

Stadt Königs Wusterhausen

Städtebauliche Zielplanung

Aktives Stadtzentrum Königs Wusterhausen



Auftraggeber: Stadt Königs Wusterhausen
Schlossstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Ansprechpartner: Kerstin Koffke

SGL Stadtentwicklung und Planung
Tel. 03375 273 304
kerstin.koffke@stadt-kw.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Ina Zerche
ina.zerche@complangmbh.de

Gregor Borg
gregor.borg@complangmbh.de

Stand: 15. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielstellung	5
2	Rahmenbedingungen	6
	2.1 Lage und Funktion	6
	2.2 Beschäftigung, Wohnungs- und Gebäudebestand	7
	2.3 Demografische Entwicklung	10
	2.4 Untersuchungskulisse	14
	2.5 Vorhandene Planungen und Konzepte	15
3	Bestandsanalyse und Handlungsbedarfe	17
	3.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	17
	3.2 Nutzungen	19
	3.3 Einzelhandel und Zentraler Versorgungsbereich	21
	3.4 Sanierungsbedarfe und Leerstand	24
	3.5 Verkehr und öffentlicher Raum	26
4	Zusammenfassende Bewertung	30
5	Leitlinien und Programmziele	32
	5.1 Gesamtstädtische Leitlinien	32
	5.2 Programmziele und Schwerpunkte	33
6	Maßnahmen	39
	6.1 Maßnahmenübersicht	39
	6.2 Maßnahmenkarte	41
7	Umsetzungsstrategie	42
	7.1 Prozessteuerung und Koordination	42
	7.2 Citymanagement	43
	7.3 Verfügungsfonds	44
	7.4 Öffentlichkeitsarbeit	45
	7.5 Gebietskulisse	45
	7.6 Kostenübersicht	46
8	Abbildungsverzeichnis	47
9	Anhang	48

1 | Anlass und Zielstellung

Die Stadt Königs Wusterhausen ist mit rund 37.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald und übernimmt als Mittelzentrum wichtige Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen des Landkreises. Durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre und die Position als bedeutender Wirtschaftsstandort innerhalb des Regionalen Wachstumskerns „Schönefelder Kreuz“, hat sich die Bedeutung Königs Wusterhausens kontinuierlich erhöht.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2017 (SVV-Beschluss vom 09.10.2017) wurden die strategischen Leitplanken der künftigen Stadtentwicklung gesetzt sowie künftige Handlungsschwerpunkte definiert. Die bereits in der INSEK-Fortschreibung beschriebenen Handlungsbedarfe, Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Bereich der Innenstadt sollen im Rahmen dieses Konzeptes konkretisiert und präzisiert werden.

So besteht für den Innenstadtbereich weiterhin ein erhöhter Handlungsbedarf, da sich die Ausbildung eines funktionsstarken Stadtzentrums aufgrund der Berlinnähe sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Vergangenheit schwierig gestaltete. Darüber hinaus wurden mit der Errichtung des A 10-Center anhaltende Beeinträchtigungen für den innerstädtischen Einzelhandel geschaffen, welche eine Qualifizierung der innerstädtischen Funktionen nachhaltig erschweren.

Zielstellung ist es, die Innenstadt von Königs Wusterhausen als Mittelzentrum in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zu qualifizieren und weiter zu stärken. Hierzu zählen insbesondere die Stärkung der innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen, die Qualifizierung der Wege- und Verkehrsbeziehung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Weitere wesentliche Handlungsfelder bestehen in der behutsamen baulichen Nachverdichtung fehl- bzw. untergenutzter Grundstücke sowie der Qualifizierung stadtbildprägender Bestandsgebäude.

2 | Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Funktion

Die Stadt Königs Wusterhausen ist mit rund 37.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald und gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB, 2009) sowie Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Entwurf 2016) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und grenzt direkt an die Hauptstadt (Bezirk Treptow-Köpenick), deren Stadtzentrum in rd. 34 km Entfernung liegt. Der künftige Großflughafen BER befindet sich rd. 15 Kilometer vom Stadtgebiet entfernt. Königs Wusterhausen umfasst den Ortsteil Königs Wusterhausen sowie die 2003 eingemeindeten Ortsteile Diepensee, Kablow, Niederlehme, Senzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf.

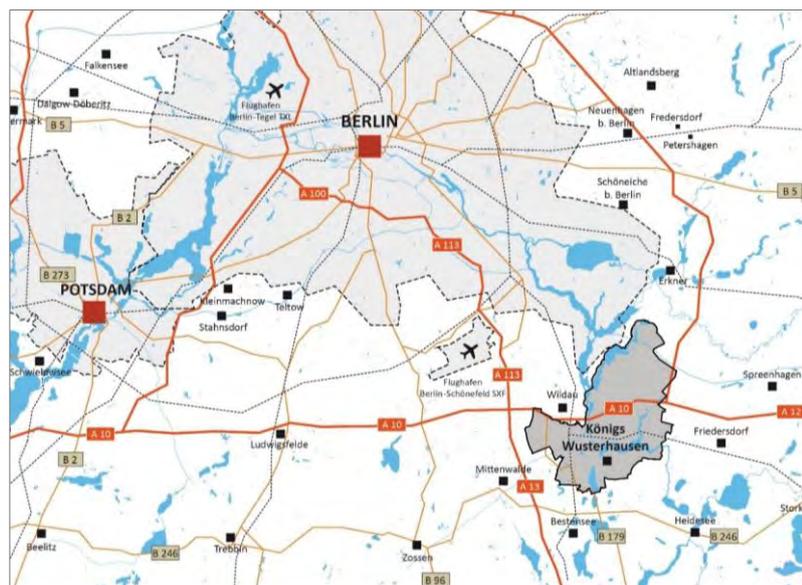


Abbildung 1: Lage im Raum

Kartendarstellung: complan Kommunalberatung

Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches.¹ Mit zwei Gymnasien, zwei Oberschulen und einer Gesamtschule verfügt Königs Wusterhausen über fünf weiterführende Schulen, welche auch von Schülern aus den umliegenden Kommunen besucht werden. Als weitere überörtliche Bildungsangebote bestehen in Königs Wusterhausen eine Abteilung des Oberstufenzentrums Dahme-Spreewald, die Brandenburgische Schule für Blinde und

¹ Der Mittelbereich Königs Wusterhausen umfasst die Kommunen Königs Wusterhausen, Bestensee, Heidesee, Mittenwalde und Schenkenländchen

Sehbehinderte sowie die Verwaltungsfachhochschule für Finanzen des Landes Brandenburg.

Als Mittelzentrum befinden sich in Königs Wusterhausen das Amtsgericht Königs Wusterhausen, das Finanzamt, die Agentur für Arbeit, die Landesversicherungsanstalt, das Landratsamt (Außenstelle Königs Wusterhausen) sowie das Klinikum Dahme-Spreewald – Achenbach Krankenhaus.

2.2 Beschäftigung, Wohnungs- und Gebäudebestand

Beschäftigung

Als Bestandteil des Regionalen Wachstumskerns „Schönefelder Kreuz“ hat die Stadt einen kontinuierlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen. Für das Jahr 2017 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 9.723 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort in Königs Wusterhausen, was einer Steigerung von 8,7 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2012 darstellt.

Aufgrund des wanderungsinduzierten Bevölkerungsanstiegs ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Königs Wusterhausen im selben Zeitraum um 14,8 % auf 14.463 angestiegen.

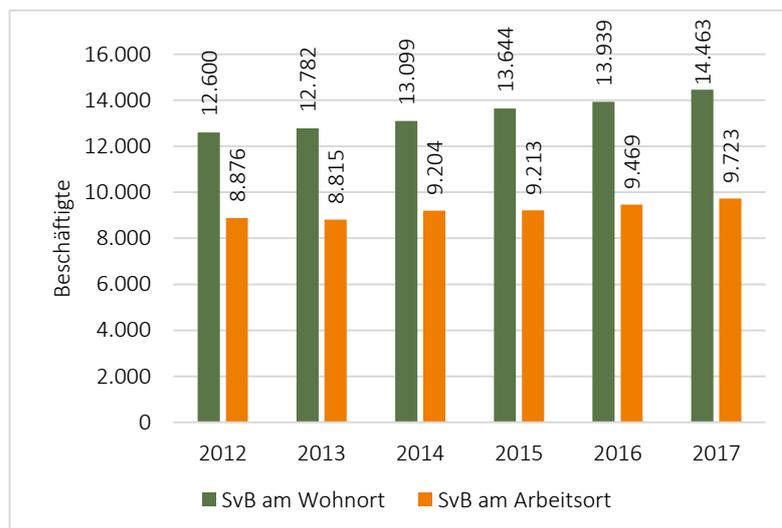


Abbildung 2: Entwicklung der Beschäftigungszahlen 2012 - 2017

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2016

Pendlermobilität

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der hohen Wohnqualitäten hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren vor allem als attraktiver Wohnstandort in der Metropolregion Berlin-Brandenburg etabliert. Ein Beleg hierfür sind die vergleichsweise hohen Pendlerzahlen, die parallel mit der positiven Entwicklung der Beschäftigungszahlen gestiegen sind.

6.761 Einpendlern standen im Jahr 2017 rd. 11.504 Auspendler gegenüber. Zum Vergleichsjahr 2012 stellt dies eine Steigerung um 8 % bei den Einpendlern und 18 % bei den Auspendlern dar.

Bei der Auswertung der Pendlerzahlen nach Regionen wird vor allem die enge Pendlerverflechtung mit Berlin deutlich. Rund 42 % aller Auspendler haben dort ihren Arbeitsplatz. Demgegenüber stehen lediglich rd. 1.200 Einpendler aus Berlin, die ihren Arbeitsplatz in der Stadt Königs Wusterhausen haben. Ausgeglichen ist hingegen das Pendlerverhalten von und nach Brandenburg und zwischen dem Landkreis Dahme-Spreewald.

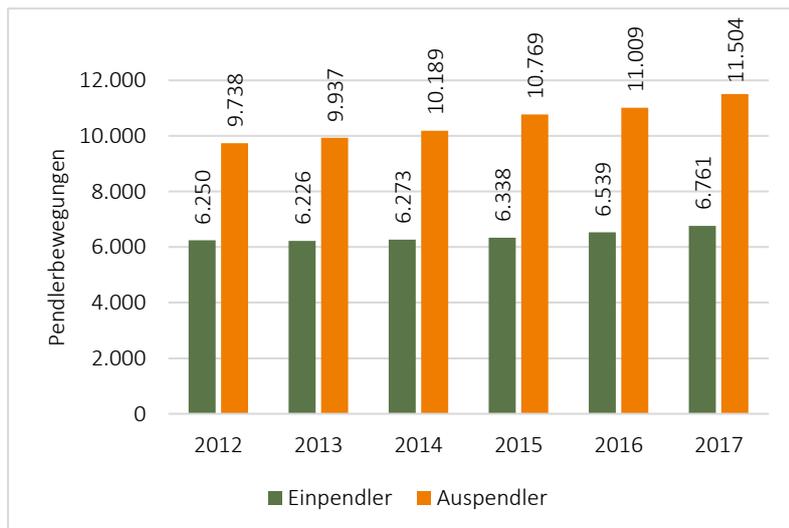


Abbildung 3: Pendlerbewegungen 2012 - 2017

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2017

Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 wurden für Königs Wusterhausen insgesamt 17.581 Wohneinheiten (WE) in 8.912 Wohn- und Nichtwohngebäuden erfasst. Zum 31.12.2015 stieg dieser Wohnungsbestand auf 18.507 Wohneinheiten.

ten, was einem Zuwachs von 926 Wohneinheiten in vier Jahren entspricht. Die Höhe der Wohnungen in reinen Wohngebäuden belief sich zum 31.12.2015 auf insgesamt 17.722 Wohneinheiten.²

Bezogen auf die Baualtersklassen wird deutlich, dass Königs Wusterhausen eine vergleichsweise junge Stadt ist. Der Anteil der Wohnungen, die nach 1949 entstanden sind, beläuft sich auf knapp 80 % des Gesamtwohnungsbestandes. Ein Großteil dieser Nachkriegswohnungen entstand in den 1960er und 1980er Jahren im Zuge von Stadterweiterungsmaßnahmen entlang der Luckenwalder Straße sowie der Goethestraße und wurde in industrieller Fertigungs- und Montageweise errichtet. Lediglich 20 % der Wohneinheiten der Stadt verteilen sich auf Gebäude, welche vor 1949 entstanden sind. Davon 6 % in gründerzeitlichen Gebäudebeständen vor 1919 sowie weitere 14 % in Beständen der 1920er bis 1940er Jahre.

Das Verhältnis zwischen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern ist ausgeglichen. Insgesamt befinden sich rd. 50 % des Wohnungsbestandes (9.180 WE) innerhalb von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH). Weitere 8.542 Wohneinheiten befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser).

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Königs Wusterhausen mbH (WoBauGe) ist mit rd. 4.250 WE größter Wohnungseigentümer der Stadt. Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen e.G. (WGKW) verfügt über einen Gesamtbestand von rd. 1.400 WE. In Bezug auf die Anzahl der Räume je Wohneinheit wird deutlich, dass sich der Großteil der 18.507 Wohneinheiten mit rd. 27 % (4.900 WE) im Segment der 3-Raum-Wohnungen befindet. Werden alle größeren Wohneinheiten ab drei Räumen zusammen betrachtet, beläuft sich deren Anteil auf rd. 80 %. Demgegenüber besteht mit lediglich 3.814 Wohneinheiten (20 %) ein vergleichsweise geringer Anteil an kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen.

Im Zeitraum von 2005 bis 2014 entstanden insgesamt 1.716 Wohneinheiten, wovon knapp 85 % (1.453 WE) als Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser entstanden sind. Mit 263 Wohneinheiten betrug der Anteil der realisierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lediglich 15 %. Durch die Fertigstellung größerer Wohnungsbauvorhaben u.a. im Bereich Funkerberg, Heinrich-Heine-Straße und im Bereich Kirchsteig konnte in den letzten Jahren zunehmend Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment geschaffen werden.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2015

2.3 Demografische Entwicklung

Königs Wusterhausen zählt aktuell 36.975 Einwohner (Stichtag 31.12.2017). Die nächst größeren Städte des Landkreises sind Schönefeld (14.200 EW) und Lübben (13.850 EW).

Rund die Hälfte der Einwohner (18.364) lebt im namensgebenden Ortsteil Königs Wusterhausen. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die sieben weiteren Ortsteile. Innerhalb dieser variiert die Einwohnerzahl zwischen 317 Einwohner im westlichen Ortsteil Diepensee und 5.402 Einwohner im südlichen Ortsteil Zeesen.

Während das Land Brandenburg im Zeitraum 1990 bis 2016 von einem durchschnittlichen Negativwachstum von rd. - 6,0 % betroffen war, verzeichnete Königs Wusterhausen, wie nahezu sämtliche Berliner Umlandgemeinden, einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs.

Die Bevölkerungszuwächse ergeben sich in erster Linie aus positiven Wanderungsbewegungen. So sind im Zeitraum von 2001 bis 2014 rd. 29.400 Zuzüge sowie rd. 24.200 Fortzüge erfasst worden, was einem positiven Wanderungssaldo von 5.200 Personen entspricht.

