regionalparkkonzept 2020 und angegliedertem Knotenpunktleitsystem für den Radverkehr. Steigende Gästezahlen bestätigen das zunehmende Interesse an der Erkundung lokaler Besonderheiten. Außerdem liegt Werneuchen auf dem ausgewiesenen Jakobsweg, der hier von der Jakobusgesellschaft Brandenburg-Oderregion e.V. betreut wird, und erfährt dadurch ebenfalls eine positive Entwicklung im Bereich Tourismus bzw. Freizeit. Die Beschilderungen für Wanderer und Radfahrer wurden umfangreich ergänzt und stellen eine erhebliche Verbesserung dar. Konkrete Einzelvorhaben mit touristischer Ausrichtung wurden nicht gefördert.

Bilanz der erreichten Sanierungsziele

Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets und die damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen durch die öffentliche Hand und private Investoren und Bauherren in Werneuchen sind mit einer stadträumlich sehr positiven Entwicklung verbunden. In der mehr als 25-jährigen Sanierungsgeschichte führte die Vielzahl der mit Städtebaufördermitteln unterstützten Vorhaben im privaten Bereich und im öffentlichen Raum zu weitreichenden Synergieeffekten der städtebaulichen Entwicklung.

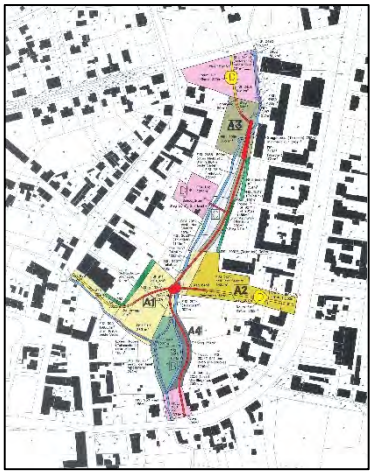
Beispiele an der Straße Altstadt

Sanierungsziele	Beurteilung der Zielerreichung (Grad der Erfüllung)
Handlungsschwerpunkt 1: Gebäudesubstanz	
Behutsame, den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasste Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung der Bausubstanz Schutz, Erhaltung und Pflege der Denkmalbereiche und Einzeldenkmale	Durch die Ausreichung von Mitteln aus dem Fonds für kleinteilige Maßnahmen konnten bis 1999 eine Vielzahl von ortsbildtypischen Details erhalten und materialgerecht ersetzt werden. Mittels Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen konnte die vorhandene Bausubstanz gerettet werden. Der aktuelle Zustand aller Gebäude kann als gesichert bezeichnet werden. Derzeit finden umfassende, frei finanzierte Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden Poststraße 1 und Altstadt 8 statt. Die Baulücke Altstadt 2 wird mit einem Ersatzbau derzeit geschlossen. In den Gebäuden Altstadt 24 und 26 wurde ebenfalls mit frei finanzierten Modernisierungsarbeiten im Innenbereich begonnen. Die Genehmigungen für umfassende Arbeiten, die zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen führen, wurden in den Vorjahren erteilt. Für die verbliebenen, noch unsanierten Objekte im Sanierungsgebiet bleibt festzustellen, dass trotz der Bereitschaft der Stadt, Städtebaufördermittel bereitzustellen, die Eigentümer nicht in der finanziellen Lage waren, die notwendigen Baumaßnahmen in einem Zug auszuführen. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum erscheint perspektivisch eine Sanierung auch ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich. Als problematisch ist der Zustand zweier Gebäuden in der Köpenicker Straße einzuschätzen. Die Eigentümer sind aufgrund der durch den B-Plan bestehenden Festsetzungen nicht bereit, genehmigungsfähige Bauvorhaben umzusetzen. Aufgrund der unterschwelligen Nutzung werden jedoch substanzerhaltende Maßnahmen, die zur Sicherung der Gebäude beitragen, ausgeführt. Verbleibende unsanierte Gebäude sind: Köpenicker Straße 8 und 8a. Denkmale im Sanierungsgebiet: → Ensemble Marktplatz und Kirchgasse → Wohnhaus, Am Markt 2 → Gutshaus, Berliner Allee 9 → Wohn- und Geschäftshaus mit landhausartiger Erweiterung, Berliner Allee 16 → Schmiede, Breite Straße 1 Alle Einzeldenkmale konnten mittels der Städtebauförderung erhalten werden. Außer dem Gutshaus werden alle Gebäude wieder genutzt. Grad der Erfüllung: 90 %

Sanierungsziele	Beurteilung der Zielerreichung (Grad der Erfüllung)
Handlungsschwerpunkt 2: Baustruktur	
Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtgrundrisses Aufrechterhaltung des sozialstrukturellen Gleichgewichts der Bevölkerung des Kernbereiches Sicherung des Wohnstandortes Steigerung der Attraktivität für jüngere Bevölkerungsgruppen Schaffung von familien- und kinderfreundlichen Wohnbedingungen Schaffung von Wohnraum durch Ausweisung von Neubauflächen und Lückenschließung	Der historische Stadtgrundriss der Altstadt Werneuchen wurde erhalten. Der Altstadtbereich Werneuchen ist als Wohnstandort gesichert. Es sind familien- und kinderfreundliche Wohnungen entstanden, aber auch für die ältere Wohnbevölkerung haben sich die Wohnbedingungen verbessert. Dazu haben sowohl die Maßnahmen im Handlungsbereich 1 als auch im Handlungsbereich 4 beigetragen. Am Rande des Sanierungsgebietes entstanden Kitas mit Spielplätzen, was neben der Aufwertung öffentlicher und privater Grünflächen zur Steigerung der Attraktivität für jüngere Bevölkerungsgruppen beigetragen hat. Durch die Ausweisung von Neubauflächen sowie durch Lückenschließungen konnte folgender Wohnraum geschaffen werden: - Schließung der Baulücke Altstadt 2 - Errichtung des Seniorenwohnheims Kirchstraße 4 / Altstadt 15 - Errichtung von Einfamilienhäusern Am Schloß - Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses Altstadt 19 Die Umsetzung des B-Plans „Am Schloß“ ist wegen der fortdauernden Nutzung der Bestandsgebäude bislang nicht vollständig erfolgt. Die Baupotenziale entlang der Straße „Am Schloß“ wurden genutzt. Grad der Erfüllung: 80 %

