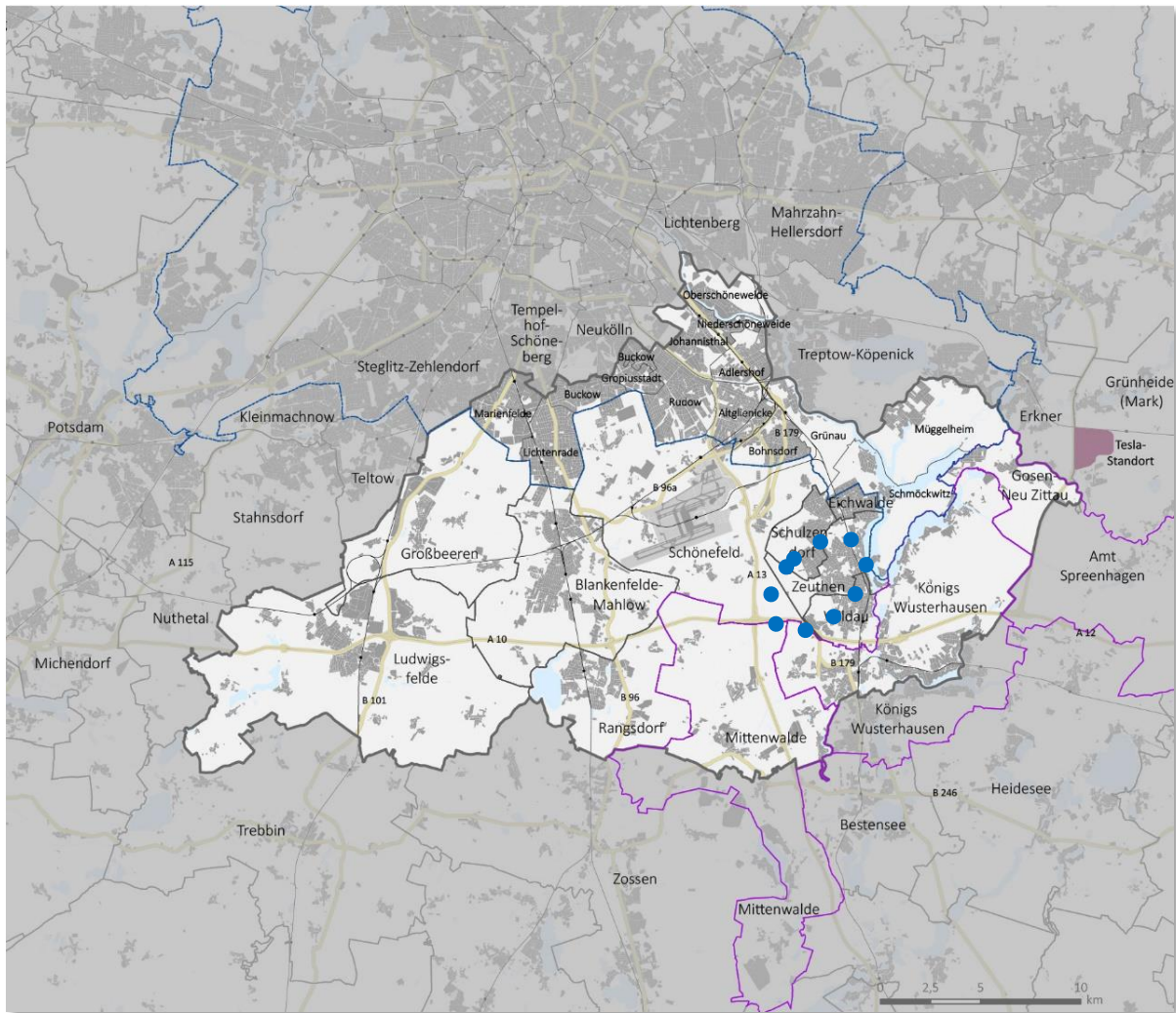


# Fortschreibung des Gemeinsamen Strukturkonzeptes (GSK) Flughafenregion Berlin-Brandenburg 2030

## Kommunaler Steckbrief

### Gemeinde Zeuthen



### Vorbemerkung

Der vorliegende Steckbrief dient der Darstellung der Rahmenbedingungen in der Gemeinde Zeuthen und der Möglichkeiten, die sich aus der Umsetzung der im Gemeinsamen Strukturkonzept (GSK) vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben können. Dafür werden zunächst die wesentlichen Strukturdaten und die gegenwärtigen Entwicklungen aufgezeigt. Aus den daraus abgeleiteten Stärken und Schwächen der Gemeinde definieren sich Herausforderungen und Besonderheiten im Vergleich zum Flughafenumfeld insgesamt. Am Ende des Steckbriefes sind jene GSK-Maßnahmen aufgelistet, die angesichts der identifizierten Rahmenbedingungen in besonderer Weise zur Entwicklung der Gemeinde Zeuthen beitragen können.