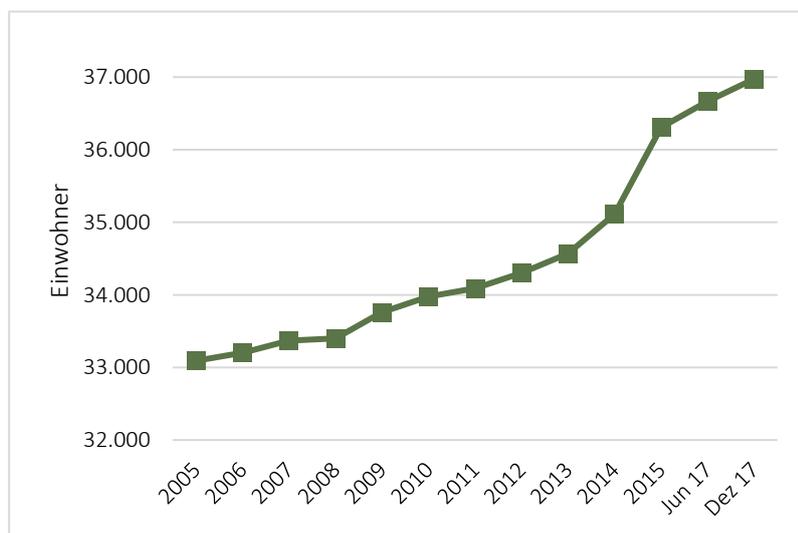


Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2005 - 2017
Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen

Im Zeitraum von 2010 bis 2017 stieg die Einwohnerzahl um 8,8 %, was einem Zuwachs von rd. 3.000 Einwohnern entspricht. Obgleich die Gesamtstadt vom Bevölkerungswachstum erfasst wurde, verlief die Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedlich. Während die Einwohnerzahlen in Kablow und Diepensee nahezu stagnierten, stieg die Einwohnerzahl in den Ortsteilen Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf zwischen 2010 und Juni 2017 überdurchschnittlich stark an.

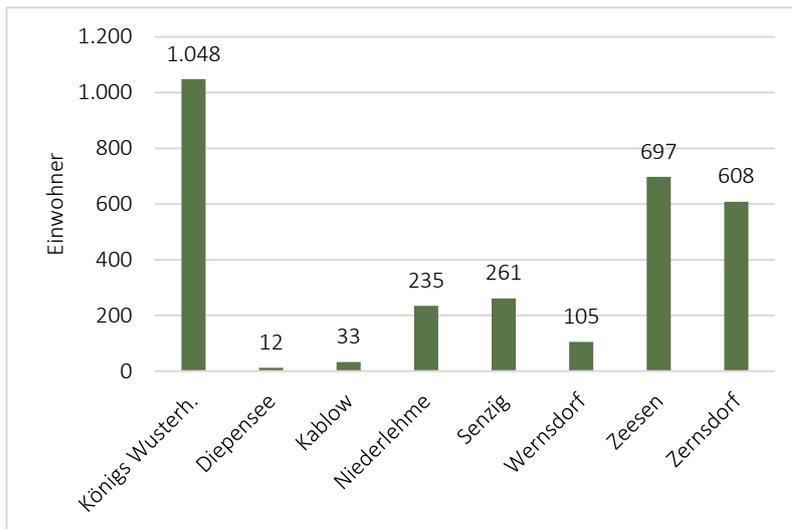


Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzuwächse (absolut) nach Ortsteilen von 2010 - 2017

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 aus, welche sich bei rd. 35.000 Einwohnern einpendeln wird.

Die Bevölkerungsvorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung geht ebenfalls von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus. Die Einwohnerzahl soll bis 2030 auf insgesamt 35.740 EW ansteigen, was einem Zuwachs von rd. 3 % gegenüber 2015 entspricht.

Die aktuellen Einwohnerzahlen zeigen deutlich, dass alle Bevölkerungsvorausschätzungen von der Realentwicklung bereits übertroffen wurden. Aufgrund dieser Entwicklung erfolgte im Jahr 2016 durch die Stadt Königs Wusterhausen eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose.

Gemäß der Neuberechnung soll die Bevölkerung bis 2030 um rd. 41.600 Einwohner ansteigen, was einem Zuwachs von 15 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2015 entsprechen würde. Auch nach 2030 wird von einem dauerhaften Bevölkerungswachstum ausgegangen

und ein Anstieg auf rd. 42.500 Einwohner bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Zwischen 2015 (36.300 EW) und 2040 (42.500 EW) wird demnach ein Zuwachs von insgesamt 6.200 Einwohner erwartet.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den Ortsteilen unterschiedlich verlaufen. Während für die Ortsteile Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf bis 2040 ein anhaltender Bevölkerungszuwachs von zusammen rd. 5.850 Einwohnern prognostiziert wird, sind in den übrigen Ortsteilen (Diepensee, Kablow, Niederlehmen, Senzig, Wernsdorf) stagnierende bzw. leicht rückläufige Entwicklungen zu erwarten.

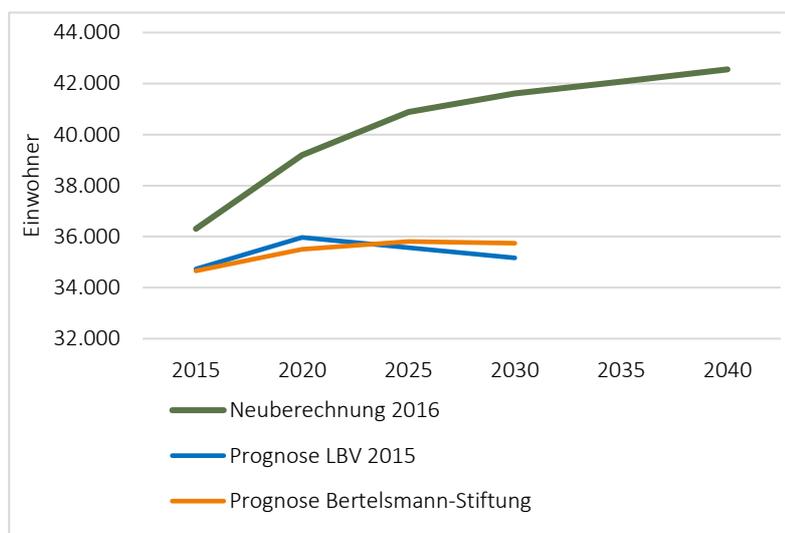


Abbildung 6: Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, LBV, Bertelsmann-Stiftung

Altersstruktur und Altersstrukturprognose

Die positive Bevölkerungsentwicklung Königs Wusterhausens geht insgesamt einher mit einer leichten Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der Generationen im Seniorenalter und folgt dabei der allgemeinen demografischen Entwicklung in Deutschland.

Während der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2015 bei rd. 23 % lag, wird deren Anteil bis 2040 auf voraussichtlich auf 25 % steigen. In absoluten Zahlen wird die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2040 um rd. 2.000 Einwohner zunehmen. Der Anteil der Jugendlichen unter 15 Jahren wird bis 2025 deutlich ansteigen und danach bis 2040 sukzessive abnehmen. Bis 2025 werden in der kita- und grundschulrelevanten Altersgruppe insgesamt weitere 935 Einwohner erwartet. Die größte Altersgruppe stellen mit einem Anteil von 64 % an der Gesamtbevölkerung die 15 bis 65-Jährigen dar. Im Prognosezeitraum bis 2040 wird deren Anteil kontinuierlich zunehmen.

Bei der räumlichen Differenzierung der Altersstrukturprognose nach Ortsteilen werden zum Teil hohe Unterschiede deutlich. Während die Anteile der Altersklassen im Ortsteil Königs Wusterhausen parallel zum Bevölkerungswachstum gleichmäßig anwachsen, werden in den Ortsteilen Niederlehme, Senzig und Zeesen deutliche Zunahmen der über 65-Jährigen prognostiziert. Deutliche Zunahmen innerhalb der kita- und schulrelevanten Altersklasse werden hingegen in Zernsdorf und Zeesen erwartet.

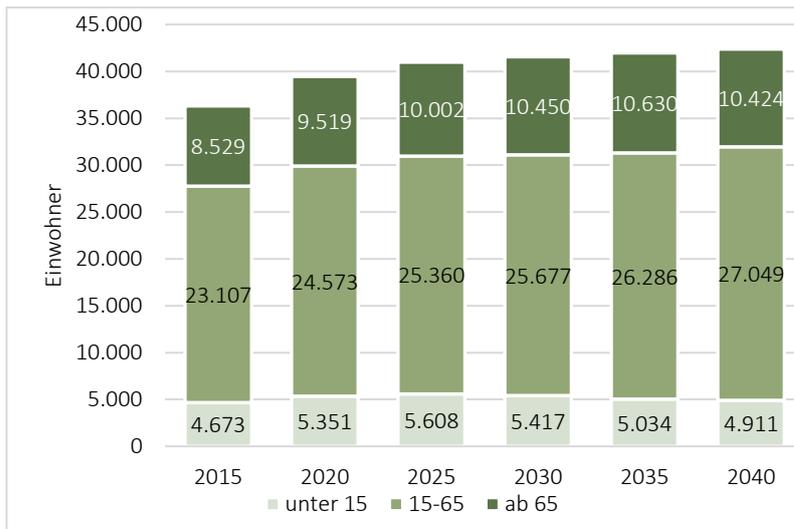


Abbildung 7: Altersstrukturprognose Gesamtstadt bis 2040
Datengrundlage: Stadt Königs Wusterhausen, Neuberechnung
Bevölkerungsprognose 2016

Aufgrund der in allen Altersklassen positiven Entwicklung stellt vor allem der demografische Wandel die Stadt vor große Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund ist ein strategisch flexibler Ansatz bei der künftigen Stadtentwicklung erforderlich, um sich den Herausforderungen, insbesondere bei der Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie bei der Anpassung und Sicherung der kommunalen Infrastruktur zu stellen, um den demografischen Wandel aktiv gestalten zu können.

2.4 Untersuchungskulisse

Die Untersuchungskulisse umfasst die Innenstadt der Stadt Königs Wusterhausen und hat eine Größe von rd. 89 ha. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- ≡ den Schulweg und die Max-Werner-Straße im Norden,
- ≡ die Storkower Straße und die Straße Am Güterbahnhof im Osten,
- ≡ die Fichtestraße und die Erich-Kästner-Straße im Süden sowie
- ≡ die Scheederstraße, die Straße Am Amtsgarten sowie durch die rückwärtigen Bereiche der Berliner Straße im Westen.

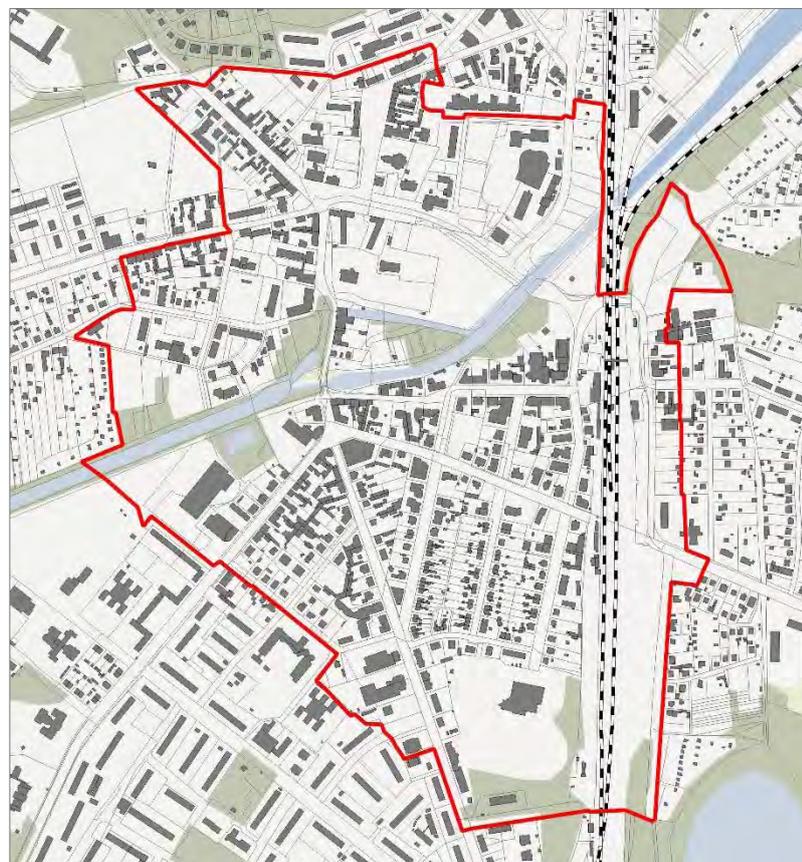


Abbildung 8: Lage im Stadtraum und Abgrenzung der Untersuchungskulisse
Kartendarstellung: complan Kommunalberatung

Innerhalb der Gebietskulisse befinden sich der S- und Regionalbahnhof Königs Wusterhausen, das Schloss sowie der Schlossgarten Königs Wusterhausen mit den Kavalierhäusern, das Stadion der Freundschaft sowie zentralenrelevanten Einrichtungen und Funktionen, wie die Stadtverwaltung, das Amtsgericht, die Agentur für Arbeit, eine Außenstelle des Landkreises Dahme-Spreewald sowie das Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald.

Der Großteil der Gebietskulisse liegt innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ der Stadt Königs Wusterhausen, welcher sich mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes derzeit in Überarbeitung befindet. Durch die Gebietskulisse hindurch führt von westlicher in nordöstlicher Richtung der Nottekanal. Von Nord nach Süd wird ein Teil der Gebietskulisse zudem durch die Bahntrasse bzw. Bahnanlagen der S- und Regionalbahn getrennt.

2.5 Vorhandene Planungen und Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2017)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Königs Wusterhausen wurde nach enger Abstimmung mit der Politik und Einbindung der Öffentlichkeit am 09.10.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das INSEK 2017 bildet die Fortschreibung des im Jahr 2007 beschlossenen INSEK. Bei der Fortschreibung wurden die gesamtstädtischen ressort- und themenübergreifenden Handlungsbedarfe aktualisiert und präzisiert, Entwicklungsziele konkretisiert und Einzelmaßnahmen definiert. Die INSEK-Fortschreibung stellt mit den formulierten „Leitlinien der Stadtentwicklung“ sowie den davon abgeleiteten Entwicklungszielen die strategische Grundlage für die künftige Stadtentwicklung der Stadt Königs Wusterhausen dar.