Sanierungsziele	Beurteilung der Zielerreichung (Grad der Erfüllung)
Handlungsschwerpunkt 3: Verkehr / Erschließung	
Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze) Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs	In Verbindung mit einer attraktiven Straßenraumgestaltung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten konnte die Wohnqualität für die Anwohner deutlich erhöht werden. Folgende Straßen, Wege und Plätze wurden mit Städtebaufördermitteln saniert: - Altstadt - Am Schloß - Breite Straße - Kirchgasse - Köpenicker Straße - Markt - Nebenanlagen der Berliner Allee (B 158) Durch folgende Maßnahmen konnte eine Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs erreicht werden: - Durchführung der o.g. Straßenbauvorhaben - Schaffung von Stellplätzen in den o.g. Straßen (außer Breite Straße, Kirchgasse) - Ausbau des Parkplatzes Berliner Straße 11 (außerhalb SG) - Ausbau der B 158 mit Querungshilfe und Ampelanlage Grad der Erfüllung: 100 %

Sanierungsziele	Beurteilung der Zielerreichung (Grad der Erfüllung)
Handlungsschwerpunkt 4: Infrastruktur / Nutzung	
Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, insbesondere Stärkung der Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistungen Stärkung der Zentrumsfunktion des Kernbereiches als Stadtmittelpunkt um den Markt, die Breite Straße, Berliner Straße und „Altstadt“ Beibehaltung einer orts- und standortgerechten Mischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz	Die überwiegend von Einzelhändlern betriebenen Gewerbeeinheiten im Sanierungsgebiet leisten ihren Beitrag zur Versorgung der Anwohner. Sie stehen jedoch als Familienbetriebe im Wettbewerb mit überregionalen Anbietern und Supermärkten, die mitunter in unmittelbarer, fußläufiger Nähe um das Sanierungsgebiet errichtet wurden. Die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt der Gewerbeeinheiten sind auch von individuellen Aspekten abhängig, die nicht durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln gesteuert werden können. Trotzdem erschließen sich immer wieder Service-Angebote, so dass auch eine Station der Deutschen Post am Markt angeboten werden kann. Die Zentrumfunktion des Kernbereiches als Stadtmittelpunkt konnte durch Erhaltung der historisch bedingten Stadtstruktur mit dem Rathaus am Markt, einer Vielzahl kleiner Geschäfte, der Aufwertung der Freifläche um den Kirchplatz und die Sanierung der Straßen- und Platzräume erreicht werden. Die Beibehaltung einer orts- und standortgerechten Mischung von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe wurden sowohl durch zahlreiche durch Städtebauförderungen unterstützte Maßnahmen, als auch durch private Investitionen der Hauseigentümer erfüllt. Eine Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz erfolgte an folgenden Objekten: - Altstadt 17 (Integration einer Kita) - Berliner Allee 18a - Am Markt 6 / Remise (Jugendclub) Grad der Erfüllung: 90 %

Sanierungsziele	Beurteilung der Zielerreichung (Grad der Erfüllung)
Handlungsschwerpunkt 5: Grün- und Freiflächen	
Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen Schaffung öffentlich zugänglicher Grünbereiche	Die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet konnten erhalten und weiterentwickelt werden. Das betrifft sowohl den Park an der Post, als auch den Bereich der Kirche (beide außerhalb des Sanierungsgebietes). Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche an der Kirche wurde erheblich aufgewertet. wurde im Rahmen der VU hinsichtlich der Aufenthaltsqualität zum größten Teil als unbefriedigend eingeschätzt. Es bestand ein eklatanter Mangel an Sport- und Spielflächen im Untersuchungsgebiet. In unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebietes befindet sich ein Kita-Spielplatz. Dieser ist allerdings nicht öffentlich nutzbar. Die Stienitz befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes. Lediglich der Zulauf „Hoher Graben“ quert die Altstadt und berührt städtebauliche und gestalterische Belange aus der Voruntersuchung. Mit der aufgestellten Stienitz-Konzeption werden realisierbare Vorschläge für die Aufwertung des Naturraums gemacht. Die Durchwegung zwischen Breiter Straße und Freienwalder Straße wird mittelfristig umgesetzt. Obwohl für die Stienitz-Konzeption im Programmzeitraum keine Mittel mehr bereitgestellt werden konnten wurde mit Beschluss am 17.12.2020 die Umsetzung des ersten BA eingeleitet.  Stienitzpark-Konzept Mit der Errichtung der Kita „Altstadtspatzen“, dem damit verbundenen Rückbau von Teilen des Gebäudes Altstadt 17 und der Umnutzung von Teilflächen des ehemaligen Kundenparkplatzes besteht nunmehr eine Chance zur Herstellung eines Fußweges sowie zur Schaffung von Spielflächen entlang des Wasserlaufs im Sinne der vorgenannten Konzeption. Grad der Erfüllung: 80 %

Zusammenfassende Übersicht über den Stand der Sanierungszielerreichung der einzelnen Handlungsschwerpunkte

Sanierungsziel erreicht (Erreichungsgrad >85%)	Teilw. erreicht (Erreichungsgrad 60-85%) / In Bearbeitung / Erreichung bis Sanierungsabschluss	Sanierungsziel nicht erreicht Erreichungsgrad <60%)	Zwischenzeitliche Änderung/Wegfall des Sanierungsziels

Handlungsschwerpunkt 1 – Gebäudesubstanz

Behutsame, den jeweiligen Rahmenbedingungen angepasste Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung der Bausubstanz	Schutz, Erhaltung und Pflege der Denkmalbereiche und Einzeldenkmale

