



Potenzialfeld 'Wohnen'

Mögliche Ziele:
Entwicklung Wustermarks als Gemeinde mit individuellen Wohnstandorten - Themenwohnen

Einschätzung des Entwicklungspotenzials:
HOCH

Vorhandene Stärken:

- vielfältiges Wohnangebot
- historisch und baukulturell interessante Wohngebiete
- experimenteller Wohnungsbau
- vorhandene Flächepotenziale
- hohe Identifikationsmöglichkeit mit dem Wohnort
- Angebote für Betreutes Wohnen

Probleme:

- fehlendes zusammenhängendes Marketingkonzept
- starkes Konkurrenzangebot an Bauflächen in den umliegenden Gemeinden
- Auflagen des Denkmalschutzes
- langfristige Sicherung der Wohnqualität für eine alternde Bevölkerung / Serviceangebote

Synergien/ Abhängigkeiten:

Verkehr: sehr gute Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) als Standortfaktor für Zuzügler

Handel: Nahversorgungsangebot als wichtiger Standortfaktor

Dienstl.: Ausbau des Serviceangebotes zur Vermeidung von Abwanderung

Mögliche Schlüsselprojekte:

- Themenwohnen "Wohnen am Wasser" "Familienwohnen in alten Höfen"
- Wettbewerb zu architektonischen Visionen / experimentellen Bauten
- gemeinsamer Marktauftritt der Wohnanbieter/ Investoren
- Olympisches Dorf als experimenteller Sport-Wohn-Park

Potenzialfeld 'Bildung'

Mögliche Ziele:
Entwicklung Wustermarks zum Standort für schulische und berufliche Bildung und Weiterbildung

Einschätzung des Entwicklungspotenzials:
MITTEL

Vorhandene Stärken:

- gutes Kinderbetreuungsangebot
- gutes schulisches Angebot
- zwei staatlich anerkannte Hochschulen mit spezieller Ausrichtung (kirchlich/sozialer Bereich, digitale Medien)
- kulturgeschichtliches Potenzial als Basis für Bildungsreisen, Schulausflüge usw.

Probleme:

- fehlendes Angebot im Ausbildungsbereich
- keine örtlichen VHS-Angebote, allgemeine öffentliche Bildungseinrichtungen

Synergien/ Abhängigkeiten:

Wohnen: Verbesserung des weichen Standortfaktors, insbesondere für Familien

Gewerbe: Kooperationserfordernis, Ausbildung des eigenen Arbeitskräftebedarfes

Soziales: Vernetzungspotenziale Dienstleistung

Kultur: Aufbau von Edutainment-Angeboten

Mögliche Schlüsselprojekte:

- Ausbildungszentrum Gewerbe + Logistik
- Aufbau einer Logistiker-Ausbildung
- Umweltpark/Edutainment
- Einrichtung einer Mediathek

Steckbrief "Bevölkerung + Wohnen"

	Entwicklung	Vergleichswerte
Einwohner (04/2005)	7.597 EW ca. + 75 % seit 1995	Dallgow-Döberitz ca. + 94,0 % Stadt Nauen ca. + 2,3 % Brieselang ca. + 93,8 % (jeweils 1994/2003)
Bevölkerungsdichte	144 EW/km ²	Dallgow-Döberitz 112 EW/km ² Stadt Nauen 60 EW/km ² Brieselang 491 EW/km ²
Bevölkerungsprognose Kreisentwicklungskonzeption 2004 (Basisjahr 2002)		stärkerer Zuwachs als im LK Havelland insgesamt bis 2020 ca. + 15,6% davon bis 2010 ca. + 11,2%
bis 2010	8.470 EW + 18,1 %	Dallgow-Döberitz bis 2010 ca. + 13,6%
bis 2020	8.730 - 9.300 EW + 3,7 - 9,6 %	Stadt Nauen bis 2010 ca. + 1,8% Brieselang bis 2010 ca. + 21,1%
Anzahl der Wohnungen (Stand 12/2003)	3.115 ca. + 62,7 % seit 1995	hohe Zuwachsrate durch Umnutzung ehemaliger Kasernen und Neubau von Einfamilienhäusern
▪ in Einfamilienhäusern	ca. 42 %	ausgewogenes Angebot an Wohnformen (Mietwohnungen, Eigentum)
▪ in Mehrfamilienhäusern (3 WE und mehr)	ca. 46,6 %	
Anzahl der Wohngebäude (Stand 12/2003)	1.699 ca. + 369 % seit 1995	sehr hohe Zuwachsrate durch Umnutzung ehemaliger Kasernen und Neubau von Einfamilienhäusern
Leerstandsquote Wohnungen (Schätzung auf Basis von Aussagen einzelner Wohnungsbaunehmen)	ca. 5 %	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (2005)	ca. 2,3	Haushaltsgröße höher als im Land Brandenburg ca. 2,11 Stabilität durch Zuzug von Familien

Potenzialfeld 'Handel+Dienstleistung'

Mögliche Ziele:

- Entwicklung Wustermarks zum größten Outletcenter in Ostdeutschland
- Entwicklung von zwei Nahversorgungszentren innerhalb der Gemeinde

Einschätzung des Entwicklungspotenzials:
HOCH

Vorhandene Stärken:

Regionale Bedeutung:

- Designer Outlet Center
- Outlet-Stores Sportartikel
- imageträchtige Architektur

Örtliche Bedeutung:

- Nahversorgungszentrum Wustermark
- saisonaler Landwirtschaftlicher Direktverkauf