## Datenblatt

	GSK-Raum	Gemeinde Zeuthen	%-Anteil am GSK-Raum
<b>Einwohnerzahl</b>			
2019	521.119	11.417	2,2
Änderung seit 2012 (%)	9,8	8,0	-
Prognose 2030	545.028	10.776	2,0
eigene Prognose 2030	566.378	12.200	2,2
<b>Wohnungsbestand</b>			
2012	77.026	5.010	6,5
2018	83.914	5.495	6,5
Veränderung absolut	6.888	485	7,0
Veränderung in %	8,9	9,7	-
<b>Neubaupotenziale (WE)</b>			
gesamt	45.251	120	0,3
kurzfristig verfügbar	8.588	120	1,4
mittelfristig verfügbar	13.855	0	0
langfristig verfügbar	22.808	0	0
in EFH/ZFH	11.438	95	0,8
in MFH	33.813	25	0,1
gut geeignet	2.425	0	0
mittel geeignet	22.095	120	0,5
gering geeignet	3.857	0	0
<b>Beschäftigte</b>			
SV-Beschäftigte am Arbeitsort 2015	67.826	1.574	2,3
SV-Beschäftigte am Arbeitsort 2019	78.469	1.829	2,3
Veränderung absolut	10.643	255	2,4
Veränderung in %	15,7	16,2	-
Arbeitsplatzquote 2019	44	16	-
Pendlersaldo 2019	75	-2.553	-
<b>Strukturdaten</b>			
Einwohner 2017	172.323	11.297	6,6
Wohnfläche (qm) 2017	7.413.200	550.200	7,4
WF/EW (qm) 2017	43	49	-
Arbeitsplatzdichte (EW)	0,37	0,15	-
PKW-Dichte (EW)	0,54	0,56	-
<b>Energieverbrauch 2017</b>			
Stromverbrauch (MWh)	750.625	29.970	4,0
Änderung seit 2010 (%)	10,1	-5,4	-
kWh je Einwohner	4.356	2.653	-
Gasverbrauch (MWh)	1.854.561	95.989	5,2
Änderung seit 2010 (%)	-	-5,7	-
kWh je Einwohner	10.762	8.497	-

*nur brandenburgische Kommunen berücksichtigt*

## Ausgangslage

Zeuthen befindet sich im zentralen Bereich des Flughafenumfeldes, etwa 8 km Luftlinie südöstlich vom Terminalgebäude des BER gelegen. Die Gemeinde weist starke Pendlerverflechtungen mit Berlin im Norden sowie mit Wildau und Königs Wusterhausen im Süden auf. Zudem ist Zeuthen Bestandteil des ZES-Raumes. Mit den Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde besteht ein enger Siedlungszusammenhang, der über kommunale Grenzen hinweg wirkt.

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Gemeinde Zeuthen ein Bevölkerungswachstum, welches sich in etwa im Bereich des durchschnittlichen Zuwachses des Flughafenumfeldes bewegt. Begleitet wurde das Wachstum von einem deutlichen Anstieg der Zahl der verfügbaren Wohneinheiten. Für die kommenden Jahre geht das LBV von einem Bevölkerungsrückgang aus, während die kommunale Vorausberechnung einen weiteren Bevölkerungsanstieg prognostiziert.

120 zusätzliche Wohneinheiten können nach derzeitigem Stand in der Gemeinde realisiert werden. Das gesamte Wohnbaupotenzial steht bereits kurzfristig zur Verfügung und ist überwiegend im Ein- und Zweifamilienhaussegment verortet.

Mit mehr als 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zählt die Gemeinde Zeuthen innerhalb des Flughafenumfeldes zu den zahlenmäßig kleineren Arbeitsplatzstandorten. Zwar verlief die Gesamtentwicklung der Beschäftigungszahl in den zurückliegenden Jahren positiv, allerdings weist eine geringe Arbeitsplatzquote und ein hoher Auspendlerüberschuss auf eine Dominanz kleiner und mittlerer Unternehmen sowie eine hohe Attraktivität umliegender Arbeitsplatzstandorte hin.