Handlungsschwerpunkt 2 – Baustruktur

Erhaltung und Sicherung des historischen Stadtgrundrisses	Schaffung von neuem Wohnraum durch die Ausweisung von Neubauflächen und Lückenschließung
Aufrechterhaltung des sozialstrukturellen Gleichgewichts der Bevölkerung des Kernbereiches, Sicherung des Wohnstandortes, Steigerung der Attraktivität für jüngere Bevölkerungsgruppen, Schaffung von familien- und kinderfreundlichen Wohnbedingungen	

Handlungsschwerpunkt 3 – Verkehr / Erschließung

Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raumes: Straßen, Wege und Plätze	Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs

Handlungsschwerpunkt 4 – Infrastruktur / Nutzung

Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, insbesondere Stärkung der Wirtschaftsbereiche Handel und Dienstleistungen	Beibehaltung einer orts- und standortgerechten Mischung von Wohnen, Handel Dienstleistungen und Gewerbe
Stärkung der Zentrumsfunktion des Kernbereiches als Stadtmittelpunkt um den Markt, die Breite Straße, Berliner Straße und „Altstadt“	Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz

Handlungsschwerpunkt 5 – Grün- und Freiflächen

Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen	Schaffung öffentlich zugänglicher Grünbereiche

2.4.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Die Vielzahl privater und öffentlicher Investitionen, die teilweise durch Städtebaufördermittel kofinanziert wurden, führte dazu, dass die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsziele größtenteils erreicht wurden.

Sanierungsverfahren und die damit verbundene Anwendung des Besonderen Städtebaurechts sind zeitlich begrenzte Instrumente. Dennoch ist die Altstadtsanierung ein stetig fortlaufender Prozess, der auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung fortgeführt werden muss, um die erreichten Sanierungsziele für die Zukunft zu sichern.

Einerseits verpflichten Zweckbindungsfristen die Empfänger von Städtebaufördermitteln das geförderte „Vorhaben“ für einen gewissen Zeitraum (i.d.R. 25 Jahre) zu erhalten. Diese Zweckbindung verhindert unzulässige Änderungen an den vormals geförderten Bauteilen. Sie ist jedoch kein Instrument zur dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Werneuchen wird es in den kommenden Jahren, neben baulichen Maßnahmen vorrangige Aufgabe sein, die Anbindung der Stadt an die Hauptstadt zu verbessern. Dazu gehört auch die Neugestaltung und Sanierung des Bahnhofes sowie des Bahnhofsvorplatzes als Eingangstor zur Stadt.

Bereits 1998 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1998 die Erstellung einer Gestaltungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet beschlossen. Die Gestaltungssatzung trägt dem Wert der historischen Gebäude bis heute Rechnung und ist ein qualitätsvolles, unbefristetes Instrument zur Erhaltung der sanierten Gebäude in Werneuchen und garantiert den Fortbestand der erfolgten Investitionen für den öffentlichen Raum.

Der Bebauungsplan Gutshaus/Am Schloss setzt als verbindlicher Bauleitplan das Bodennutzungskonzept in diesem Bereich als unmittelbar geltendes Recht um. Es wird vorgegeben, welche Bodennutzungen auf den betroffenen Grundflächen zulässig und unzulässig sind. Dadurch ist auch ohne die Fortwirkung des besonderen Städtebaurechts ein ausreichender Rechtsrahmen gegeben, der Fehlentwicklungen vermeidet und die mit dem Einsatz öffentlicher und privater Mittel verfolgten Ziele dauerhaft sichert. Zwischenzeitlich wurden bereits Wohngebäude in der Straße „Am Schloss“ errichtet. Ein Zuzug von Einwohnern stärkt das Ortszentrum als Wohnstandort.

2019 wurde die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie für Werneuchen erstellt. Im Ergebnis dessen wurde vom LBV am 07.01.2021 das Zentrum Werneuchens, neben weiteren Bereichen in den Ortsteilen, als Vorranggebiet Wohnen bestätigt.