Probleme:

- fehlende Anbindung an OT Elstal
- fehlende Fußwegekonzeption zwischen den Verkaufsstandorten des Designer Outlet Centers
- bisher unzureichende Nahversorgung in Elstal
- Konkurrenzstandort Havelpark
- mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raums NVZ Wustermark

Synergien/ Abhängigkeiten:

Wohnen: Verbesserung des weichen Standortfaktors

Freizeit: Zielgruppe als potenzielle Kunden für Sport- und Freizeitartikel

Kultur: Verknüpfung von kulturellen Veranstaltungen und "Shopping"

Mögliche Schlüsselprojekte:

- Konzept öffentlicher Raum im Outletbereich - Inszenierung z.B. Licht
- Ausrichtung auf Trendsportartikel und Freizeitbedarf mit Testbereichen/ Indoorhallen (Fahrrad, Camping, Wassersport)
- hochwertige Gastronomie

Potenzialfeld 'Gewerbe + Logistik'

Mögliche Ziele:
Entwicklung Wustermarks zum führenden Standort für Gewerbe und zentralen Logistikstandort im Land Brandenburg

Einschätzung des Entwicklungspotenzials:
HOCH

Vorhandene Stärken:

- GVZ Berlin West mit KV-Terminal
- Logistiknetzwerk
- Lebensmittellogistik
- Automobilzulieferer
- Landesförderung logistischer Dienstleistungsunternehmen
- optimale Verkehrsanbindung
- große verfügbare Gewerbeflächen
- direkte Nähe zur Metropole Berlin

Probleme:

- fehlende Spezialisierung bzw. Ausrichtung Bereich Gewerbegebiet Nord
- fehlende Förderung von KMUs
- ungeordnete kleinteilige Gewerbestandorte innerhalb der einzelnen Ortsteile, dadurch Imageverlust

Synergien/ Abhängigkeiten:

Wohnen: Verbesserung der Bindung Wohnen/ Arbeiten

Bildung: Kooperationserfordernis, Ausbildung des eigenen Arbeitskräftebedarfes

Dienstl.: Vernetzung / Aufbau gewerbeorientierter Dienstleistung

Mögliche Schlüsselprojekte:

- Hafenausbau GVZ
- Existenzgründerzentrum
- Umsiedlung störender Gewerbebetriebe
- Ausbildungszentrum Gewerbe+Logistik
- gezielte Akquise neuer Logistikunternehmen
- Kooperationspartner Land und Bund

Potenzialfeld 'Freizeit + Tourismus + Kultur'

Mögliche Ziele:
Entwicklung eines attraktiven Angebotes für Tages-, Kurz- oder Thementourismus

Einschätzung des Entwicklungspotenzials:
HOCH

Vorhandene Stärken:

- großes landschaftliches Potenzial (Havelkanal, Döberitzer Heide)
- Gründung der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH
- Naturschutzstation Döberitzer Heide
- Olympisches Dorf von 1936
- Rangierbahnhof Wustermark, jetzt Bahnhof Elstal
- baukulturelles Potenzial

Probleme:

- fehlendes Infosystem innerhalb der Gemeinde
- lückenhaftes überregionales Rad- und Wanderwegenetz
- mangelnde Zugänglichkeit Havelkanal
- Kampfmittelbelastung in der Döberitzer Heide
- stark eingeschränkte Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit

Synergien/ Abhängigkeiten:

Handel: neue Zielgruppenschließung Gewerbe: Aufbau neuer Geschäftsbereiche Gastronomie/ Hotellerie: Eröffnung neuer Geschäftsfelder

Kultur: Investitionen in baukulturellen Bereichen

Mögliche Schlüsselprojekte:

- Sielmann Naturlandschaft
- Infosystem/ zentraler Infopoint
- regelmäßige Veranstaltungen /Events
- Umweltpark
- Wasserwanderrastplätze
- Kinderbauernhof
- Bionarium

Steckbrief "Wirtschaft"

	Entwicklung	Vergleichswerte
Zahl der Beschäftigten (Stand 04/2005)	2.706 ca. + 66,5 % seit 1996	
Beschäftigte mit Wohnort Wustermark (Stand 04/2005)	337 ca. + 2,85 % seit 1996	hohes Pendleraufkommen, geringe Bindung Wohnort/Arbeitsplatz
Arbeitsplätze in der Gemeinde (Stand 04/2005)	1.883 ca. + 72 % seit 1996	überdurchschnittlicher Anteil im Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Logistik)
▪ Verkehr/ Nachrichtenübermittlung	31 % 20 % 20 %	
Arbeitslosenquote (Stand 03/2005)	19,5 % ca. + 9,5 % seit 1996	Landkreis Havelland 19,9 %, Berlin 19,4 %, zählt zur Region mit der höchsten Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik (Ø 12,0%)
Kaufkraftindex (Stand 2001)	ca. 82,5%	geringer als in den umliegenden Orten Dallgow-Döberitz ca. 90,2 % Stadt Nauen ca. 87,7 % Falkensee ca. 97,7 %
Gewerbesteuerhebesatz (Stand 06/2005)	270%	niedriger als Dallgow-Döberitz 350 % Stadt Nauen 320 % Brieselang 310 %
Zukunftsatlas 2004 Landkreis Havelland (Prognos 2004, von 439 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten)	Rang 374	Landkreis mit Zukunftsrissen (sehr geringe Dynamik und Stärke) Potsdam (Rang 148), Berlin (Rang 262), Postdam-Mittelmark (Rang 311)