Gewerbeflächenpotenziale für eine künftige Neuentwicklung gewerblicher Nutzungen sind in der Gemeinde Zeuthen derzeit nicht vorhanden bzw. vorgesehen.

Die Gemeinde Zeuthen trägt mit einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, einer geplanten Oberschule sowie dem Forschungsinstitut DESY (Deutsches Elektronen-Synchrotron) zur Bildungslandschaft im Flughafenumfeld bei.

Das Zeuthener Dahmeufer bietet Potenziale im Hinblick auf eine Erholungsnutzung. Der im westlichen Gemeindegebiet gelegene bewaldete Bereich ist aufgrund der Struktur und der nahegelegenen Autobahntrassen weniger für eine touristische Nutzung geeignet, aber dennoch von hoher Bedeutung für das Mesoklima.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ landschaftliche Prägung des Ortes und Lage am Wasser</li> <li>≡ gute Nahverkehrsanbindung</li> <li>≡ Wissenschaftsstandort DESY</li> <li>≡ Tagungs- und Veranstaltungshotel am See</li> <li>≡ Lage der Gemeinde außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung</li> <li>≡ ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bezogen auf Bevölkerungsvorschau des LBV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ geringes Entwicklungspotenzial für Wohnen und Gewerbe</li> <li>≡ keine zeitnahe Anbindung an die Bundesautobahnen A 113 und A 117</li> <li>≡ keine niveaufreie Bahnquerung mit entsprechenden Wartezeiten an der Schrankenanlage</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Ausbau Wassertourismus in Netzstrukturen</li> <li>≡ Ausbau Technologieregion mit Wildau und KW</li> <li>≡ Kita- und Schulplätze entsprechend der Einwohnerentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>≡ Naturschutz- und waldrechtliche Restriktionen bei der Herstellung verbesserter Anbindungen an die Bundesautobahnen A 113 und A 117</li> <li>≡ Zunahme von Lärmereignissen durch Straße, Bahn und Flughafen</li> </ul>

## Herausforderungen

Mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 8 % seit 2012 zählt Zeuthen zu den Kommunen mit einer leicht unterdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung. Das dennoch existente und voraussichtlich anhaltende Wachstum wird mit **Anpassungs- und Erweiterungserfordernissen für die soziale und technische Infrastruktur** verbunden sein. Dabei kommt es insbesondere darauf an, eine ausreichende Zahl an Angeboten der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bereit- und die Funktionsfähigkeit der wichtigen Verkehrsverbindungen sicherzustellen.

Die Gemeinde Zeuthen befindet sich im **engen Siedlungszusammenhang** mit den Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde. Diese drei Gemeinden verfügen über eine **hohe Attraktivität als Wohnstandort**, insgesamt jedoch über begrenzte zusätzliche Wachstumspotenziale. Die Bewältigung des bereits vorhandenen bzw. die Steuerung des künftigen Wachstums im Bereich Wohnungsbau, vor allem aber im Hinblick auf die soziale Infrastruktur muss daher im Verbund erfolgen.

Im Hinblick auf die Realisierung neuen Wohnungsbaus müssen in der Gemeinde Zeuthen Neubauflächen in Anspruch genommen werden, da die **Nachverdichtungspotenziale als erschöpft angesehen** werden, wobei die verfügbaren Potenziale nicht für die Deckung des bis 2030 prognostizierten Bedarfs ausreichen.

## Besonderheiten im Vergleich zur Gesamtregion

Eine Besonderheit der Gemeinde Zeuthen besteht darin, dass zwar kurzfristig das Potenzial für die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten vorhanden ist, jedoch **mittel- und langfristig keine Wohnbauflächen mehr verfügbar** sein werden. Da auch die Potenziale im Bestand bereits erschöpft sind, könnte eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde nur noch nach Ausweisung zusätzlicher Flächen erfolgen.