2.4.3 Kartographische Darstellung der durchgeführten Maßnahmen

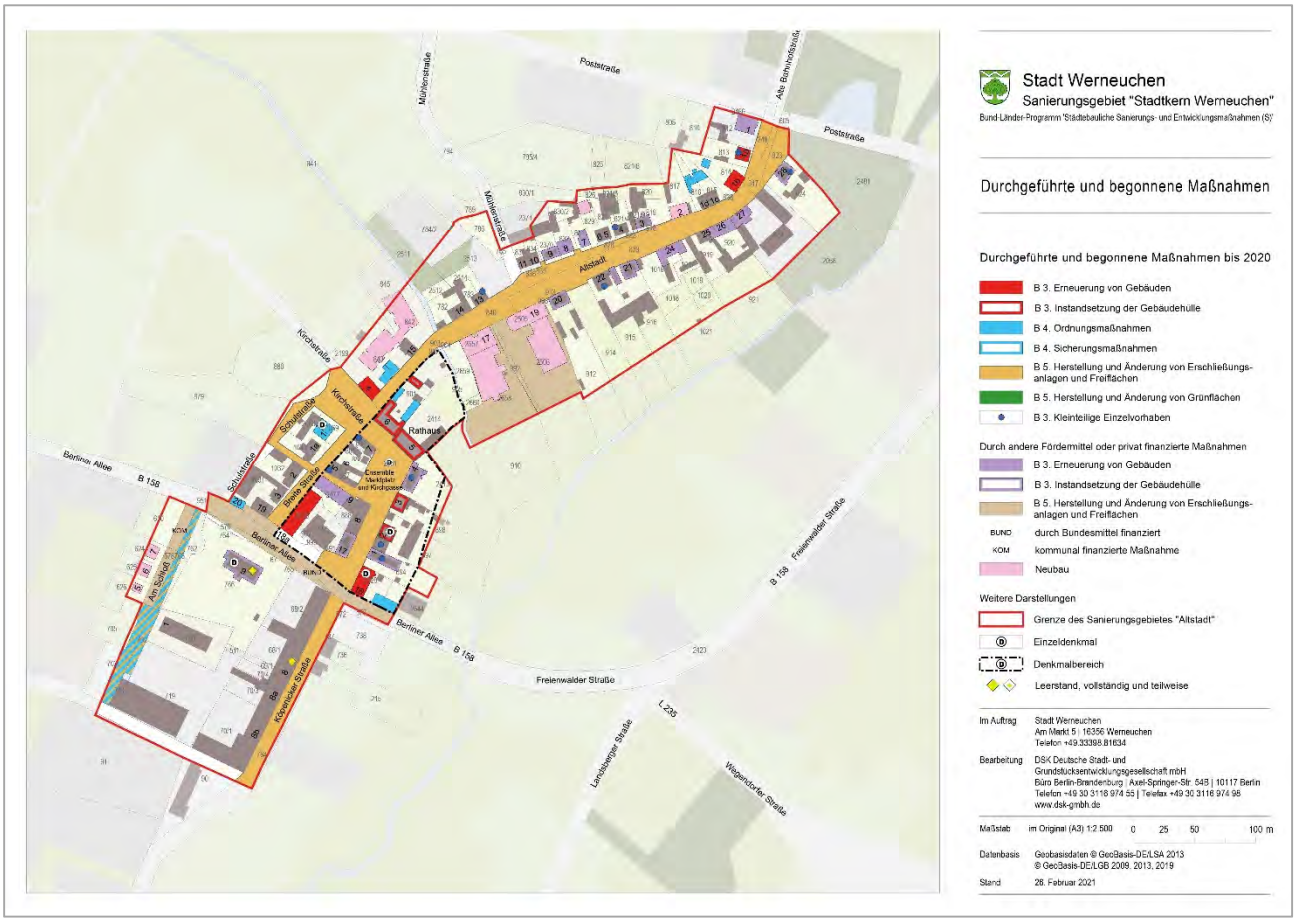


Abb. 8 Plan umgesetzter Maßnahmen, DSK

Die Karte ist als Anlage 3 im A3-Format beigefügt

3. Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

3.1 Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente

Neben den Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen“ wurden im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Werneuchen für den Teil der Straßenbaumaßnahmen für die B 158 auch Mittel nach dem Stadtverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) eingesetzt. Seitens des Baulastträgers wurden auch Mittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, in Anspruch genommen.

Private Eigentümer nutzten zur Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude auch Mittel der sozialen Wohnraumförderung über die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und über die Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) in Form von zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen. Auf das im Kapitel 2.4.2 benannte Fördervorhaben Berliner Allee 16 wird verwiesen.

Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz erfolgte nur in geringem Maße. Über analog gewährte Sonderabschreibungen für Einzeldenkmale durch die Denkmalbehörde des Landkreises liegen keine Angaben vor.

LEADER-Förderungen sind im Stadtkernsanierungsgebiet in Bezug auf Tourismus erfolgt. Ein Projekt hatte das Ziel, mittels Infotafeln (3-teilige Infotafel und Kirchentafeln) und Erlebnispunkten am Jakobsweg in Werneuchen und im Ortsteil Löhme diese touristischen Spots sichtbar zu machen. Eine 3-teilige Tafel steht in der Berliner Allee und die Kirchentafel an der alten Schmiede (in der Nähe der Kirche). Das hatte sich angeboten, da der Pilger bzw. Wanderer vom Bahnhof aus über die Altstadt auf den Jakobsweg geleitet werden.

Durch das Kulturministerium Brandenburgs wurde 2015 und 2016 die Ausstattung (Arbeitsgeräte wie Schreibtisch, EDV u. ä.) für die Arbeit des Kurators gefördert. Eingeweiht wurde die Ausstellung „Zum Leben, Wirken und Werk des Dichterpfarrers Friedrich Wilhelm August Schmidt“ im Sommer 2016. Hier entsteht durch die Arbeit des Kurators ein Dokumentationszentrum mit Werksverzeichnis zum Dichterpfarrer. Das ist auch der Anlass des Kulturministeriums gewesen anteilig das Projekt zu fördern. Zudem hat das Ministerium 2 Jahre lang das Honorar des Kurators zu 100 % gefördert

3.2 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse hinaus

Insgesamt kann konstatiert werden, dass die kompakte und zügig durchgeführte Sanierung des Stadtkerns von Werneuchen Ausstrahlungswirkung auf angrenzende Bereiche hatte und hat.

Auch in den an das Sanierungsgebiet angrenzenden Straßen und Wohngebieten haben zahlreiche Privatinvestitionen zur Aufwertung von städtebaulichen Räumen geführt. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Sanierungsgebiet kann deshalb eine Vorbildwirkung desselben unterstellt werden.

Flankierend zu den Maßnahmen im Sanierungsgebiet ist festzustellen, dass z.B. direkt angrenzend an den Geltungsbereich Am Schloss 4 das Gebäude umfassend saniert wurde und aktuell in der Köpenicker Straße frei finanzierter Wohnungsbau zentrumsnah vorgenommen wird. Hier entstanden 14 Eigentumswohnungen. In der Berliner Allee 15 wurde Mietwohnungsbau errichtet. Die Einrichtung einer Praxis für Physiotherapie in der Berliner Allee sowie der Ausbau barrierefreier Wohnungen und die Neuansiedlung von Ärzten in der Berliner Allee 18a haben die medizinische Versorgung über die Gebietskulisse hinaus erheblich verbessert.

In Verbindung mit der Umsetzung des Stienitzpark-Konzeptes wird aktuell ein Fußweg zur B 158 angelegt. Der Weg wird in östlicher Richtung über das Grundstück Freienwalder Straße 15 in das Sanierungsgebiet einbinden. Das Zentrum und die dort ansässigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind künftig für Fußgänger und Radfahrer sicherer und somit besser zu erreichen.