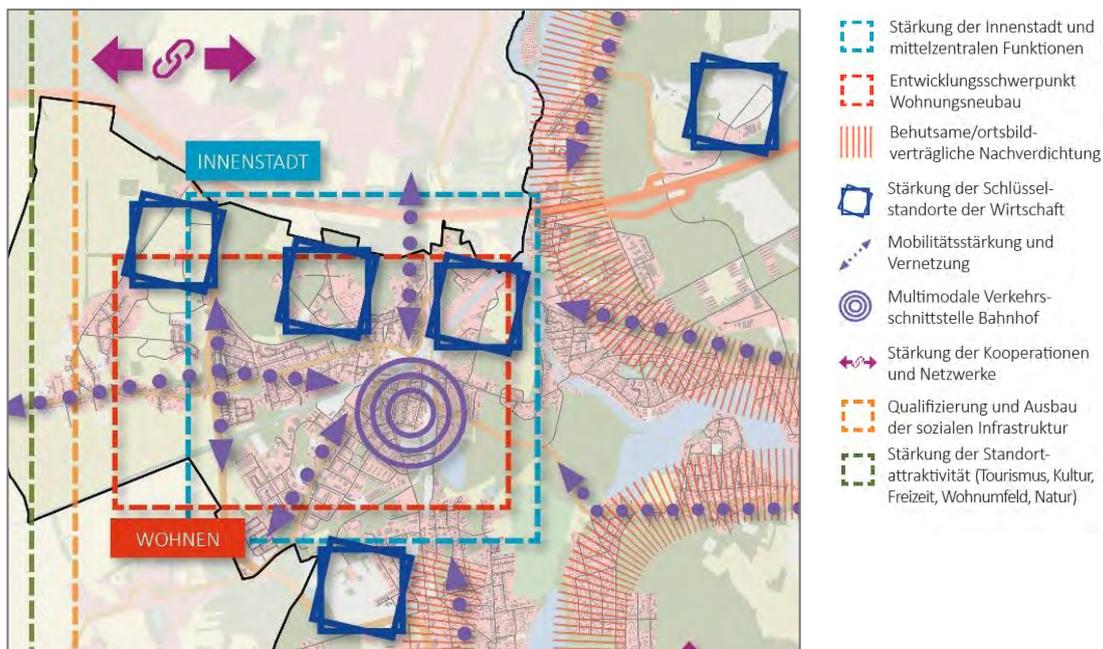


Abbildung 9: Handlungsschwerpunkte aus INSEK 2017, Auszug Innenstadt

Quelle: Stadt Königs Wusterhausen, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2017

Die funktionale Stärkung und städtebauliche Qualifizierung der Innenstadt bildet hierbei einen zentralen Handlungsschwerpunkt, welcher durch die jeweiligen Zentralen Vorhaben des INSEKs konkretisiert und durch mit Einzelmaßnahmen unterlegt wird. Die wesentlichen Ziele der Innenstadttärkung werden insbesondere durch das Zentrale Vorhaben „Innenstadt stärken“ definiert, diese sind u.a.:

- ≡ bauliche und funktionale Nachverdichtung brachliegender bzw. untergenutzter Grundstücke
- ≡ Stärkung des Citymanagements
- ≡ Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Wohnumfelder
- ≡ Qualifizierung des Bahnhofsumfeldes und Stärkung der Verkehrsknotenfunktion
- ≡ Neuordnung der bestehenden Parkplatzangebote und die Optimierung der Parkraumbewirtschaftung

Die Umsetzung dieser Ziele ist eine wesentliche Grundlage für die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums als funktionsstarker Standort für Wohnen, Handels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildung.

Einzelhandelskonzept (2011, 2018 in Erarbeitung)

Das im Jahr 2011 erarbeitete Einzelhandelskonzept definiert den Zentralen Versorgungsbereich nördlich und südlich entlang des Nottekanals. Bereits 2011 war die Wettbewerbssituation des Einzelhandels in Königs Wusterhausen durch eine starke überörtliche Konkurrenz, hohe Kaufkraftabflüsse und eine geringe Einzelhandelszentralität geprägt. Derzeit wird das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sowie künftigen Herausforderungen angepasst.

Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept (2014), dem Verkehrskonzept Stadtzentrum der Stadt Königs Wusterhausen (2014) sowie dem Klimaschutzteilkonzept Mobilität (2016) bestehen weitere innenstadtrelevante Planungen und Konzepte. Deren Handlungsbedarfe, Zielstellungen und Maßnahmen wurden im Rahmen der INSEK-Erarbeitung berücksichtigt.

3 | Bestandsanalyse und Handlungsbedarfe

Die Bestandsanalyse und Identifizierung der Handlungsbedarfe erfolgt auf Grundlage einer grundstücks- und gebäudescharfen Bestandsaufnahme, die im Frühjahr 2018 erfolgte. Dazu wurden u.a. Gebäudetypen, Nutzungen, Sanierungsbedarfe und die aktuelle Leerstandssituation sowie Brachflächen und Wegenetzqualitäten erfasst und dokumentiert.

Die Ergebnisse sind nachfolgend anhand von Analysekarten dargestellt und zusammenfassend beschrieben.

3.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Innenstadt von Königs Wusterhausen konzentriert sich nördlich und südlich des Nottekanals und umfasst die Bereiche entlang der Bahnhofstraße, Berliner Straße, Brücken- und Gerichtsstraße sowie Teile der Cottbusser Straße. Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt mit dem Bahnhof Königs Wusterhausen über einen S- und Regionalbahnhaltelpunkt in Innenstadtlage, welcher wesentliche Erschließungsfunktionen für die Stadt übernimmt. Die Untersuchungskulisse umfasst die wesentlichen Kernbereiche der Innenstadt.

Im Zuge der Umsetzung der INSEK-Schlüsselmaßnahmen des INSEK 2007 erfolgte insbesondere im Bahnhofsumfeld eine nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Verkehrsfunktionen. Hierzu zählen u.a. die Fertigstellung der Fußgängerunterführung, die Qualifizierung der Zugangsbereiche und die Errichtung eines großflächigen P+R-Parkplatzes. Mit einem geplanten Fahrradparkhaus sowie der weiteren Umgestaltung der Bereiche um den ehemaligen Wasserturm sollen auch künftig weitere Vorhaben zur Stärkung der Innenstadt- und Verkehrsfunktionen erfolgen.

Der Bereich der Innenstadt verfügt überwiegend kleinteilige gründerzeitliche Bebauungsstrukturen und wird durch die stadtbildprägenden Gebäude, wie das Jagdschloss mit Schlosspark, die Kavalierhäuser und die Kreuzkirche geprägt. Die kleinteilige Wohnbebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern und kleinen Gärten südlich der Bahnhofstraße ist im Zuge der Errichtung der Eisenbahnersiedlung entstanden. Nördlich des Schloßplatzes prägen mit dem Amtsgericht, Finanzamt, Arbeitsamt sowie dem Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald mehrgeschossige Sonder- und Verwaltungsgebäude das Stadtbild.

Die Bereiche entlang der Storkower Straße werden durch Einfamilienhaus- bzw. niedriggeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die entlang des Kirchsteigs gelegenen zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurde in den letzten Jahren durch die Fertigstellung von weiteren Mehrfamilienhäusern ergänzt.

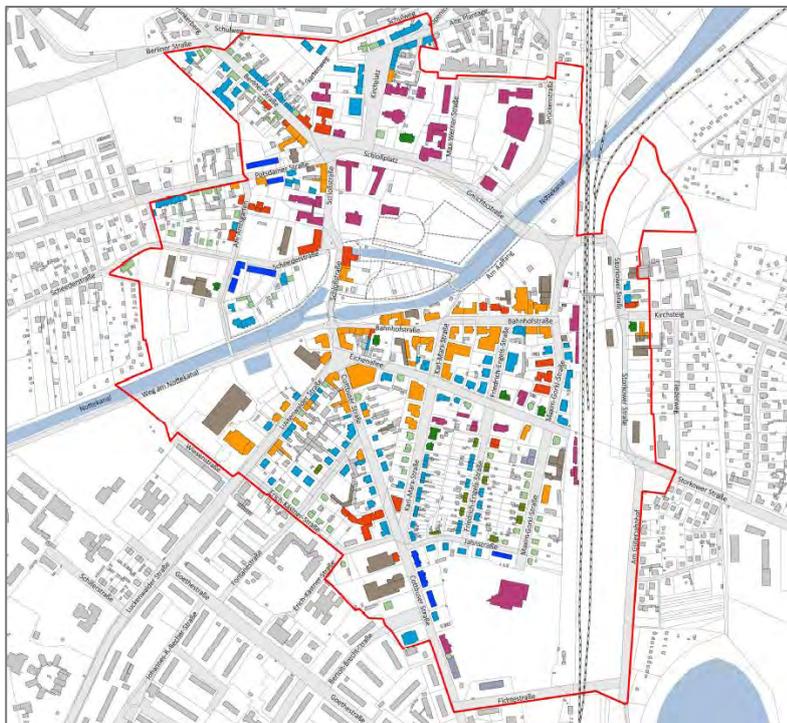


Abbildung 10: Bestandsaufnahme Bestandsgebäude und Bautypologie
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Königs Wusterhausen

Aufgrund der überwiegend offenen Bauweise und niedrigen Gebäudehöhen wird die Innenstadt von einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte geprägt. Darüber hinaus bestehen eine Reihe unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke (überwiegend Parkplatzflächen) im Innenstadtbereich. Im Hinblick auf eine notwendige funktionale Stärkung der Innenstadt und Ausweitung der Funktionsmischung ergeben sich hieraus Möglichkeiten zur baulichen und funktionalen Nachverdichtung mit ergänzenden Wohn- und Gewerbenutzungen. Dies wird aufgrund der räumlichen Nähe zum A 10 Center erforderlich, um den nachteiligen Auswirkungen auf das Einzelhandelsangebot in der Bahnhofstraße entgegenzuwirken.

Hierbei ist darauf zu achten, dass im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung den baukulturellen, stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Eigenschaften und Qualitäten der Bestandsbebauung Rechnung getragen wird. Mit dem Ziel der Erhaltung und Aufwertung des Stadtbildes hat die Stadt bereits 1998 eine Gestaltungssatzung für die Innenstadt beschlossen, die in der aktuellen Fassung vom Juni 2018 vorliegt. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles besteht eine Reihe weiterer Gebäude,

die typisch für das Ortsbild der Innenstadt Königs Wusterhausen sind und die im Rahmen der Gestaltungssatzung als besonders erhaltenswert Bausubstanz bzw. stadtbildprägend definiert sind.

Weitere geeignete Instrumente zur Sicherung baukultureller und städtebaulicher Qualitäten für die künftige Bebauung von Schlüsselgrundstücken der Innenstadt sind u.a. städtebauliche Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren.

3.2 Nutzungen

Die Innenstadt von Königs Wusterhausen zeichnet sich durch eine hohe Funktionsdichte und Funktionsvielfalt aus. Ein Großteil der Versorgungs- und Verwaltungsfunktionen der Stadt Königs Wusterhausen konzentriert sich im Innenstadtbereich der Stadt. Die Bahnhofstraße bildet mit den vorhandenen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen hierbei den Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Königs Wusterhausen“. Nördlich des Schloßplatzes befinden sich mittelzentrale Verwaltungsinstitutionen sowie überregionale Bildungseinrichtungen, darunter das Amtsgericht, eine Außenstelle des Landkreises Dahme-Spreewald, Finanzamt, Arbeitsamt sowie das Oberstufenzentrum Dahme-Spreewald. Mit dem in der Innenstadt gelegenen Bahnhof Königs Wusterhausen verfügt die Stadt über einen S- und Regionalbahnhaltepunkt, welcher wesentliche Erschließungsfunktionen für die Stadt übernimmt. Mit dem Stadion der Freundschaft steht in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof darüber hinaus eine Sportanlage von überregionaler Bedeutung zur Verfügung.

Weitere wichtige öffentliche Nutzungen und Einrichtungen innerhalb der Innenstadt sind u.a.:

- ≡ Stadtverwaltung (Schloßstraße 3)
- ≡ Stadtbibliothek (Scheederstraße 1)
- ≡ Schloß Königs Wusterhausen (Schloßplatz 1)
- ≡ Kavalierhäuser Königs Wusterhausen (Schloßplatz 1)
- ≡ Dahmelandmuseum (Schloßplatz 7)
- ≡ Bürgerhaus Hanns Eisler (Eichenallee 12)
- ≡ Kirchen und Gemeindehäuser

- Untersuchungskulisse
- Reine Wohnnutzung
- Wohn- und Gewerbenutzung
- Gewerbe / Handwerk
- Einzelhandel / Dienstleistungen / Praxen
- Verwaltung / Bildung / Forschung
- Kultur / Religion / Freizeit / Gastronomie
- Soziale Einrichtungen / Nutzungen
- PKW-Sammelstellplätze
- S- und Regionalbahnhof
- Leerstand / keine Nutzung
- Untergenutzte Fläche bzw. Brachfläche
- Nebengebäude

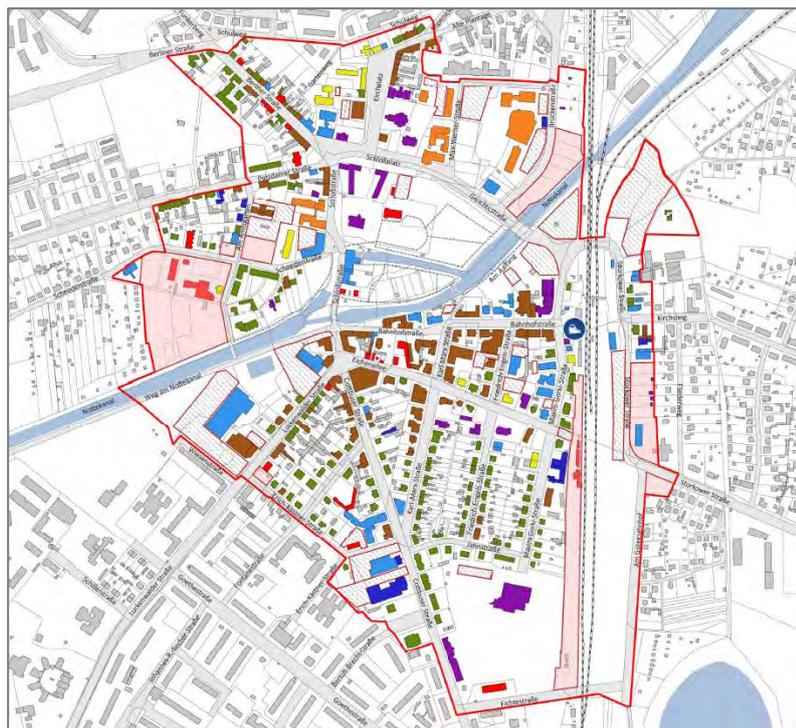


Abbildung 11: Bestandsaufnahme Nutzungen

Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Königs Wusterhausen

Außerhalb des Untersuchungsgebietes, entlang der Luckenwalder Straße und südlich der Goethestraße, befinden sich zwei Kindertagesstätten, die Erich-Kästner-Grundschule, das Friedrich-Schiller-Gymnasium, die Einrichtungen der Fachhochschule für Finanzen sowie die die Maire- und Hermann-Schmidt-Schule.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung besteht innerhalb der kita- und grundschulrelevanten Altersgruppen aktuell und kurzfristig allerdings bereits erhöhter Betreuungsbedarf. Vor allem in den stark wachsenden Ortsteilen Königs Wusterhausen, Zeesen und Zernsdorf werden kurz- und mittelfristig höhere Bedarfszahlen entstehen, welche über den aktuellen Betreuungskapazitäten liegen. Innerhalb der Untersuchungskulisse besteht daher ebenfalls ein erhöhter Handlungsbedarf zur Schaffung weiterer Betreuungsangebote.

Die hohe Funktionsdichte und Nutzungsvielfalt der Innenstadt gilt es einerseits zu sichern sowie andererseits weiter zu stärken. Die Funktionsstärkung der Innenstadt, u.a. durch die erforderliche bauliche Erweiterung der Stadtverwaltung und Schaffung weiterer öffentlicher Nutzungen, geht Hand in Hand mit der Aktivierung und Qualifizierung untergenutzter Grundstücke und Gebäude.