## Rolle und Funktion der Gemeinde Zeuthen im Flughafenumfeld

Innerhalb des Flughafenumfeldes kommt der Gemeinde Zeuthen folgende Rolle zu:

Aufgrund der nur noch in geringem Umfang vorhandenen Wohnungsbaupotenziale wird die Gemeinde im Hinblick auf die **Wohnraumversorgung im Flughafenumfeld eine ergänzende Rolle** einnehmen, wobei der Fokus auf einer ortstypischen Weiterentwicklung des Bestandes liegt. Da die verfügbaren Flächen jedoch nicht ausreichen werden, um die voraussichtlichen Bedarfe bis zum Jahr 2030 zu decken, kann hier ein interkommunaler Ansatz, z.B. mit Schulzendorf, notwendig werden. Weiterhin ist eine Verstärkung der kommunenübergreifenden **Zusammenarbeit hinsichtlich der Schaffung von Bildungs- und Betreuungsangeboten** nötig, da das Flächenangebot begrenzt, aber das Bevölkerungswachstum anhaltend ist.

Der interkommunalen Kooperation kommt auch hinsichtlich der gemeinsamen gewerblichen Standortentwicklung und -profilierung eine Bedeutung zu, da eigene Standorte in Zeuthen nicht vorhanden sind. Der künftige Fokus der Stadt wird entsprechend des Entwicklungskonzeptes für die Technologie- und Wissenschaftsregion Zeuthen – Wildau – Königs Wusterhausen auf der **gemeinsamen Ansiedlung innovativer und wissenschaftlich orientierter Unternehmen** liegen.

Somit kann die Gemeinde Zeuthen als vielfach in interkommunale Prozesse eingebundene Kommune eine **bedeutsame Rolle in der interkommunalen Prozessorganisation** einnehmen.

Neben der wirtschaftlichen Bedeutung der Gemeinde für die Gesamtregion nimmt Zeuthen auch eine bedeutsame Rolle hinsichtlich des Schutzes und der **Qualifizierung der Freiraumbereiche entlang des Dahmeufers** ein.

*Angesichts der Rahmenbedingungen definieren sich für die Gemeinde Zeuthen verschiedene Aufgaben, welche in der Zukunft erfüllt werden sollten.*

*Dazu zählt die **Koordination von Bedarfen der sozialen Infrastruktur** in enger Abstimmung v.a. mit den Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde, um den Wachstumsdruck in diesen Bereichen zu steuern und zu verteilen.*

*Im Hinblick auf die **Profilierung des Flughafenumfeldes unter dem Gesichtspunkt der Innovation** sollte die Gemeinde Zeuthen aufgrund ihrer bestehenden wissenschaftlichen Struktur zumindest eine unterstützende Funktion übernehmen.*

## Maßnahmen

Einige der Maßnahmen, welche als Leitprojekte des GSK umgesetzt werden sollen, können für die Gemeinde Zeuthen positive Auswirkungen entfalten und werden im Folgenden entsprechend hervorgehoben.

So kann die Gemeinde im Themenfeld **Wohnen und Infrastruktur** insbesondere von einer interkommunalen Kooperation im Bereich der sozialen Infrastruktur abzielen. Im Themenfeld **Wirtschaft und Gewerbe** sind vor allem der weitere Ausbau des Wissenschaftsstandortes und die Umlandkooperation von hoher Bedeutung. Im Hinblick auf das Thema **Verkehr und Mobilität** stehen Projekte zur Reduzierung und Steuerung der Verkehrsbelastung bzw. Ansätze zur Verbesserung des Radverkehrs im Mittelpunkt. Im Themenfeld **Grün- und Freiräume** kann die Gemeinde Zeuthen von Maßnahmen profitieren, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besser koordinieren oder die natürliche Widerstandsfähigkeit im Flughafenumfeld verbessern.

Zusätzlich stehen vier der *Querschnittsprojekte* in räumlichem Bezug zur Gemeinde Zeuthen.