Werneuchen ist keine Stadt mit einem überregional bedeutenden touristischen Schwerpunkt in Form eines besonderen Bauwerks. Die lokale Geschichte wird in einer von einem Verein getragenen Heimatstube präsentiert. In der Gemeinbedarfseinrichtung Berliner Allee 18A wurde eine Erinnerungsstätte an den Dichterpfarrer Schmidt von Werneuchen eingerichtet, die zur stärkeren Identifizierung mit der Lokalgeschichte auch außerhalb der Gebietskulisse beiträgt.

4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme

4.1 Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung

A. Zuwendungsempfänger

Gemeinde	Stadt Werneuchen	Telefon	033398/81634
Anschrift	Am Markt 5, 16356 Werneuchen	Telefax	033398/816534
Auskünfte erteilt	Frau Hupfer	E-Mail-Adresse	bauverwaltung@werneuchen.de
Sanierungsträger / - beauftagter	DSK GmbH		

B. Abzurechnende Maßnahme

Bezeichnung	"Stadtkern Werneuchen"		bis 30.06.2022
Programm	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen		
Abrechnungszeitraum	Programmjahr		Programmjahr
von	1996	bis	2010

C. Einnahmen

vereinnahmte Zuwendungen	3.194.830,74 €
Kommunaler Mitleistungsanteil (KMA)	1.530.011,77 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes	51.555,07 €
dazugehöriger KMA	25.777,54 €
Ausgleichsbeträge	258.089,85 €
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag e	0,00 €
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen	0,00 €
Grundstückserlöse	0,00 €
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen	6.044,73 €
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte	0,00 €
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung	0,00 €
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt	0,00 €
Ablösebeträge	0,00 €
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge	0,00 €
Zuschüsse anderer Stellen	0,00 €
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung	0,00 €
sonstige Einnahmen	0,00 €
	0,00 €
Summe:	**5.066.309,70 €**

D. Wertausgleich

Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	0,00 €
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde	0,00 €
ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:	**0,00 €**

E. Ausgaben

anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung	
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	97.233,88 €
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme	583.528,01 €
davon Öffentlichkeitsarbeit	57.328,63 €
davon Durchführungsaufgaben	470.711,35 €
davon Baufachliche Prüfung	55.488,03 €
B.3 Baumaßnahmen	1.670.803,06 €
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes	64.873,21 €
B.4 Ordnungsmaßnahmen	162.980,75 €
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	2.552.148,53 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche	0,00 €
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten	0,00 €
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen	39.506,01 €
Zwischensumme:	**5.066.694,23 €**
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel	0,00 €
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinste Wert dargestellt)	0,00 €
Summe:	**5.066.694,23 €**

F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben

1. Summe der Einnahmen	5.066.309,70 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	0,00 €
3. Summe der Ausgaben	5.066.694,23 €
ggf. verbleibender Überschuss:	**-384,53 €**

4.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Die Förderung erfolgte als Gesamtmaßnahme „Sanierungsgebiet Stadtkern Werneuchen“. Damit wurde die Finanzierung der unterschiedlichen Aufgaben in den Bereichen Öffentlichkeitsarbeit, städtebauliche Untersuchungen und Planungen, Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Platz- und Freiraumgestaltungen sowie Durchführungsaufgaben im Auftrag der Stadt sichergestellt.

Die Gewährung von Fördermitteln wurde durch die Ausreichung von jährlichen Zuwendungsbescheiden geregelt. Die erste Zuwendung von Fördermitteln im Rahmen dieses Programms erfolgte für das Haushaltsjahr 1997 und endete mit dem Zuwendungsbescheid für das Programmjahr 2010.

Im Haushaltsjahr 2012 war erkennbar, dass die zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel nicht in vollem Umfang fristgerecht für laufende Einzelvorhaben eingesetzt werden konnten. Für das Bauvorhaben Altstadt 21 erfolgte wegen eines Formfehlers die vollständige Wiedereinstellung der ausgereichten Städtebaufördermittel.

Bei zwei avisierten Fördervorhaben (Altstadt 24 und 26) war wegen der vorrangigen Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung keine Unrentierlichkeit mehr gegeben, bzw. die Bauherren hatten wegen der seit 2009 geänderten Förderstrategie kein weiteres Interesse an der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln.

Um die Zinslast zu minimieren, erfolgte die Rückzahlung der Mittel aus dem Bescheid 2008.

Eine Grundlage für die im Land Brandenburg praktizierte Stadterneuerungspolitik ist die Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des LBV, welche im Durchführungszeitraum mehrfach fortgeschrieben wurde. Nach Maßgabe dieser Förderrichtlinie und der Verwaltungsvorschrift § 44 der Landeshaushaltsordnung wurden Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen gewährt.

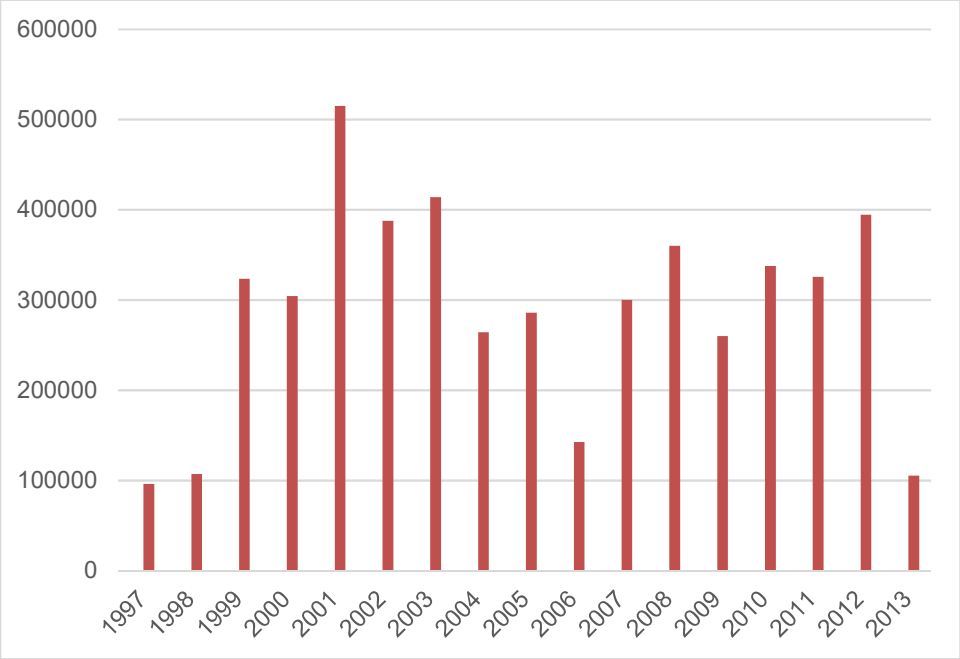
In Zuge der öffentlichen Informationsveranstaltungen zur Erhebung der Ausgleichsbeträge erfolgte in mehreren „Schüben“ seitens der Grundstückseigentümer die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge durch die Mehrheit der Grundstückseigentümer. Für die verbliebenen Grundstücke wurden die zu erwartenden Beträge seitens der Stadt vorzeitig der Sanierungsmaßnahme bereitgestellt. Insoweit sind im Rahmen der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme keine weiteren Einnahmen mehr zu erwarten.