3.3 Einzelhandel und Zentraler Versorgungsbereich

Einzelhandel und Nahversorgung

In Königs Wusterhausen bestehen folgende Stadt- bzw. Ortsteilzentren, welche wesentliche Versorgungsfunktionen für die Innenstadt und die einzelnen Ortsteile übernehmen:

- ≡ Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Königs Wusterhausen
- ≡ Zentraler Versorgungsbereich Fontaneplatz
- ≡ Nahversorgungszentrum Zeesen (entlang Karl-Liebknecht-Straße)
- ≡ Sonderstandort Hagebaumarkt Zeesen (entlang Karl-Lieb-knecht-Straße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Senzig (entlang Chausseestraße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Zernsdorf (entlang Karl-Marx-Straße)
- ≡ Nahversorgungszentrum Niederlehme (entlang Karl-Marx-Straße)

Gemäß Einzelhandelserfassung und –analyse der brandenburgischen Handelskammer im Jahr 2016 umfasst der Einzelhandelsstandort Königs Wusterhausen eine gesamtstädtische Verkaufsfläche von 47.375 m². Die Anzahl der Leerstände belief sich zum Zeitpunkt der Erfassung auf 33. Auf das Innenstadtzentrum von Königs Wusterhausen entfallen rd. 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie 36 % des Einzelhandelsbestandes. Die Verkaufsflächenausstattung liegt bei rd. 1,32 m² pro Einwohner und damit unterhalb der Verkaufsflächenausstattungen anderer Mittelzentren im Land Brandenburg.³

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden insgesamt 177 Betriebe (Lebensmittel und Nichtlebensmittel) mit einer Verkaufsfläche von 48.715 m² erfasst. Der Großteil konzentriert sich mit 108 Betrieben und einer Verkaufsfläche von rd. 20.300 m² im Ortsteil Königs Wusterhausen.

Ungeachtet der quantitativen Ausstattungswerte ist die Wettbewerbssituation des Einzelhandels in Königs Wusterhausen durch eine starke überörtliche Konkurrenz geprägt. So verdeutlicht die Einzelhandelszentralität der Stadt von 63 %⁴ starke Kaufkraftabflüsse, hervorgerufen durch das regionale Wettbewerbsumfeld mit Berlin und dem A10-Center im benachbarten Wildau. Wohingegen

³ Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg, Bestandsanalyse 2016, S. 602f, 2017.

⁴ Die Werte sind indiziert (Bundesdurchschnitt = 100) Ein Wert unter 100 % verdeutlicht, dass Einzelhandelskaufkraft an andere Ort abfließt; ein Wert über 100 % verdeutlicht den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

die tatsächliche Kaufkraft in Königs Wusterhausen selbst mit 95,9 über dem Landesdurchschnitt liegt und stetig steigt.

In allen Bedarfsbereichen sind die Angebotssegmente für ein Mittelzentrum unterpräsentiert und lokale Einkaufsorientierungen gering ausgeprägt. Die höchste Kaufkraftbindung verzeichnet der kurzfristige Bedarfsbereich mit einer Zentralität von rd. 80 %, wobei die Zentralitätskennziffer von 82 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutliche Kaufkraftabflüsse verdeutlicht. Angesichts der Nachfragebefriedigung durch das nahe gelegene A10-Center wird die Innenstadt als Einzelhandelsstandort kaum wahrgenommen. In der jüngeren Vergangenheit wurde durch die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters und die Errichtung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses weiter zur Konsolidierung des Versorgungszentrums beigetragen. Gleichzeitig behindert das weit ausstrahlende A10-Center die Entwicklung der Verkaufsflächenstärke in den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen.⁵

Im Hinblick auf das Wettbewerbsumfeld (räumliche Nähe zu Berlin, A10-Center) kann laut Einzelhandelskonzept der geringen Einzelhandelszentralität nur durch eine Angebotserweiterung und -profilierung in Ergänzung bestehender Konkurrenzangebote begegnet werden. Das Hauptaugenmerk liegt in der Funktionsaufwertung des Innenstadtzentrums durch die Bestandsqualifizierung, Sortimentsergänzung und Ansiedlung leistungsstarker Einzelhandels- bzw. Magnetbetriebe mit Ausstrahlfunktionen.

Zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels wurde im November 2014 der Verein Citypartner Königs Wusterhausen e.V. gegründet, in dem sich innerstädtische Gewerbetreibende, Freiberufler, Eigentümer und Anwohner organisieren und der für alle Akteure mit innenstädtischer Relevanz ein Forum und die Möglichkeit der Einbringung bieten soll. Die Zielstellung dieses Citymanagements bzw. Geschäftsstraßenmanagement sind die funktionale und städtebauliche Aufwertung der Innenstadt, die Stärkung der Identifikation mit der eigenen Stadt, die Vergrößerung der Anzahl beteiligter Akteure und die Etablierung regelmäßiger Veranstaltungen. Im Sinne einer ganzheitlichen Stärkung der Innenstadt kommt dem Citymanagement eine wichtige Rolle, wodurch insgesamt die Qualifizierung und der Ausbau der Strukturen des Citymanagements erforderlich werden.

⁵ Stadt Königs Wusterhausen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen (Stadt und Handel / complan Kommunalberatung GmbH), S. 17ff, 2011.

Zentraler Versorgungsbereich

Der Ausweisung bzw. Aktualisierung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), als wichtiges Steuerungsinstrument der städtischen Entwicklung, kommt besondere Bedeutung zu. Die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ ist im Rahmen der Bauleitplanung als besonders zu berücksichtigender Belang ausgewiesen. Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches bildet darüber hinaus die Grundlage und Voraussetzung für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“.

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Ausbau und die Weiterentwicklung der Innenstadt sowie die Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Der Zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch seine städtebaulich integrierte Lage sowie durch sein ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen.

Der Zentrale Versorgungsbereich dient zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie zur Ausweisung schutzwürdiger Bereiche, die in ihrer Funktion und Entwicklungsfähigkeit durch Ansiedlungen und Erweiterungen von weiteren Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Kommune bzw. der Nachbarkommune nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Der aktuelle Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sieht eine Anpassung des Zentralen Versorgungsbereiches vor, welcher den aktuellen und künftigen Entwicklungen Rechnung trägt. Die bisher nördlich am Schloßplatz gelegenen Bereiche sind dabei nicht mehr Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches. Die derzeit als PKW-Stellplätze genutzten Teilgrundstücke entlang des Kreisverkehrs Gerichtsstraße und Storkower Straße sind vor dem Hintergrund der beabsichtigten Qualifizierung untergenutzter Flächen als sogenannter Potenzialraum dargestellt.

Die Hauptentwicklungssachse des innerstädtischen Einzelhandels erstreckt sich gemäß Einzelhandelskonzept vom Bahnhof Königs Wusterhausen, über die Bahnhofstraße bis in Richtung Wiesenstraße.

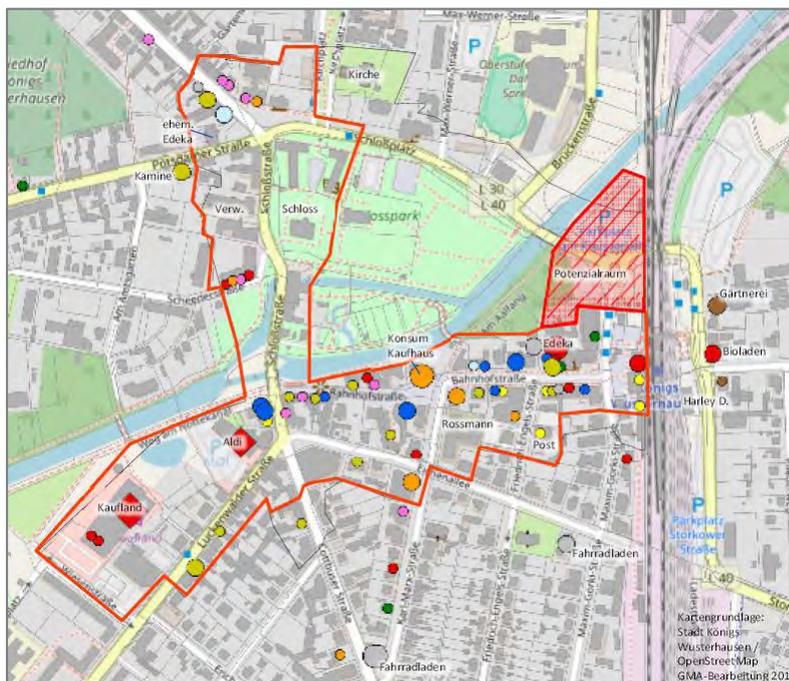


Abbildung 12: Kulisse Zentraler Versorgungsbereich (rot) im Entwurf,
Stand: 04/2018

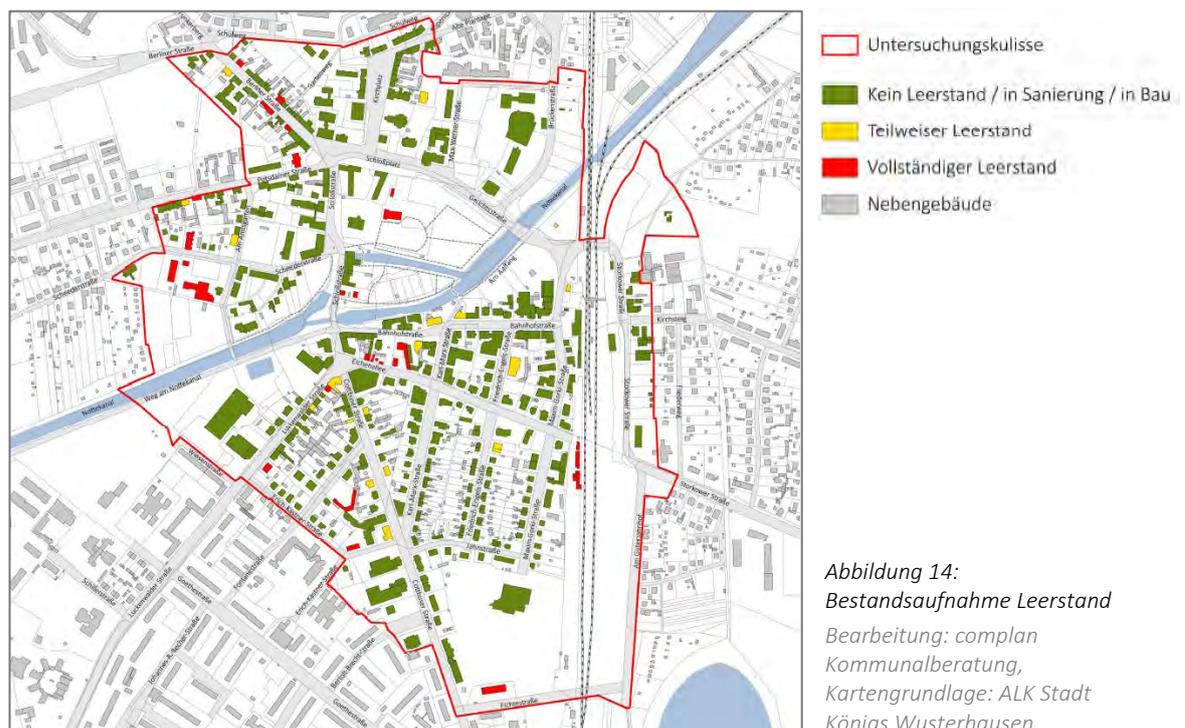
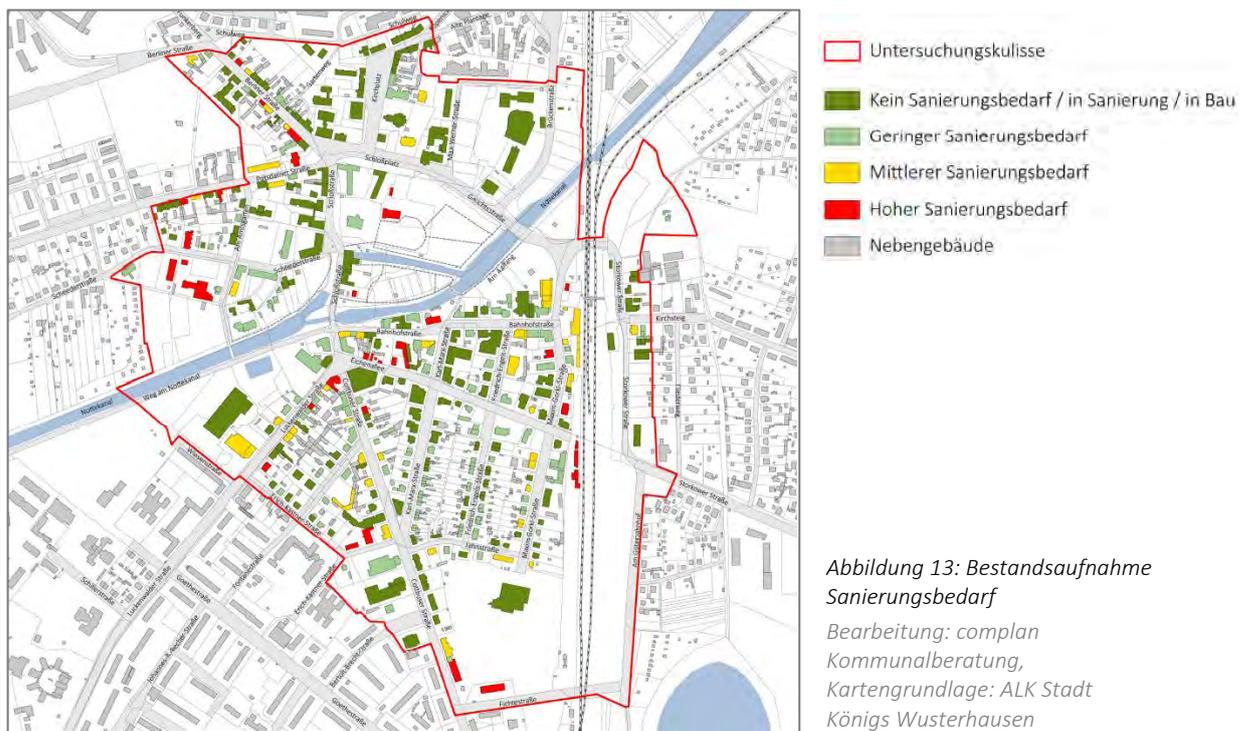
Quelle: GMA Forschung / Beratung / Umsetzung, Präsentation 10. April 2018

3.4 Sanierungsbedarfe und Leerstand

Seit 1994 bestehen die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Bahnhofstraße“ und „Berliner Straße“, in denen der Großteil der Maßnahmen zur Bestandssanierung und Wohnumfeldverbesserung bereits vollständig umgesetzt werden konnte. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch eine hohe Sanierungsquote aus. Durch die Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung der historischen Bausubstanz konnten die baukulturellen und identitätsstiftenden Werte der Gebäude bewahrt und die Innenstadt in ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort aufgewertet werden. In den Jahren 2014 und 2015 wurden jeweils Teilentlassungen vorgenommen. Nach Erreichen der Sanierungsziele soll die Sanierungssatzung im Herbst 2018 vollständig durch die Stadt aufgehoben werden.

Gleichzeitig weisen einzelne Gebäude, zum Teil stadtbildprägende Gebäude, weiterhin mittlere bis hohe Sanierungsbedarfe auf. So u.a. im direkten Bahnhofsumfeld (Bahnhofsgebäude, Basa-Gebäude, Wasserturm), Gebäude entlang der Bahnhofstraße und Luckenwalder Straße sowie entlang der Berliner Straße, wodurch weiterhin Handlungsbedarfe bei der Bestandsqualifizierung und Sanierung bestehen.

Hinsichtlich der Leerstandssituation ist festzuhalten, dass sich der Großteil der Gebäude in Nutzung befindet. Ein vollständiger Gebäudeleerstand korrespondiert in der Regel mit einem hohen Sanierungsbedarf. Zur Mobilisierung dieser Gebäude werden daher umfassende Ordnungsmaßnahmen bzw. die Nutzungsqualifizierung erforderlich.