Leitprojekt	Beteiligung	mögliche Effekte
A.2.1. – Gemeinsame Infrastrukturentwicklung in der ZES+-Region	Träger	Die gemeinsame Koordination der Infrastrukturbedarfe des eng verflochtenen Raumes um die Kommunen Zeuthen, Eichwalde und Schulzendorf kann zu effizienteren Auslastungen der Angebote führen und bei Fluktuationen zwischen Jahrgängen flexible Lösungen ermöglichen.
B.3. – Initiative „dahme_innovation“	Mit-Träger	Durch die Zusammenfassung des Technologie- und Innovationsschwerpunktes unter der Dachmarke kann die Umlandkooperation von Unternehmen und Forschungseinrichtungen verbessert und zusätzliche Synergien auch für den Standort Zeuthen erzeugt werden.
B.4. – Stärkung und Ausbau des Wissenschaftsstandortes Flughafenregion BER	Unterstützung	Durch die weitere Stärkung des Wissenschaftsstandortes kann die Profilierung als innovatives und wettbewerbsfähiges Hauptstadtumfeld unterstrichen werden.
C.5. – Dynamisches Informationssystem Verkehr in der Flughafenregion	Unterstützung	Das dynamische Informationssystem soll in Echtzeit über die Verkehrssituation informieren, damit zur Verkehrslenkung beitragen und die Verkehrsbelastung reduzieren.
C.6. – Gesamtkonzept „Radwege Flughafenregion“	Unterstützung	Ein gemeinsames Radwegekonzept für die Flughafenregion könnte sich für Zeuthen als Gemeinde mit hohem Grünanteil in Form positiver Effekte, z.B. im Hinblick auf die Pendlermobilität auswirken.
C.7. – Konzeption, Organisation und Durchführung einer Mobilitätskonferenz	Unterstützung	Eine gemeinsame Mobilitätskonferenz kann der Identifizierung von Handlungsbedarfen dienen und eine Diskussion hinsichtlich Lösungsansätzen oder der Initiierung von Modellprojekten befördern.
D.3. – Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Qualifizierung von Landschaftsräumen	Unterstützung	Ein effizientes Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht die Verwirklichung von Projekten an geeigneten Orten innerhalb der Region.
D.5. – Klimaschutzkonzept für das Flughafenumfeld	Information / Beratung	Die Erarbeitung eines gemeinsamen Klimaschutzkonzeptes soll Vermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen herausarbeiten, kann zur Standortprofilierung

		beitragen und die Folgen des Klimawandels in der Region abmildern.
<i>I – Regionaler Entwicklungsfonds Flughafenregion Brandenburg</i>	Unterstützung	Der Regionale Entwicklungsfonds soll zur Finanzierung von Maßnahmen und Projekten zur Stärkung der Flughafenregion genutzt werden und kommt damit allen Kommunen zugute.
<i>III – Laufende Wohnungsmarkt-, Arbeitsmarkt- und Infrastrukturbeobachtung</i>	Unterstützung	Insbesondere die sich äußerst dynamisch entwickelnden Räume profitieren von einer regelmäßigen Abfrage planungsrelevanter Informationen.
<i>IV – Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung</i>	Unterstützung	Permanente Beteiligung und Ansprache der Öffentlichkeit verbessert die Akzeptanz der Maßnahmen und Projekte.
<i>VI – Entwicklungsachse Berlin – Lausitz</i>	Mit-Träger	Die Städte und Gemeinden entlang der Entwicklungsachse sollen in allen Themenfeldern stärker als bisher miteinander kooperieren, woraus sich für die beteiligten Kommunen zahlreiche Chancen ergeben.

## Zusammenfassung/Ausblick

Die Gemeinde Zeuthen befindet sich im zentralen Bereich der Flughafenregion, östlich des BER in Schönefeld. Sie liegt in einem engen Siedlungszusammenhang mit den Kommunen Schulzendorf, Eichwalde und Wildau und tritt innerhalb der Flughafenregion in erster Linie als Wohnstandort in Erscheinung. Der Wohnstandort Zeuthen verfügt über eine hohe Attraktivität. Die Entwicklungsfähigkeit wird durch die geringe Zahl der verfügbaren Potenzialflächen allerdings deutlich eingeschränkt.

Wesentliche Herausforderungen für die Zukunft liegen in der Bewältigung des Wachstums unter dem Gesichtspunkt einer angespannten Flächensituation. Dementsprechend sind vor allem im Bereich Wohnen und soziale Infrastruktur Lösungen zu finden, etwa durch den weiteren Ausbau der Kooperation mit den Nachbarkommunen. Weiterhin wird Zeuthen als Wissenschaftsstandort einen Beitrag zur Profilierung der Wissenschaftsregion im südlichen Berliner Umland leisten müssen.

Wegen ihrer besonderen Lage in einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur unterschiedlicher Kommunen kann die Gemeinde Zeuthen in vielerlei Hinsicht von den Maßnahmen des Gemeinsamen Strukturkonzeptes profitieren, da diese Ansätze interkommunale Kooperationen befördern. Speziell im Hinblick auf die gemeinsame Infrastrukturplanung mit den Gemeinden Schulzendorf und Eichwalde, aber auch hinsichtlich der Qualifizierung der naturräumlichen Potenziale oder der Profilierung des Wissenschaftsstandortes ist der verwaltungsübergreifende Austausch von großer Bedeutung für die Gemeinde.