Kassenwirksamkeit der Fördermittel (Bund, Land, Stadt) pro Haushaltsjahr

Haushaltsjahr	Fördermittel in €
1997	95.867,23 EUR
1998	106.936,70 EUR
1999	323.340,98 EUR
2000	304.167,54 EUR
2001	515.075,43 EUR
2002	387.610,35 EUR
2003	413.998,56 EUR

2004	264.193,80 EUR
2005	285.846,90 EUR
2006	142.500,00 EUR
2007	300.000,00 EUR
2008	360.000,00 EUR
2009	260.000,00 EUR
2010	337.500,00 EUR
2011	325.500,00 EUR
2012	394.500,00 EUR
2012 (Rückzahlung)	- 197.194,99 EUR
2013	105.000,00 EUR
Gesamt	**4.724.842,51 EUR**

Kassenwirksamkeit der Fördermittel (Bund, Land, Gemeinde) pro Haushaltsjahr



4.3 Finanzierung der Gesamtmaßnahme mit Stand 30.06.2022

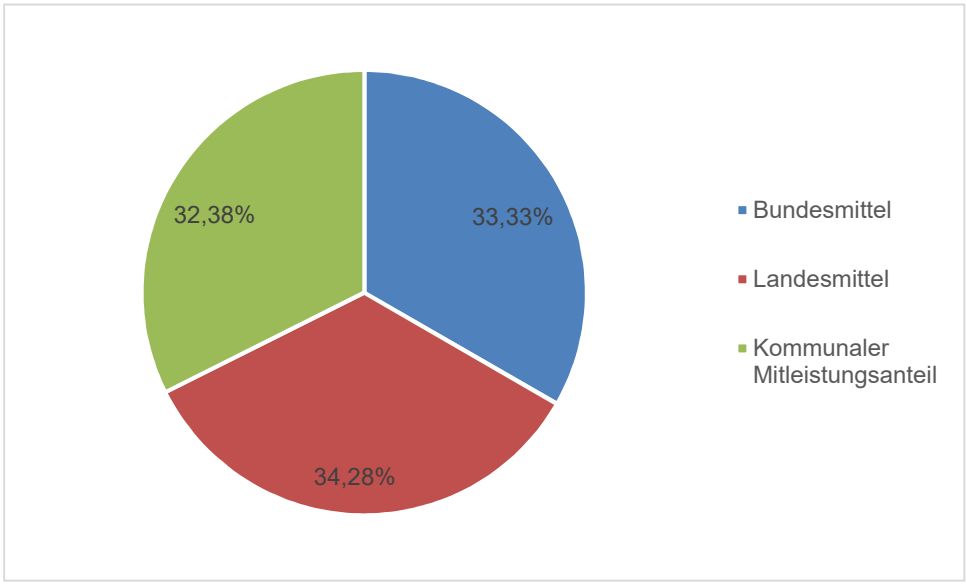
In den nachfolgenden Auflistungen und Diagrammen sind die Fördermittel nach Mittelgeber und die Ausgaben der eingesetzten Städtebaufördermittel bezogen auf die Handlungsfelder dargestellt.

Einnahmen

FM	Bundesmittel	1.574.947,67 €
FM	Landesmittel	1.619.883,07 €
FM	Kommunaler Mitleistungsanteil	1.530.011,77 €
	Zwischensumme Fördermittel	**4.724.842,51 €**
AB	Ausgleichsbeträge	258.089,85 €
ZS	Zinsen	77.332,61 €
SoE	Sonstige Einnahmen	6.044,73 €
	Summe	**5.066.309,70 €**

Hinweis:
Sonstige Einnahmen beinhalten: z.B Erstattungen Zinsabschlagssteuer und Solidaritätsbeitrag, Verzinsung Einnahmen