3.5 Verkehr und öffentlicher Raum

Verkehr und Wegebeziehungen

Mit den Landesstraßen L 30 und L 40 verlaufen zwei überörtliche Wegeverbindungen durch die Innenstadt der Stadt Königs Wusterhausen. Bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung Königs Wusterhausen verlief die Bundesstraße B 179 bis Dezember 2013 ebenfalls durch die Innenstadt. Mit dem Bau der Ortsumgehung wurde die Innenstadt vom Durchgangsverkehr erheblich entlastet und die damit verbundene Lärm- und Abgasemission gemindert. Neben der Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität wurde somit eine günstige Ausgangssituation für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die funktionale und bauliche Aufwertung der Innenstadt geschaffen.

In Bezug auf den Fußverkehr wurde mit der Errichtung der Fußgängerbrücke Mühleninsel, zur Verbindung des Schlossareals mit der Innenstadt, eine wichtige Maßnahme für eine fußgängerfreundliche Innenstadt geschaffen. Wesentliche Lücken im innerstädtischen Wegenetz bestehen weiterhin zwischen dem Verwaltungsstandort im Norden und der Bahnhofstraße. Die durch den Nottekanal getrennten Bereiche können lediglich über Umwege über die viel befahrenen Brücken der Gerichtsstraße und der Schloßstraße überquert werden. An diesen Stellen ist daher die Schaffung weiterer sicherer sowie barrierefreier Straßenquerung, zur Aufwertung des innerstädtischen Wegenetzes, erforderlich.

Ferner sind Teile des innerstädtischen Wegenetzes (Straßen, Geh- und Radwege) aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit durch Sanierungsbedarfe, insbesondere vor dem Hintergrund der Barrierefreiheit, geprägt. Dies betrifft u.a. die Bahnhofstraße, die Maxim-Gorki-Straße sowie die Friedrich-Engels-Straße.

Aufgrund der Innenstadtlage des Bahnhofs und des hohen Pendleraufkommens kommt dem ruhenden Verkehr eine besondere Bedeutung zu. Die größten Defizite bestehen hierbei im direkten Bahnhofsumfeld und betreffen sowohl den motorisierten Individualverkehr als auch den Radverkehr. Gleichzeitig wird das direkte Umfeld des Bahnhofs durch großflächige, ebenerdige PKW-Stellplatzanlagen geprägt, die sich derzeit noch auf stadtzentralen Schlüsselgrundstücken befinden. Die funktionale Aufwertung dieser derzeit mindergenutzten Grundstücke stellt eine wesentliche Voraussetzung für die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt dar.

Mit dem Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) 2014, dem Verkehrskonzept Stadtzentrum der Stadt Königs Wusterhausen 2014 sowie dem Klimaschutzteilkonzept Mobilität 2016 bestehen für diesen Bereich bereits umfangreiche Analysen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge, um der Parkraumproblematik Rechnung tragen zu können. Die in der INSEK-Fortschreibung beschlossenen Schlüsselmaßnahmen, die Errichtung eines Park&Ride-Parkhauses sowie eines Bike&Ride-Parkhauses, sind zentrale Bausteine zur Minderung der Parkraumproblematik sowie zur Stärkung des Bahnhofs als multimodale Verkehrsschnittstelle.

Mit der Stärkung als Verkehrsknoten sollen am Standort ebenfalls neue Mobilitätsformen, wie z.B. Car- und Bikesharing etabliert und die E-Mobilität weiter gestärkt werden. Die Umsetzungskonzeption eines intermodalen Mobilitätsangebotes für die Stadt Königs Wusterhausen und angrenzende Gemeinden soll in diesem Zusammenhang auf Ebene des Regionalen Wachstumskerns (RWK) „Schönefelder Kreuz“ erarbeitet werden.

Öffentlicher Raum und Barrierefreiheit

Die Gestaltungsqualitäten des öffentlichen Raumes tragen entscheidend zur Attraktivität einer Innenstadt bei. Neben der Aufwertung und Pflege von Grün-, Platz- und Spielplatzflächen gehören hierzu ebenfalls die Schaffung barrierefreier Wegebeziehungen sowie die bedarfsgerechte Aufwertung bestehender Straßenräume. Ein Handlungsbedarf besteht bei der Barrierefreiheit von öffentlichen und kulturhistorischen Orten und Einrichtungen sowie seitens der Eingangsbereiche in den Geschäften der Bahnhofstraße. Die mangelnde Barrierefreiheit in Bereichen der Bahnhofstraße hat zur Folge, dass die Kundenpotenziale nicht ausgeschöpft werden können, da den Händlern in der Innenstadt eine wesentliche Zielgruppe (sowohl Mütter mit Kinderwagen als auch ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen) verloren geht.

Hinsichtlich der Be- und Ausleuchtung des öffentlichen Raumes ist die Innenstadt von Königs Wusterhausen durch Leuchtmasten und Leuchtmittel unterschiedlicher Typen und Ausbaustände geprägt. Die Schaffung einheitlicher und gleichzeitig energiesparender Beleuchtungssysteme soll hierbei durch die Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes vorbereitet und konzeptionelle erarbeitet werden.

Gleichzeitig weist die Innenstadt und insbesondere das direkte Bahnhofsumfeld eine Vielzahl unterschiedlicher verkehrlicher und touristischer Ausschilderungen und Wegweiser auf. Die Erarbeitung und Umsetzung eines einheitlichen intermodalen Leit- und Orientierungssystems (Fuß, Rad, MIV, ÖPNV, Parken, Tourismus) stellt somit einen weiteren Baustein zur Innenstadtstärkung dar.

Hinsichtlich der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten der Grün- und Freiflächen ist festzuhalten, dass insbesondere im Bereich des Schlossgartens auf Grund fehlender Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit ein erhöhter Handlungsbedarf besteht. So ist die Treppenanlage des nördlichen Zugangs in der Gerichtsstraße nicht barrierefrei ausgestaltet. Der in Norden gelegene Anger am Kirchplatz ist gleichfalls durch geminderte Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten geprägt und bedarf der Qualifizierung.

Die Innenstadt der Königs Wusterhausen profitiert aufgrund des Nottekanals von einem direkten Wasserbezug, welcher allerdings nur punktuell erlebbar wird und nutzbar ist. Vor dem Hintergrund der funktionalen Stärkung der Innenstadt um weitere touristische und freizeitorientierte Nutzungen ist daher die Ertüchtigung und der Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen sinnvoll und erforderlich.

- Untersuchungskulisse
- Grünflächen bzw. Friedhof
- Zusammenhängender Baumbestand
- Barrieren Wegenetz
- ↔ Wichtige Straßenverbindung / Querung
- ↔ Wichtige Fuß-/Radwegeverbindung

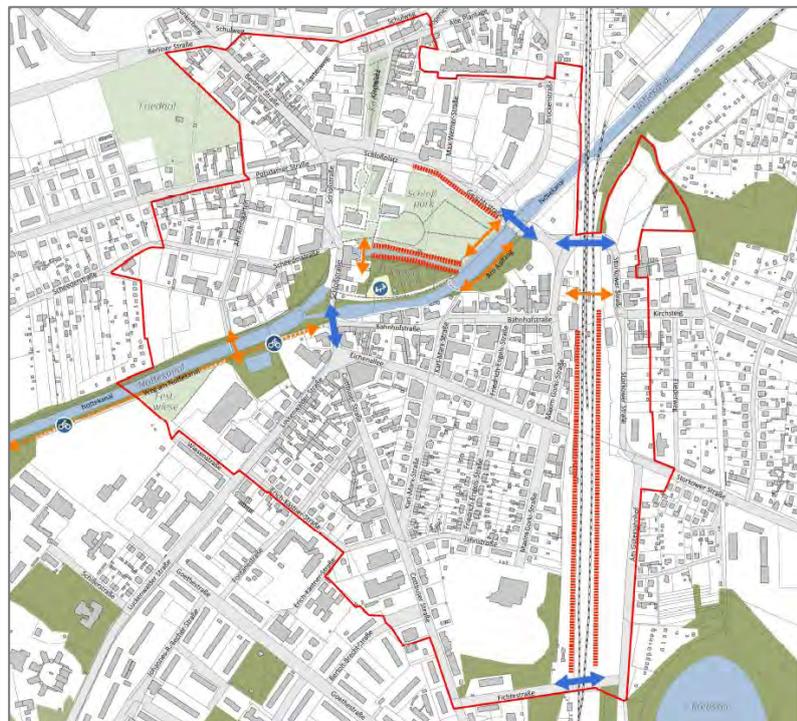


Abbildung 15: Bestandsaufnahme Verkehr / Wegebeziehungen
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Königs Wusterhausen

Vor dem Hintergrund der oben genannten Handlungsbedarfe stellt die Aufwertung der Bahnhofstraße in Verbindung mit dem Bahnhof Königs Wusterhausen sowie der im Westen gelegenen Festwiese (nördlich Wiesenstraße) eine zentrale Schlüsselmaßnahme dar. Durch die funktionale und gestalterische Qualifizierung dieser zentralen Entwicklungsachse können nachhaltig positive Effekte zur Stärkung der gesamten Innenstadt erzielt werden. Aufgrund der stadtzentralen Relevanz des Vorhabens wird an dieser Stelle die fachliche Vorbereitung und Begleitung mittels Wettbewerbs- bzw. Gutachterverfahren empfohlen.

4 | Zusammenfassende Bewertung

STÄRKEN

- ≡ Hohe Dichte mittelzentrumsrelevanter Funktionen und Angebote
- ≡ Hohe Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Bildung, Kultur, Freizeit, Wohnen)
- ≡ Wohnungsnahe Grünflächen
- ≡ Direkter Wasserbezug (Nottekanal)
- ≡ Ausdifferenzierte Wohnformen und vielfältige Gebäudetypologien
- ≡ Überörtliche Bildungseinrichtung
- ≡ Intermodaler Verkehrsknoten mit regionaler Anbindung (S-/RB-Bahnhof)
- ≡ Geringe Leerstandsquote
- ≡ Hohe Sanierungsquote
- ≡ Stadtbild- und identitätsstiftende Funktionen und Gebäude

CHANCEN

- ≡ Aufwertung des öffentlichen Raumes
- ≡ Umgestaltung und Neuordnung des Bahnhofsumfeldes
- ≡ Aufwertung der Geh- und Radwege sowie Wegebeziehungen
- ≡ Stärkung und Ausbau der mittelzentralen Funktionen und Aufgaben
- ≡ Stärkung und Ausbau des Bahnhofs als Verkehrsknotenpunkt und multimodale Verkehrsschnittstelle (u.a. Fahrrad-/PKW-Parkhaus)
- ≡ Etablierung zukunftsfähiger Mobilitätsformen (Elektromobilität / Carsharing)
- ≡ Steuerung des ruhenden Verkehrs und der Pendlerströme (Qualifizierung des Parkraummanagements)

SCHWÄCHEN

- ≡ Unter- bzw. fehlgenutzte Flächen in stadtzentralen Lagen
- ≡ Hohes Verkehrs- und Parkaufkommen
- ≡ Parkraumangel aufgrund vielfältiger Nutzungskonzentration (Bahnhof, Verwaltung, Einkaufsstraße)
- ≡ Mangelnde Wegebeziehungen zwischen Verwaltungsstandort und Bahnhofstraße
- ≡ In Teilen Sanierungsbedarf bei Straßenzügen, Geh- und Radwegen
- ≡ In Teilen ungenügende Barrierefreiheit für Verkehrsteilnehmer mit Einschränkungen
- ≡ Hohe Kaufkraftabflüsse durch das A10-Center
- ≡ Qualitative Ausstattung/Angebot bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (inkl. Gastronomie)

RISIKEN

- ≡ Nutzungskonkurrenzen bei der Entwicklung von Potenzialflächen
- ≡ Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung
- ≡ Verstärkung der Parkraumproblematik bei Öffnung des BER und Ausbau weiterer Park & Ride-Angebote
- ≡ Abnehmende Funktionsmischung innerhalb der Innenstadt
- ≡ Steigender Kaufkraftabfluss und zunehmender Gewerbeleerstand

- Untersuchungskulisse
- Leerstand
- Teilleerstand
- Untergenutzte Fläche bzw. Brachfläche
- PKW-Stellplatzanlagen
- Barrieren Wegenetz
- Qualifizierungsbedarfe Straßenquerung
- Qualifizierungsbedarfe Wegenetz
- Qualifizierungsbedarfe öffentlicher Raum

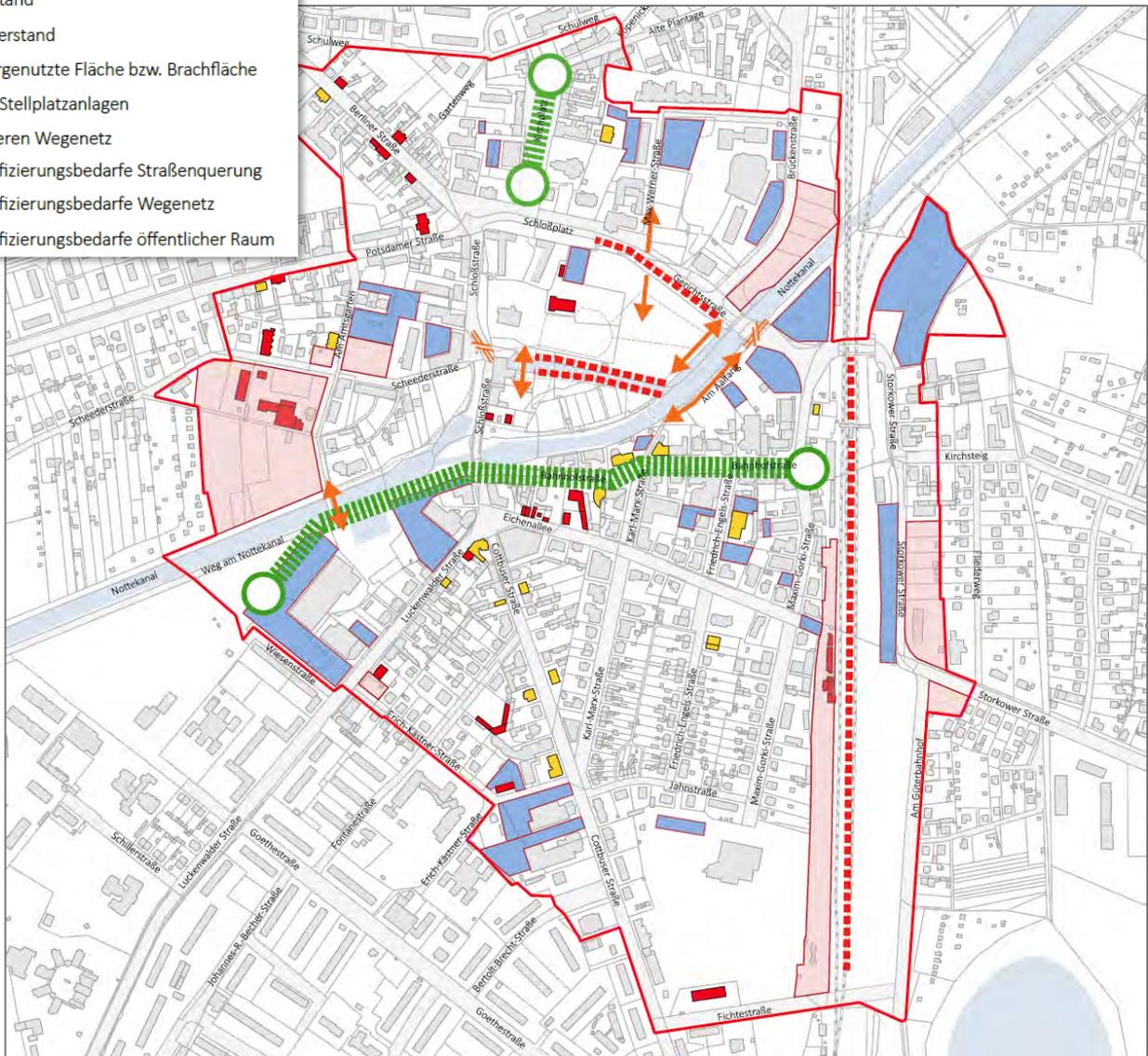


Abbildung 16: Bestandsaufnahme Defizite und Handlungsbedarfe
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt
 Königs Wusterhausen

5 | Leitlinien und Programmziele

5.1 Gesamtstädtische Leitlinien

Die INSEK-Fortschreibung des Jahres 2017 stellt mit den formulierten „Leitlinien der Stadtentwicklung“ sowie den davon abgeleiteten Entwicklungszielen die strategische Grundlage für die künftige Stadtentwicklung der Stadt Königs Wusterhausen dar.