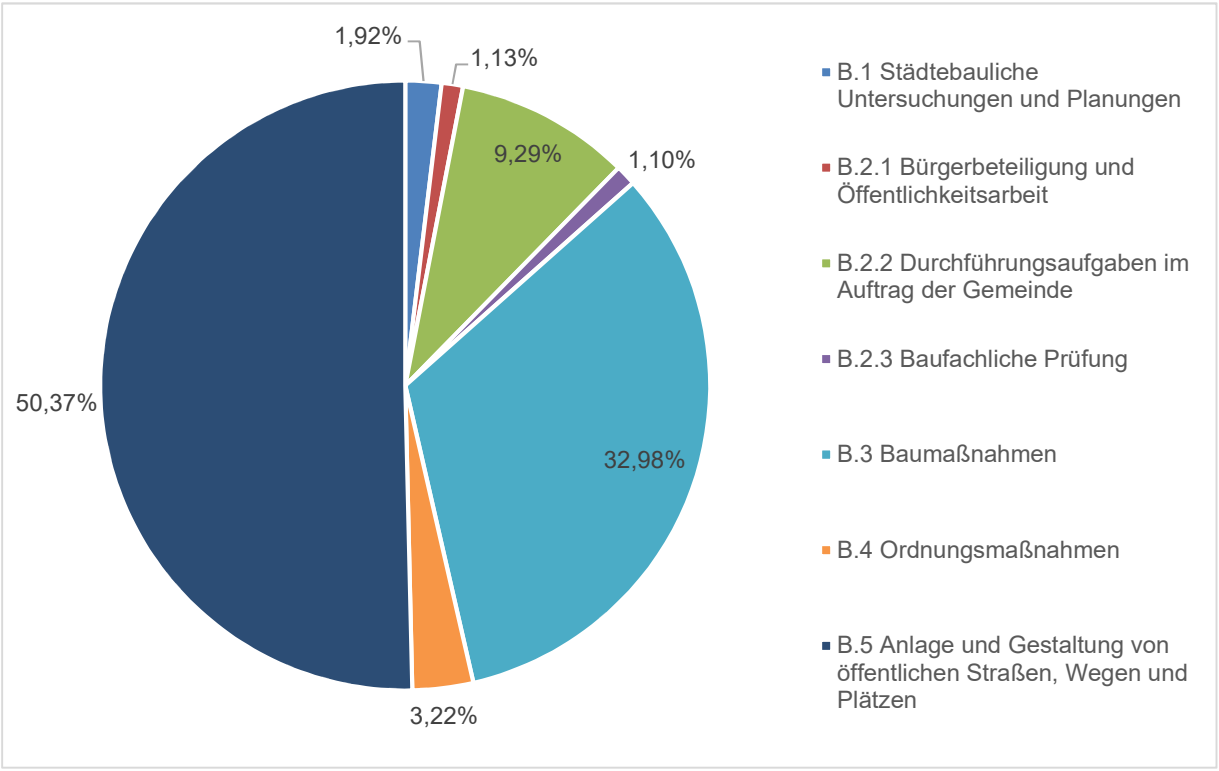
Prozentualer Anteil der eingesetzten Fördermittel nach Fördermittelgeber



Ausgaben

B.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen	97.233,88 €
B.2.1	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	57.328,63 €
B.2.2	Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde	470.711,35 €
B.2.3	Baufachliche Prüfung	55.488,03 €
B.3	Baumaßnahmen	1.670.803,06 €
B.4	Ordnungsmaßnahmen	162.980,75 €
B.5	Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen	2.552.148,53 €
	Summe	**5.066.694,23 €**

Prozentualer Anteil der eingesetzten Fördergelder nach Handlungsfeldern



Eine Aufstellung der noch mit der Gesamtmaßnahme in Zusammenhang stehenden, nicht abgeschlossenen Einzelvorhaben ist als Anlage 4 beigefügt.

5. Fazit und Ausblick

Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme war es, die festgestellten städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel durch unterschiedliche städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zu beseitigen. Wichtige Maßnahmen hierzu waren die Erhaltung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz sowie Rekonstruktion und Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die Maßnahmen trugen insgesamt zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Stärkung der touristischen Anziehungskraft bei.

In Werneuchen konnte der Einsatz der Fördermittel sehr ausbalanciert erfolgen. Mehr als die Hälfte der Fördermittel wurde für die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen und die andere Hälfte für die Sanierung von Gebäuden verwendet.

Der Erfolg der Sanierungsmaßnahme ging mit den Investitionen in den öffentlichen Raum einher. Rund 2,5 Mio. Euro wurden für die Gestaltung und Erneuerung der Straßen und Wege im Sanierungsgebiet bis 2017 verwendet. Diese Maßnahmen bildeten einen starken Investitionsanreiz für die Privateigentümer, ihre Gebäude zu sanieren. Die Initialwirkung erstreckte sich neben der Sanierung von Gebäuden bzw. den Neubauten auch auf kleinere Entwicklungen im Gebiet, wie z.B. der Gestaltung von Vorgärten und der Aufwertung privater Freiflächen.

Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln konnten Funktions- und Substanzschwächen sowie sonstige Defizite im Sanierungsgebiet auf öffentlichen Flächen sowie im privaten Eigentum beseitigt werden. Neue Qualitäten im öffentlichen Raum und im Wegenetz wurden geschaffen. Die erwarteten Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Gutshauses blieben jedoch bisher aus. Die Potenziale Werneuchens als Bestandteil der Siedlungsachse geben berechtigte Hoffnung, das Areal des Geltungsbereiches nach dem B-Plan noch entwickeln zu können. Hier können neue, den modernen Erfordernissen genügende Wohneinheiten entstehen. Weitere Entwicklungspotenziale werden für den Siedlungsschwerpunkt Werneuchen als Bestandteil der Wachstumsregion Berliner Umland untersucht.

Mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes „Stadtkern Werneuchen“ konnte für den gesamten Ort eine positive Wirkung für den Erhalt und die Sanierung von Gebäuden im Bestand erreicht werden.
Ohne die Unterstützung der langfristig angelegten Städtebauförderung wäre es nicht möglich gewesen die Sanierungsziele in der jetzigen Qualität zu erreichen.

Detail Am Markt 2

Quellennachweis

Die Quellenangaben sind prinzipiell an den zitierten Stellen als Fußnote vermerkt.