Unter den zentralen Leitüberschriften

1. „Leben in Königs Wusterhausen - Stadt zum Ankommen und zum Bleiben“ und
2. „Potenzialstandort und Impulsgeber mitten in Brandenburg“

wird das Zielbild der angestrebten langfristigen Entwicklung der Stadt Königs Wusterhausen definiert. Zur Umsetzung dieses Zielbildes wurden folgende gesamtstädtische Entwicklungsziele formuliert, die zu großen Teilen die Innenstadt zum Gegenstand haben:

- ≡ Aktive Steuerung des Siedlungswachstums u.a. durch strategisches Flächenmanagement
- ≡ Entwicklung der Innenstadt zum attraktiven Stadtzentrum mit hoher Nutzungsvielfalt und funktionale Ergänzung durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen
- ≡ Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Funktionen und Angebote im Stadtzentrum
- ≡ Verbesserung der räumlichen Vernetzung der Innenstadt mit den Ortsteilen und den Ortsteilen untereinander
- ≡ Weiterentwicklung der Stadt Königs Wusterhausen zum attraktiven Standort mit vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Sport- und Freizeitangeboten
- ≡ Bereitstellung und Entwicklung bedarfsgerechter Wohnraumangebote für alle Generationen und Zielgruppen durch Aktivierung städtebaulich und verkehrlich gut integrierter Potenzialflächen
- ≡ Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur an die aktuellen und künftigen Bedarfe
- ≡ Stärkung lokaler und gesamtstädtischer Identität sowie des bürgerschaftlichen Engagements
- ≡ Weiterentwicklung der städtischen Mobilität durch Ausbau des Verkehrsnetzes, Bewältigung der Herausforderungen des ruhenden Verkehrs, Unterstützung nachhaltiger und zukunftsfähiger Mobilitätsformen sowie intelligente Vernetzung der einzelnen Verkehrsträger untereinander

- ≡ Ganzheitliche Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Königs Wusterhausen durch Entwicklung des Funckerbergs, weiterer Gewerbeflächenentwicklung in den Ortsteilen Niederlehme und Zeesen, Flächen- und Ansiedlungsmanagement, Qualifizierung des Gewerbestandortes Hafen sowie durch Aktivitäten zur Fachkräftesicherung
- ≡ Erhalt und Ausbau örtlicher, interkommunaler und regionaler Netzwerke und Kooperationen (insbesondere Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Fachkräftesicherung, Bildung)
- ≡ Sicherung, Qualifizierung und Ausbau touristischer und kultureller Angebote sowie naturräumlicher Potenziale
- ≡ Verbesserung der Lebensqualität durch Verringerung der Emissionsbelastungen und Schaffung barrierefreier öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- ≡ Sicherung, Qualifizierung und Verknüpfung der ortsbildprägenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete

5.2 Programmziele und Schwerpunkte

Bereits in der INSEK-Fortschreibung 2017 wurden für die Innenstadt erweiterte Handlungsbedarfe im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse herausgearbeitet, die im Rahmen dieses Konzeptes konkretisiert wurden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz einer hohen Nutzungsdichte die Ausbildung eines funktionsstarken und belebten Stadtzentrums aufgrund der städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen beeinträchtigt wird. Die Funktionsschwächen sind insbesondere anhand der hohen Anzahl an unter- bzw. fehlgenutzten Flächen in stadtzentralen Lagen ablesbar. Hierbei handelt es sich einerseits um brachgefallene Grundstücke bzw. vollständig leerstehende Bestandsgebäude und andererseits um einen Teil der PKW-Stellplatzanlagen im Bahnhofsumfeld. Zur Funktionsstärkung der Innenstadt und zur erforderlichen Etablierung weiterer öffentlicher Nutzungen ist daher die Nutzungsqualifizierung dieser Grundstücke erforderlich.

Die notwendige Qualifizierung untergenutzter Grundstücke und leerstehender Gebäude geht einher mit einer erforderlichen Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Herstellung der Barrierefreiheit sowie der Verbesserung des innerstädtischen Wegenetzes.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Nutzungsqualifizierung zentraler Grundstücke stellen eine komplexe Aufgabenstellung dar, welche mittels Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren fachlich vorbereitet und begleitet werden sollte.

Gleichzeitig weist die Innenstadt aufgrund des Bahnhofs sowie der mittelzentralen Verwaltungseinrichtungen ein sehr hohes Verkehrs- und Parkaufkommen auf. Vor diesem Hintergrund werden weitere Maßnahmen zur Verbesserung des ruhenden Verkehrs und des Modal-Split erforderlich.

Darüber hinaus entstand mit der Errichtung des A 10-Center eine bis heute anhaltend starke Beeinträchtigung für die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen. Daher stellen die Stärkung des Citymanagements, die Etablierung bzw. Fortführung eines Verfügungsfonds sowie der Ausbau bestehender Netzwerke einen zentralen Handlungsbedarf dar.

Zur Bewältigung der oben genannten Herausforderungen wurden folgende konkrete Zielstellungen definiert:

- ≡ **ZIEL 1** - Städtebauliche Fortentwicklung und Aktivierung untergenutzter Flächen bzw. Gebäude
- ≡ **ZIEL 2** - Funktionale Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einzelhandels- und Freizeitbereich
- ≡ **ZIEL 3** - Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der zentralen Wegebeziehungen

Bei der Koordination der Gesamtmaßnahme, der Umsetzung und Begleitung konkreter Einzelvorhaben sowie der Durchführung des Fördermittelmanagements ist die Stadt durch einen Prozesssteuerer bzw. Gebietsbeauftragten zu unterstützen. Gleichzeitig ist der Prozess durch eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit und aktive Akteurseinbindung durch u.a. Informationskampagnen in Form von Druckerzeugnissen und Broschüren zu begleiten.

ZIEL 1 - Städtebauliche Fortentwicklung und Aktivierung untergenutzter Flächen bzw. Gebäude

Die Innenstadt wird in Teilen durch untergenutzte bzw. brachliegende Grundstücke gekennzeichnet. Hierzu zählen u.a. Flächen im direkten Bahnhofsumfeld sowie Einzelgrundstücke entlang der Bahnhofstraße, der Berliner Straße, der Luckenwalder Straße oder der Brückenstraße.

Im Sinne einer nachhaltigen funktionalen Stärkung und städtebaulichen Aufwertung sollen Maßnahmen zur Aktivierung bzw. Mobilisierung dieser Flächen erfolgen. Neben vorbereitenden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen auf einzelnen Grundstücken sollen ebenfalls Konzepte und Gutachten zu den Entwicklungsperspektiven derzeit untergenutzter Flächen erarbeitet werden und als Grundlage weiterer Entwicklungsschritte dienen.

Das **ZIEL 1** umfasst folgende konkrete Maßnahmen:

- ≡ Machbarkeitsstudien bzw. Gutachter-/Wettbewerbsverfahren zur Aktivierung untergenutzter Grundstücke und Schlüsselimmobilien
 - > Bahnhofsumfeld (Stellplatzflächen, ehem. Bahnflächen rückwärtiger Bereich Maxim-Gorki-Straße, Storkower Straße)
 - > Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße
 - > Konsum-Kaufhaus (Bahnhofstraße 22)
- ≡ Ordnungsmaßnahmen untergenutzter Grundstücke
 - > Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße
 - > Parkplatz am Wasserturm (Storkower Str. 1)
 - > P&R Parkplatz Bahnhof Königs Wusterhausen (Kreisverkehr Storkower Str.)
 - > Luckenwalder Straße 25

Weitere Flächen und Grundstücke sind im Rahmen der Planungsfortschreibung in den kommenden Folgejahren bedarfsgerecht zu ergänzen.

ZIEL 2

Funktionale Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einzelhandels- und Freizeitbereich

Die bauliche Qualifizierung der Innenstadt geht Hand in Hand mit der Sicherung, Erweiterung und Aufwertung der innerstädtischen und mittelzentralen Funktionen. Zielstellung ist die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums als funktionsstarken Standort für Wohnen, Handels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildung.

Eine besondere Rolle kommt hierbei dem Citymanagement hinzu. Dieses sollen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“ (ASZ) finanziell unterstützt werden. Ziel ist es, bestehende Strukturen insoweit zu professionalisieren, dass diese künftig selbsttragend und effizient wirken können.

Das Citymanagement (Citypartner Königs Wusterhausen e.V./ Stadt Königs Wusterhausen) übernimmt in Verbindung mit einem Verfügungsfonds hierbei eine Schlüsselrolle. Neben der kontinuierlichen Information und Aktivierung lokaler Interessengruppen und Unternehmen organisiert das Citymanagement öffentlichkeitswirksame Aktionen und Veranstaltungen zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt. Die Begleitung der Netzwerkarbeit durch das Citymanagement soll künftig inhaltlich und personell erweitert und qualifiziert werden. Ein Ziel ist ebenso die Gewinnung neuer Mitglieder und Akteure für das Citymanagement sowie ein Marketing, welche zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt. Die Maßnahme

Citymanagement ist damit ein unverzichtbarer Bestandteil des INSEK-Umsetzungskonzeptes sowie die Basis für die Kommunikation und Umsetzung der in der ASZ-Kulisse vorgesehenen Investitionen. Mit der erforderlichen Erweiterung der Stadtverwaltung durch einen Neubau, der ebenfalls die in der Scheederstraße verortete Stadtbibliothek integrieren soll, soll ein Campus mit öffentlichen Nutzungen geschaffen und zentrenrelevante Funktionen gebündelt werden. Dieses Vorhaben soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bzw. eines Wettbewerbsverfahrens vorbereitet werden.

Einen weiteren Beitrag zur Innenstadtstärkung soll die Sanierung, Nutzungsqualifizierung und barrieregerechte Ertüchtigung des Basa-Gebäudes (Storkower Straße 3) am Bahnhof Königs Wusterhausen leisten. In Verbindung mit dem geplanten Fahrradparkhaus trägt dieses Vorhaben damit zur gesamten Aufwertung des direkten Bahnhofsumfeldes bzw. des Bahnhofsensembles bei.

Daneben ist ein Teil des innerstädtischen und zudem stadtbildprägenden Gebäudebestandes durch einen hohen Sanierungsbedarf geprägt bzw. leerstehend. Die Sanierung dieser stadtbildprägenden stellt somit einen entscheidenden Beitrag zur Innenstadtstärkung dar. Folgende stadtbildprägende Gebäude sind hierbei prioritär zu berücksichtigen:

- ≡ Bahnhofstraße 22 (Konsum-Kaufhaus)
- ≡ Bahnhofstraße 6
- ≡ Luckenwalder Straße 1 (Deutsches Haus)
- ≡ Schloßplatz 5 (evang. Pfarrhaus)

Ergänzend hierzu und im Zusammenhang mit dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) sind darüber hinaus kleinteilige Maßnahmen zur baulichen Sanierung von Gebäuden mit Ladenlokalen bzw. innenstadtverträglichen Gewerbenutzungen vorgesehen (insbesondere Herstellung barrierefreier Zugänge). Der Schwerpunkt liegt hierbei insbesondere in der Bahnhofstraße.

Sowohl bei der Sanierung stadtbildprägender Gebäude als auch von Gebäuden mit Ladenlokalen ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl der künftig umzusetzenden Einzelvorhaben an dieser Stelle nur bedingt eingeschätzt werden kann. Ausschlaggebend sind hierbei vielmehr die Handlungsbereitschaft und finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Eigentümer der Immobilien.

Daneben sind durch die Schaffung einer erforderlichen Kindertagesstätte in der Scheederstraße sowie durch die Aufwertung des Stadions der Freundschaft weitere wesentliche Bausteine der Innenstadtstärkung vorgesehen. Die Aufwertung des Stadions zielt insbesondere auf die Verbesserung der Voraussetzungen für den Vereins- und Leistungssport, die Gewährleistung der Barrierefreiheit und Aufwertung der Erschließungs- und Grünanlagen ab.

Das **ZIEL 2** umfasst folgende konkrete Maßnahmen:

- ≡ Machbarkeitsstudie / Wettbewerbsverfahren zum Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)
- ≡ Etablierung Citymanagement
- ≡ Etablierung und Fortführung Verfügungsfonds
- ≡ Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)
- ≡ Neubau Kindertagesstätte am Standort Scheederstraße
- ≡ Barrieregerechte Ertüchtigung und Nutzungsqualifizierung Basa-Gebäude für eine öffentliche Nutzung
- ≡ Modernisierung stadtbildprägender und/oder leerstehender Gebäude
- ≡ Modernisierung von Gebäuden mit Ladenlokalen bzw. mit innenstadtverträglichem Gewerbe
- ≡ Erstellung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden
- ≡ Erhalt und Qualifizierung des Sportstandorts „Stadion der Freundschaft“ im Bahnhofsumfeld

ZIEL 3

Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der zentralen Wegebeziehungen

Im Zuge der Umsetzung der INSEK-Schlüsselmaßnahmen des INSEK 2007 sowie der Sanierungserfolge innerhalb der innerstädtischen Sanierungsgebiete konnten nachhaltige Erfolge bei der gestalterischen und funktionalen Aufwertung des öffentlichen Raumes erzielt werden. Mit der geplanten Umgestaltung der Bereiche um den ehemaligen Wasserturm und den Bahnhofsvorplatz sind weitere Vorhaben zur Stärkung und Aufwertung des öffentlichen Raumes vorgesehen. Konzeptionell soll darüber hinaus ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb für den Bereich Wiesenstraße – Bahnhofstraße künftige Entwicklungs- und Aufwertungsmöglichkeiten dieser zentralen Entwicklungsachse aufzeigen.

Ergänzend hierzu sollen die Qualifizierung der öffentlichen Beleuchtung sowie des Leit- und Orientierungssystems einen weiteren Beitrag zur Innenstadtstärkung leisten.

Einen weiteren Schwerpunkt stellt das Thema Barrierefreiheit dar, welches im Hinblick auf den demografischen Alterungsprozess weiter an Bedeutung gewinnen wird. Der städtische Raum insgesamt ist für jeden Menschen, unabhängig vom Alter, körperlichen Fähigkeiten oder Mobilität, zugänglich zu gestalten. Gleichzeitig sollen wichtige Straßenzüge sowie Geh- und Radwege (Bahnhofstr., Friedrich-Engels-Str., Weg am Aalfang, Maxim-Gorki-Straße) aufgewertet werden. Diese Bereiche sowie wichtige Straßenquerungen

(Schloßstraße, Gerichtsstraße) sollen barrieregerecht ausgebaut und qualifiziert werden.

Des Weiteren bestehen im innerstädtischen Wegenetz, u.a. zwischen dem Verwaltungsstandort nördlich des Schlosses und der Bahnhofstraße, wesentliche Lücken. Die durch den Nottekanal getrennten Bereiche können lediglich über Umwege über Brücken der Gerichtsstraße und der Schloßstraße überquert werden. Mit der geplanten Errichtung einer weiteren Fußgängerbrücke kann der erforderliche Lückenschluss zwischen Verwaltungsstandort und Bahnhofstraße hergestellt und diese zentralen Bereiche stärker verknüpft werden.

Ferner sollen die touristischen und freizeitorientierten Potenziale des Nottekanals stärker genutzt und hierfür erforderliche Infrastrukturen (Schleusenwärterhaus, Steganlagen) ausgebaut werden. Mit der Neuordnung bestehender Radabstellanlagen im Bahnhofsumfeld infolge der Errichtung des Fahrradparkhauses sowie mit dem Ausbau von ÖPNV-Haltestellen mit Fahrradboxen soll ein weiterer Beitrag zur Verbesserung des Modal-Splits und zur Innenstadtstärkung erfolgen.

Das **ZIEL 3** umfasst folgende konkrete Maßnahmen:

- ≡ Städtebaulicher/freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Entwicklungsumgebung Wiesenstraße – Bahnhofstraße
- ≡ Beleuchtungskonzept Innenstadt
- ≡ Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen I (Qualifizierung Schleusenwärterhaus)
- ≡ Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen II (Ausbau Steganlagen)
- ≡ Errichtung einer Fußgängerbrücke über Nottekanal (Querung Mühleninsel – Schloßpark)
- ≡ Erstellung eines barrierefreien Zugangs zum Schloßpark und Ertüchtigung der Treppenanlage (nordöstlicher Eingang)
- ≡ Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit wichtiger Straßenzüge (Bahnhofstr., Friedrich-Engels-Str., Weg am Aalfang, Maxim-Gorki-Straße)
- ≡ Schaffung barrierefreier und sicherer Quermöglichkeiten (Schloßstraße, Gerichtsstraße)
- ≡ Ausbau und Qualifizierung von ÖPNV-Haltestellen (u.a. Fahrradboxen)
- ≡ Neuordnung bestehender Radabstellanlagen im direkten Bahnhofsumfeld
- ≡ Qualifizierung des intermodalen Leit- und Orientierungssystem (Fuß, Rad, MIV, Parken, ÖPNV)
- ≡ Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Qualifizierung der Grünanlagen und Stadtmöblierung

6 | Maßnahmen

6.1 Maßnahmenübersicht

ZIEL 1: Städtebauliche Fortentwicklung und Aktivierung untergenutzter Flächen bzw. Gebäude

1. Machbarkeitsstudien bzw. Gutachter-/Wettbewerbsverfahren zur Aktivierung untergenutzter Grundstücke und Schlüsselimmobilien
 - Bahnhofsumfeld (Stellplatzflächen, ehem. Bahnflächen rückwärtiger Bereich Maxim-Gorki-Straße, Storkower Straße)
 - Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße
 - Konsum-Kaufhaus (Bahnhofstraße 22)
2. Ordnungsmaßnahmen untergenutzter Grundstücke
 - Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße
 - Parkplatz am Wasserturm (Storkower Str. 1)
 - P&R Parkplatz Bahnhof Königs Wusterhausen (Kreisverkehr Storkower Str.)"
 - Luckenwalder Straße 25

ZIEL 2: Funktionale Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einzelhandels- und Freizeitbereich

3. Machbarkeitsstudie / Wettbewerbsverfahren zum Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)
4. Etablierung Citymanagement
5. Etablierung und Fortführung Verfügungsfonds
6. Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)
7. Neubau Kindertagesstätte am Standort Scheederstraße
8. Barrieregerechte Ertüchtigung und Nutzungsqualifizierung Basa-Gebäude für eine öffentliche Nutzung
9. Modernisierung stadtbildprägender und/oder leerstehender Gebäude
10. Modernisierung von Gebäuden mit Ladenlokalen bzw. mit innenstadtverträglichem Gewerbe
11. Erstellung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden
12. Erhalt und Qualifizierung des Sportstandorts „Stadion der Freundschaft“ im Bahnhofsumfeld

ZIEL 3: Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der zentralen Wegebeziehungen

13. Städtebaulicher/freiraumplanerischer Ideenwettbewerb
Entwicklungssachse Wiesenstraße – Bahnhofstraße
14. Beleuchtungskonzept Innenstadt
15. Ausbau und Qualifizierung von ÖPNV-Haltestellen (u.a.
Fahrradboxen)
16. Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen I (Qualifizierung Schleusenwärterhaus)
17. Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen II (Ausbau Steganlagen)
18. Errichtung einer Fußgängerbrücke über Nottekanal
(Querung Mühleninsel – Schloßpark)
19. Erstellung eines barrierefreien Zugangs zum Schloßpark und Ertüchtigung der Treppenanlage (nordöstlicher Eingang)
20. Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit wichtiger Straßenzüge (Bahnhofstr., Friedrich-Engels-Str., Weg am Aalfang, Maxim-Gorki-Straße)
21. Schaffung barrierefreier und sicherer Querungsmöglichkeiten (Schloßstraße, Gerichtsstraße)
22. Neuordnung bestehender Radabstellanlagen im direkten Bahnhofsumfeld
23. Qualifizierung des intermodalen Leit- und Orientierungssystem (Fuß, Rad, MIV, Parken, ÖPNV)
24. Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Qualifizierung der Grünanlagen und Stadtmöblierung

Zur Vorbereitung und Begleitung der Gesamtmaßnahme sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. mit Vorliegen des Konzeptes bereits abgeschlossen:

25. Städtebauliche Zielplanung
26. Begleitung der Gesamtmaßnahmen (Prozesssteuerung)
27. Öffentlichkeitsarbeit (Sachkosten)

6.2 Maßnahmenkarte

- Gebietskulisse Aktive Stadtzentren (ASZ)
- Baumaßnahmen (B.3)
- Ordnungsmaßnahmen (B.4)
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (B.5)
- Herstellung und Änderung von Freiflächen (B.5)
- Maßnahme gem. Maßnahmentabelle

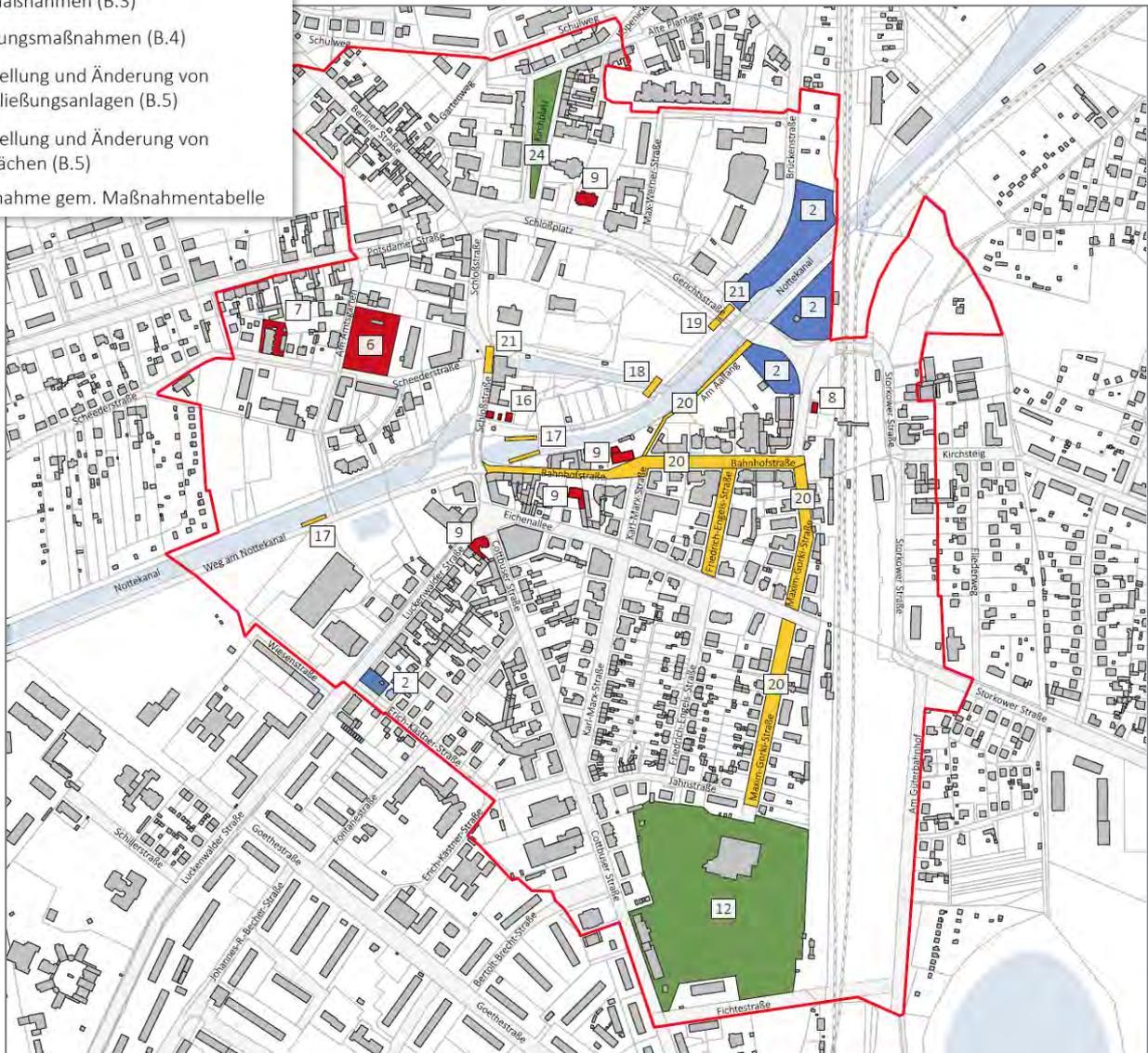


Abbildung 17: Räumliche Maßnahmen ASZ

Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Königs Wusterhausen

7 | Umsetzungsstrategie

Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen für das Stadtzentrum der Stadt Königs Wusterhausen im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadtzentren ist das 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene und mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) abgestimmte Integrierte Stadtentwicklungskonzept.

Zur Umsetzung und Koordination der Gesamtmaßnahme sollen folgende Strukturen etabliert werden:

- ≡ ressortübergreifende Steuerungsrunde bestehend aus Verwaltung, Durchführungsbeauftragten und Citymanagement
- ≡ Prozesssteuerung / Durchführungsbeauftragter
- ≡ Citymanagement

7.1 Prozesssteuerung und Koordination

Das Handlungs- und Maßnahmenprogramm zur Aufwertung des Stadtzentrums Königs Wusterhausen erfordert eine zielorientierte Umsetzungsstrategie und die Bereitstellung notwendigen Personalressourcen. Im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadtzentren sind Aufwendungen für Durchführungsaufgaben (Prozesssteuerung) sowie die Unterstützung des Citymanagements grundsätzlich förderfähig (Handlungsfeld B.2.2 der StBauFR 2015).

Für die Umsetzung und Begleitung der Gesamtmaßnahme ist die Etablierung einer regelmäßigen und ressortübergreifenden Steuerungsrunde auf Verwaltungsebene sinnvoll, die auf der Grundlage der städtebaulichen Zielplanung und in enger Abstimmung mit dem Citymanagement den Stadtentwicklungsprozess abstimmt.

Zur konkreten Durchführung der Gesamtmaßnahme kann die Stadt Königs Wusterhausen einen externen Dienstleister beauftragen, der die Stadt bei der Koordination, Umsetzung, Nachbereitung der förderprogrammrelevanten Aufgaben unterstützt.

Zu den Aufgaben der Prozesssteuerung bzw. des Durchführungsbeauftragten gehören u.a.:

- ≡ Fortschreibung und Konkretisierung der städtebaulichen Zielplanung bzw. des integrierten Entwicklungskonzeptes
- ≡ Fördermittelmanagement
- ≡ Erstellung und Fortschreibung des Umsetzungsplans und laufende Erfolgskontrolle bzw. Monitoring
- ≡ Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- ≡ Koordination vertiefender Konzepte und weiterer Verfahren
- ≡ Vorbereitung und Begleitung bei der Maßnahmenumsetzung

- ≡ Fachliche Begleitung des Verfügungsfonds und Unterstützung des Citymanagements
- ≡ Durchführung der allgemeinen und projektbezogenen Öffentlichkeitsarbeit sowie Organisation des Beteiligungsprozesses
- ≡ Mitwirkung an internen Steuerungsrounds und Unterstützung bei der Gremienarbeit
- ≡ Kooperation und Vernetzung lokaler Akteure in enger Abstimmung mit dem Citymanagement

7.2 Citymanagement

Die Stärkung des Citymanagements und der Ausbau bereits bestehender Netzwerke sind essenzielle Maßnahmen für eine nachhaltige Stärkung innerstädtischer Funktionen und Strukturen. Diese sollen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“ (ASZ) finanziell unterstützt werden.

Das Citymanagement übernimmt dabei eine Schlüsselrolle. Hierbei kann mit dem Verein Citypartner Königs Wusterhausen e.V. auf bereits bestehende und etablierte Strukturen zurückgegriffen werden, die auszubauen und zu professionalisieren sind. Es ist zu empfehlen, mit dem Citymanagement eine Vor-Ort-Präsenz in der Innenstadt sicherzustellen und eine regelmäßige Ansprechbarkeit herzustellen.

Neben der kontinuierlichen Information und Aktivierung lokaler Interessengruppen und Unternehmen organisiert das Citymanagement öffentlichkeitswirksame Aktionen und Veranstaltungen zur Stärkung der Attraktivität der Innenstadt. Die Begleitung der Netzwerkarbeit durch das Citymanagement soll künftig inhaltlich und personell erweitert und qualifiziert werden. Weiteres Ziel ist die Gewinnung neuer Mitglieder und Akteure für das Citymanagement sowie ein Marketing, welches zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt. Daneben sollen Informations- und Beratungsangebote für Gewerbetreibende und Händler ermöglicht sowie eine Standort- und Kommunikationsstrategie erarbeitet werden. In Verbindung mit dem aufzusetzenden Verfügungsfonds übernimmt das Citymanagement hierbei die Aufgaben der Erstberatung, der Akteursansprache sowie der laufenden Beratung und Unterstützung von Antragstellern.

Die Maßnahme Citymanagement ist damit ein unverzichtbarer Bestandteil und gleichzeitig die Basis für die Kommunikation und Umsetzung der in der ASZ-Kulisse vorgesehenen Maßnahmen und Investitionen.

7.3 Verfügungsfonds

Zur Unterstützung und Aktivierung lokaler Akteure soll im Rahmen der Gesamtmaßnahme ein Verfügungsfonds eingesetzt werden. Der Verfügungsfonds dient der kurzfristigen Unterstützung und Mitfinanzierung kleinteiliger investiver und nichtinvestiver Maßnahmen, die zur Standortaufwertung der Innenstadt und insbesondere der Bahnhofstraße beitragen.

Der Verfügungsfonds umfasst kleinteilige Förderabsichten der Handlungsfelder B.2 - Begleitung der Gesamtmaßnahme, B.3 - Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) und B.5 - Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB).