- Integriertes Amtsentwicklungskonzept Amt Werneuchen, STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH, August 2003.
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), 29.04.2019.
- Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg, 2002
- STEG - Stadtentwicklung gGmbH, Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich der Altstadt Werneuchen, August 1996.
- Konzept für den „Stienitzpark“ in Werneuchen, Hasselbach / Kober-Carriére / Jobst, 2015
- www.wikipedia.org/wiki/Werneuchen, letzter Zugriff 2019
- Meldestelle der Stadt Werneuchen, 2019

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Nachweis von bodenarchäologischen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen im Sanierungsgebiet
Anlage 2	Bestandsliste A/B - Verzeichnis der von der Gemeinde aus dem Vermögen der Gemeinde dem Sonder-/Treuhandvermögen ohne Wertausgleich bereitgestellten Grundstücke
Anlage 3	Kartographische Darstellung der begonnenen und umgesetzten Einzelvorhaben per 31.12.2020 (PuM)

Anlage 1 - Abschlussbericht
Gemeinde: Stadt Werneuchen
Gesamtmaßnahme: Stadtkern

Nachweis von bodenarchäologischen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen im Sanierungsgebiet
Einzelvorhaben, für die von 1998-2002 Einzelbestätigungen erteilt wurden — förderfähig: 5%

Ident-Nr.	Einzelvorhaben (B.5, B.6, B.7)	Fördergegenstand/ Handlungsfeld	anerkannte förderfähige Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten	archäologische Kosten gemäß Schlussrechnungsprüfung	%-Anteil Archäologie / Vorhaben
0040	Altstadt 1. BA	B.5	529.865,08 €	4.651,02 €	0,88%
0051	Altstadt 2. BA	B.5	307.504,30 €	8.144,84 €	2,65%
	Summe Archäologischer Maßnahmen im Zeitraum 1998 - 2002		**837.369,38 €**	**12.795,86 €**	**1,53%**

Nachweis von bodenarchäologischen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet
Einzelvorhaben, für die ab 2003 Einzelbestätigungen erteilt wurden bzw. Bestätigungen im Umsetzungsplan erfolgten — förderfähig: 5% [1)]

Ident-Nr.	Einzelvorhaben (B.5, B.6)	Fördergegenstand/ Handlungsfeld	anerkannte förderfähige Bruttobaukosten ohne Nebenkosten	archäologische Kosten gemäß Schlussrechnungsprüfung	%-Anteil Archäologie / Vorhaben
0058	Altstadt 3. BA	B.5	461.332,95 €	- €	0,00%
0089	Straße Am Schloss 3. BA	B.5	76.334,00 €	- €	0,00%
0081	Straße Am Schloss 2. BA	B.5	103.503,63 €	2.237,80 €	2,16%
0080	Köpenicker Straße	B.5	211.235,96 €	3.689,00 €	1,75%
0020	Marktplatz	B.5	578.965,59 €	20.783,35 €	3,59%
0032	Kirchgasse	B.5	61.205,46 €	- €	0,00%
	Summe Archäologischer Maßnahmen im Zeitraum 2003 - Abschluss		**1.492.577,59 €**	**26.710,15 €**	**1,79%**

zu 1) Mit dem gemeinsamen Rundschreiben des BLDAM und LBV 3/12/06 vom 14.12.2006 wurden stadtbezogene Rahmenwerte festgelegt. Sollten diese vom bisherigen Fördersatz von 5 % abweichen, so sind die Einzelvorhaben separat für die jeweiligen Zeiträume zu erfassen.

Nachweis von bodenarchäologischen Maßnahmen auf privaten Flächen im Sanierungsgebiet
Einzelvorhaben, für die von 08/2003 - 06/2009 Einzelbestätigungen erteilt wurden — förderfähig: 1%

Ident-Nr.	Einzelvorhaben (B.3)	Fördergegenstand/ Handlungsfeld	anerkannte förderfähige Bruttobaukosten ohne Nebenkosten	archäologische Kosten gemäß Schlussrechnungsprüfung	%-Anteil Archäologie / Vorhaben
	keine				
	Summe Archäologischer Maßnahmen im Zeitraum 08/2003 - 06/2009		**- €**	**- €**	

Datum: _____ Unterschrift der Stadt- / Gemeinde: _____

Anlage 2
Abschlussbericht der Gesamtmaßnahme "Stadtkern" Werneuchen

Bestandsliste der Sanierungsmaßnahme / Entwicklungsmaßnahme zur Verfügung gestellten bzw. in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke bzw. in das Liegenschaftsvermögen der Gemeinde übernommene Grundstücke

Nr.	Flur	Flurstück	Lage	Nutzungsart	Fläche			Bodenwert		Zeitpunkt (Datum der Eintragung in das Grundbuch)	Erwerber	Bemerkungen
					ha	a	m²	EUR/m²	EUR gesamt			
1	2	3	4	5	6			7		8	9	10
Teil A	4	763	Am Schloß	Verkehrsfläche	0	0	339	k.A.		31.05.2016	Stadt	Nebenanlage / Straße "Am Schloß"
				Summe:			339					
Teil B			./.									
				Summe:								

* Nicht Zutreffendes streichen.

Stadt Werneuchen

Sanierungsgebiet "Stadtkern Werneuchen"

Bund-Länder-Programm 'Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S)'

Durchgeführte und begonnene Maßnahmen

Durchgeführte und begonnene Maßnahmen bis 2020

- B 3. Erneuerung von Gebäuden
- B 3. Instandsetzung der Gebäudehülle
- B 4. Ordnungsmaßnahmen
- B 4. Sicherungsmaßnahmen
- B 5. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen
- B 5. Herstellung und Änderung von Grünflächen
- B 3. Kleinteilige Einzelvorhaben

Durch andere Fördermittel oder privat finanzierte Maßnahmen

- B 3. Erneuerung von Gebäuden
- B 3. Instandsetzung der Gebäudehülle
- B 5. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen
- BUND durch Bundesmittel finanziert
- KOM kommunal finanzierte Maßnahme
- Neubau

Weitere Darstellungen

- Grenze des Sanierungsgebietes "Altstadt"
- Ⓓ Einzeldenkmal
- Ⓓ Denkmalbereich
- Leerstand, vollständig und teilweise

Im Auftrag: Stadt Werneuchen
Am Markt 5 | 16356 Werneuchen
Telefon +49.33398.81634

Bearbeitung: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Berlin-Brandenburg | Axel-Springer-Str. 54B | 10117 Berlin
Telefon +49 30 3116 974 55 | Telefax +49 30 3116 974 98
www.dsk-gmbh.de

Maßstab: im Original (A3) 1:2.500 — 0 25 50 100 m

Datenbasis: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LSA 2013
© GeoBasis-DE/LGB 2009, 2013, 2019

Stand: 26. Februar 2021