Mit der Etablierung des Verfügungsfonds ist ein Beirat (lokales Vergabegremium) zu wählen bzw. zu benennen, der sich aus Bürgern, lokalen Gewerbetreibenden, dem Citymanagement sowie der Verwaltung zusammensetzt. Aufgabe des Beirates ist es, im Rahmen eines Vergabeverfahrens und auf Grundlage einer aufzustellenden Förderrichtlinie über die Verwendung der jährlich zur Verfügung stehenden Finanzmittel und zu fördernden Projekte zu entscheiden. Hierbei können sich Gewerbetreibende und Unternehmen, soziale Einrichtungen, Bürger, Kulturschaffende, Vereine sowie Schulen und sonstige Akteure bewerben und ihren Projektvorschlag einbringen.

Folgenden Aufgaben ergeben sich aus dem geplanten Einsatz des Verfügungsfonds:

- ≡ Anlaufberatungen zum Verfügungsfonds
- ≡ Laufende Beratung und Unterstützung von Antragstellern
- ≡ Vorbereitung der Antragsformulare und Erarbeitung von Bewertungskriterien zur Verwendungsnachweisprüfung
- ≡ Bildung eines lokalen Beirats (Vergabegremium)
- ≡ Informationsveranstaltungen
- ≡ Organisation des Verfahrens (Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen, Durchführung und Protokollierung der Gremiensitzungen)

Beispiele für den Einsatz des Verfügungsfonds sind u.a.:

- ≡ Öffentlichkeitswirksame Straßenfeste und Aktionen
- ≡ Maßnahmen zur Stadtbildpflege (Pflanz- und Aufräumaktionen)
- ≡ Anschaffung oder Instandsetzung von Stadtmobilien
- ≡ Kleinteilige bauliche Investitionen (Fassadengestaltung, Beleuchtung, Markisen, Kunstobjekte etc.)
- ≡ Bauliche Umsetzung zur Herstellung barrierefreier Zugewegen öffentlich zugänglicher Einrichtungen
- ≡ Werbeaktionen

7.4 Öffentlichkeitsarbeit

Die Umsetzung des Stadtentwicklungsprozesses ist durch eine passgenaue Einbindung und Information der Öffentlichkeit sowie der relevanten lokalen Akteure zu begleiten.

Mit einem regelmäßig besetzten Vor-Ort-Büro in der Innenstadt, Versammlungen mit Einzelhändlern, Beteiligungswerkstätten sowie öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen können die Bewohner und Akteure (Gewerbetreibende, Nutzer usw.) mobilisiert werden. Gleichzeitig ist die Einbindung der Öffentlichkeit zur Akzeptanzsteigerung des Programms und zur Identitätssteigerung mit der Innenstadt von besonderer Bedeutung. Der Beteiligungsprozess und die Umsetzung der Maßnahmen sind digital über eine Internetseite, den sozialen Netzwerken oder auch Newsletter öffentlichkeitswirksam zu kommunizieren. Informationsbroschüren sollen über das Förderprogramm und die konkreten Möglichkeiten informieren.

7.5 Gebietskulisse

Die Gebietskulisse des Aktiven Stadtzentrums (ASZ) Königs Wusterhausen hat eine Fläche von rd. 89 ha und wird begrenzt durch:

- ≡ den Schulweg und die Max-Werner-Straße im Norden,
- ≡ die Storkower Straße und die Straße Am Güterbahnhof im Osten,
- ≡ die Fichtestraße und die Erich-Kästner-Straße im Süden sowie
- ≡ die Scheederstraße, die Straße Am Amtsgarten sowie durch die rückwärtigen Bereiche der Berliner Straße im Westen.

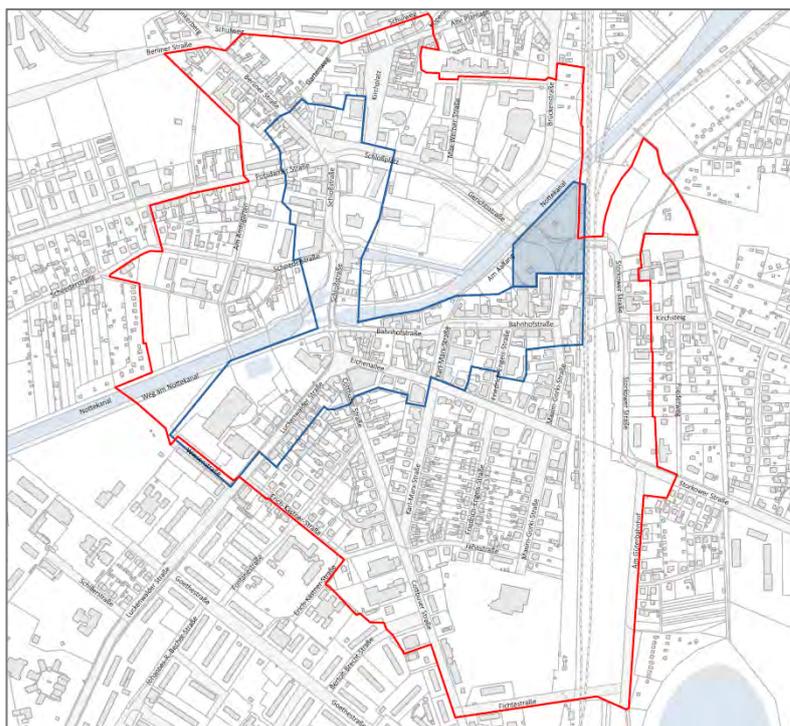


Abbildung 18: Gebietskulisse Aktive Stadtzentren (ASZ) und Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)

Bearbeitung: complan Kommunalberatung,
Kartengrundlage: ALK Stadt Königs Wusterhausen

7.6 Kostenübersicht

Die Ermittlung der hier dargestellten Kosten der Einzelmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Königs Wusterhausen bzw. auf Grundlagen von Kenn- und Erfahrungswerten. Diese Kosten sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern und Fachbereichen der Stadt zu prüfen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben.

lfd. Nr.	Maßnahme	HF StBauFR	Zeitraum	Gesamtkostenschätzung	Förderquote	Förderfähige Kosten	Anteil Bund / Land	Kommunaler Mittelanteil	Restbedarf (Bauherr, KAG, etc.)
				in EUR		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
ZIEL 1: Städtebauliche Fortentwicklung und Aktivierung untergenutzter Flächen bzw. Gebäude									
1	Machbarkeitsstudien bzw. Gutachter-/Wettbewerbsverfahren zur Aktivierung untergenutzter Grundstücke und Schlüsselimmobilien	B.1	2020-2022	80.000	100%	80.000	53.333	26.667	0
	<i>Bahnhofsumfeld (Stellplatzflächen, ehem. Bahnflächen rückwärtiger Bereich Maxim-Gorki-Straße, Storkower Straße)</i>			40.000	100%	40.000	26.667	13.333	0
	<i>Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße</i>			25.000	100%	25.000	16.667	8.333	0
	<i>Konsum-Kaufhaus (Bahnhofstraße 22)</i>			15.000	100%	15.000	10.000	5.000	0
2	Ordnungsmaßnahmen untergenutzter Grundstücke	B.4	2022-2024	450.000	100%	450.000	300.000	150.000	0
	<i>Brachfläche Brückenstraße/ Ecke Gerichtsstraße</i>			200.000	100%	200.000	133.333	66.667	0
	<i>Parkplatz am Wasserturm (Storkower Str. 1)</i>			100.000	100%	100.000	66.667	33.333	0
	<i>P&R Parkplatz Bahnhof Königs Wusterhausen (Kreisverkehr Storkower Str.)</i>			100.000	100%	100.000	66.667	33.333	0
	<i>Luckenwalder Straße 25</i>			50.000	100%	50.000	33.333	16.667	0
<i>Zwischensumme</i>				530.000		530.000	353.333	176.667	0

lfd. Nr.	Maßnahme	HF StBauFR	Zeitraum	Gesamtkosten-schätzung	Förder-quote	Förderfähige Kosten	Anteil Bund / Land	Kommunaler Mittelanteil	Restbedarf (Bauherr, KAG, etc.)
				in EUR		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
ZIEL 2: Funktionale Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einzelhandels- und Freizeitbereich									
3	Machbarkeitsstudie / Wettbewerbsverfahren zum Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)	B.1	2019-2020	40.000	100%	40.000	26.667	13.333	0
4	Etablierung City-Management	B.2	2019-2025	245.000	100%	245.000	163.333	81.667	0
5	Etablierung und Fortführung Verfügungsfonds	B.2	2019-2025	195.000	50%	97.500	65.000	32.500	97.500
6	Neubau Verwaltungsgebäude inkl. Bibliothek (Scheederstraße)	B.3	2020-2023	4.600.000	80%	3.680.000	2.453.333	1.226.667	920.000
7	Neubau Kindertagesstätte am Standort Scheederstraße	B.3	2019-2020	1.500.000	80%	1.200.000	800.000	400.000	300.000
8	Barrieregerechte Ertüchtigung und Nutzungsqualifizierung Basa-Gebäude für eine öffentliche Nutzung	B.3	2019-2020	1.000.000	80%	800.000	533.333	266.667	200.000
9	Modernisierung stadtbildprägender und/oder leerstehender Gebäude*	B.3	2019-2025	650.000	40%	260.000	173.333	86.667	390.000
	<i>Bahnhofstraße 22 (Konsum-Kaufhaus)</i>			<i>200.000</i>	40%	<i>80.000</i>	<i>53.333</i>	<i>26.667</i>	<i>120.000</i>
	<i>Bahnhofstraße 6</i>			<i>150.000</i>	40%	<i>60.000</i>	<i>40.000</i>	<i>20.000</i>	<i>90.000</i>
	<i>Luckenwalder Straße 1 (Deutsches Haus)</i>			<i>100.000</i>	40%	<i>40.000</i>	<i>26.667</i>	<i>13.333</i>	<i>60.000</i>
	<i>Schloßplatz 5 (evang. Pfarrhaus)</i>			<i>200.000</i>	40%	<i>80.000</i>	<i>53.333</i>	<i>26.667</i>	<i>120.000</i>
10	Modernisierung von Gebäuden mit Ladenlokalen bzw. mit innenstadtverträglichem Gewerbe*	B.3	2019-2025	530.000	40%	212.000	141.333	70.667	318.000
11	Erstellung barrierefreier Zugänge zu öffentlichen Gebäuden	B.3	2019-2023	40.000	80%	32.000	21.333	10.667	8.000
12	Erhalt und Qualifizierung des Sportstandorts „Stadion der Freundschaft“ im Bahnhofsumfeld	B.5	2019-2020	519.000	100%	519.000	346.000	173.000	0
	<i>Zwischensumme</i>			<i>9.319.000</i>		<i>7.085.500</i>	<i>4.723.667</i>	<i>2.361.833</i>	<i>2.233.500</i>

lfd. Nr.	Maßnahme	HF StBauFR	Zeitraum	Gesamtkosten-schätzung	Förder-quote	Förderfähige Kosten	Anteil Bund / Land	Kommunaler Mittelanteil	Restbedarf (Bauherr, KAG, etc.)
				in EUR		in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
ZIEL 3: Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der zentralen Wegebeziehungen									
13	Städtebaulicher/freiraumplanerischer Ideenwettbewerb Entwicklungsachse Wiesenstraße - Bahnhofstraße	B.1	2020	40.000	100%	40.000	26.667	13.333	0
14	Beleuchtungskonzept Innenstadt	B.1	2021	25.000	100%	25.000	16.667	8.333	0
15	Ausbau und Qualifizierung von ÖPNV-Haltestellen (u.a. Fahrradboxen)	B.3	2020-2022	45.000	100%	45.000	30.000	15.000	0
16	Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen I (Qualifizierung Schleusenwärterhaus)	B.3	2020	60.000	40%	24.000	16.000	8.000	36.000
17	Ertüchtigung und Ausbau der innerstädtischen wassertouristischen Infrastrukturen II (Ausbau Steganlagen)	B.5	2019	50.000	100%	50.000	33.333	16.667	0
18	Errichtung einer Fußgängerbrücke über Nottekanal (Querung Mühleninsel – Schloßpark)	B.5	2021	300.000	100%	300.000	200.000	100.000	0
19	Erstellung eines barrierefreien Zugangs zum Schlosspark und Ertüchtigung der Treppenanlage (nordöstlicher Eingang)	B.5	2021	100.000	100%	100.000	66.667	33.333	0
20	Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit wichtiger Straßenzüge	B.5	2020	490.000	100%	490.000	326.667	163.333	0
21	Schaffung barrierefreier und sicherer Querungsmöglichkeiten	B.5	2021	530.000	100%	530.000	353.333	176.667	0
22	Neuordnung bestehender Radabstellanlagen im direkten Bahnhofsumfeld	B.5	2019	30.000	100%	30.000	20.000	10.000	0
23	Qualifizierung des intermodalen Leit- und Orientierungssystem (Fuß, Rad, MIV, Parken, ÖPNV)	B.5	2020	25.000	100%	25.000	16.667	8.333	0
24	Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Qualifizierung der Grünanlagen und Stadtmöblierung	B.5	2021-2022	80.000	100%	80.000	53.333	26.667	0
	<i>Zwischensumme</i>			1.775.000		1.739.000	1.159.333	579.667	36.000
Vorbereitung und Begleitung der Gesamtmaßnahme									
25	Städtebauliche Zielplanung	B.2	2018	20.000	100%	20.000	13.333	6.667	0
26	Begleitung der Gesamtmaßnahmen (Prozesssteuerung)	B.2	2019-2025	595.000	100%	595.000	396.667	198.333	0
27	Öffentlichkeitsarbeit (Sachkosten)	B.2	2019-2025	35.000	100%	35.000	23.333	11.667	0
	<i>Zwischensumme</i>			650.000		650.000	433.333	216.667	0

*Die Anzahl der umzusetzenden Projekte hängt entscheidend von der Handlungsbereitschaft und finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer der jeweiligen Immobilien ab.

12.274.000		10.004.500	6.669.667	3.334.833	2.269.500
------------	--	------------	-----------	-----------	-----------

8 | Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	6
Abbildung 2: Entwicklung der Beschäftigungszahlen 2012 - 2017	7
Abbildung 3: Pendlerbewegungen 2012 - 2017	8
Abbildung 4: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 2005 - 2017	10
Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzuwächse (absolut) nach Ortsteilen von 2010 - 2017	11
Abbildung 6: Bevölkerungsprognosen im Vergleich	12
Abbildung 7: Altersstrukturprognose Gesamtstadt bis 2040	13
Abbildung 8: Lage im Stadtraum und Abgrenzung der Untersuchungskulisse	14
Abbildung 9: Handlungsschwerpunkte aus INSEK 2017, Auszug Innenstadt	15
Abbildung 10: Bestandsaufnahme Bestandsgebäude und Bautypologie	18
Abbildung 11: Bestandsaufnahme Nutzungen	20
Abbildung 12: Kulisse Zentraler Versorgungsbereich (rot) im Entwurf, Stand: 04/2018	24
Abbildung 13: Bestandsaufnahme Sanierungsbedarf	25
Abbildung 14: Bestandsaufnahme Leerstand	25
Abbildung 15: Bestandsaufnahme Verkehr / Wegebeziehungen	28
Abbildung 16: Bestandsaufnahme Defizite und Handlungsbedarfe	31
Abbildung 17: Räumliche Maßnahmen ASZ	41
Abbildung 18: Gebietskulisse Aktive Stadtzentren (ASZ) und Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)	45

9 | Anhang