

ANTRAG

Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen möge in Ihrer Sitzung am 03.12.2018 beschließen:

Zukunft des Königsparks – unsere Stadt aktiv gestalten

Zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs in der wachsenden Stadt Königs Wusterhausen beschließt die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.12.2018 folgendes:

1. Bisher im Bebauungsplan für Gewerbe festgesetzte Flächen im Königspark sollen in Wohn- und Mischgebietsflächen umgewandelt werden. Ausgangspunkt für die Diskussion kann hier der Masterplan der SolWo Königspark GmbH sein.
2. unter Berücksichtigung der städteplanerischen Gesamtentwicklung der Stadt soll der Umfang und die zeitliche Umsetzung der Wohnbebauung in und mit den Gremien und unter Berücksichtigung von Konsultationsprozessen mit Bürgerinnen und Bürgern der Stadt realisiert werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2019 eine entsprechende Beschlussvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 „Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen Nord in Königs Wusterhausen“ zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen auch eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen einschließlich des ÖPNV auf das unmittelbare Umfeld und das Stadtzentrum, sowie eine Bedarfsanalyse für Folgeeinrichtungen (Kita, Schule, Sport) veranlasst werden.
5. Die Stadtverwaltung prüft die Auswirkung der beabsichtigten Umwandlung auf andere Beschlüsse der Stadt wie z. B. den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt, das Einzelhandelskonzept, die Selbstbindungsbeschlüsse zur wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und bereitet ggfs. Erforderliche Änderungen zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vor.
6. Der Bürgermeister wird weiterhin beauftragt, Bedingungen zu erarbeiten, die Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren sein können, mit dem diese verpflichtet werden, infrastrukturelle Maßnahmen als Folgen der Entwicklung des Königsparks zum Wohngebiet zu übernehmen wie z.B. den Bau von Straßen, Kitas, Schulen, Freizeit, kleinflächiges Gewerbe, Gesundheitsversorgung etc. Diese Bedingungen sind vor Abschluss des Vertrages durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll erst erfolgen, wenn ein mit den Investoren ausgehandelter städtebaulicher Vertrag vorliegt, der die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung findet und sich die durch Entwickler und Investoren zugesicherte Fertigstellung des ersten Bauabschnitts inklusive Kita in der Umsetzung befindet.
8. Bei all der Betrachtung rund um die Entwicklung des Königsparks ist die Einbeziehung des Ortsteils Diepensee und des heutigen Königsparks von besonderer Wichtigkeit. Getroffene Zusagen an den Ortsteil Diepensee müssen auch bei einer wohnungsbaupolitischen Entwicklung des Königsparks Bestand haben.
9. Solche umfassenden baulichen und städtischen Veränderungen erzeugen bei vielen Bürgerinnen und Bürgern Sorgen und Befürchtungen. Neben den sichtbaren Veränderungen verändern sich mit dem Zuzug vieler Menschen die sozialen und gesellschaftlichen Gewohnheiten einer Stadt. Damit dieser Veränderungsprozess positiv gestaltet werden und das Projekt bereits mit Beginn auf eine breite Akzeptanz bauen kann, sollen bereits parallel zur Vorbereitung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Stadtverwaltung mit den Investoren Anfang 2019 Veranstaltungen durchführen, die ausgewogen und umfassend über das Bauprojekt informieren und Interessierten die Möglichkeit zur Äußerung von Fragen geben. Eine dieser Veranstaltungen soll in Diepensee stattfinden.

Gemeinsam mit der Stadtverwaltung, den politischen Entscheidungsträgern sowie den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt können wir das Projekt zum Erfolg führen. Mit einer frühen Einbindung aller Akteure kann die Stadt mit neuen Wohnungen erweitert werden ohne die bestehenden Stadtstrukturen zu gefährden. Dafür wollen wir uns gemeinsam einsetzen.

Begründung:

Unsere Heimatstadt Königs Wusterhausen erlebt seit einigen Jahren eine dynamische Entwicklung.

Unser Königs Wusterhausen besitzt große Anziehungskraft: Vor den Toren der Hauptstadt gelegen, mit guter Verkehrsanbindung, hohem Freizeitwert und als wachsender Wirtschaftsstandort hat unsere Stadt eine gute Entwicklungsperspektive. Stark steigende Mieten in Berlin und die unmittelbare Nähe zum Flughafen BER sind weitere Schlüsselfaktoren für die stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Wachstum bringt Herausforderungen. Neben dem weiteren Ausbau der sozialen Infrastruktur hat Königs Wusterhausen erhöhten Bedarf an zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum.

Zum Oktober 2017 haben die Stadtplaner der complan GmbH aus Potsdam eine Strategie für den Wohnungsbau (WUS) in Königs Wusterhausen erarbeitet, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Die Experten haben einen Bedarf von ca. 4.900 Wohneinheiten bis 2040 ermittelt. Das entspricht einem Bedarf von ca. 210-220 neuen Wohnungen pro Jahr. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft schafft derzeit 30 neue Wohnungen pro Jahr. Hinzu kommen in unregelmäßigen Abständen weitere Wohneinheiten

durch private Investoren im Zuge der Nachverdichtung von Flächen. Dennoch bleibt eine Lücke zwischen fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr und der Nachfrage.

Derzeit stattfindender Wohnungsbau erfolgt in aller Regel durch Nachverdichtung, was nichts anderes bedeutet, als dass Wohnungen auf den freien Flächen zwischen bereits bestehenden Gebäuden errichtet werden. Dies vernichtet nicht nur letzte freie Grünoasen in den bebauten Gebieten, sondern führt auch zu einem anderen Problem: Die Bauträger können nur begrenzt verpflichtet werden, die notwendige Infrastruktur mitzufinanzieren. Dies ist ein Nachteil bei allen derzeit geplanten Wohnungsbauprojekten im Stadtgebiet.

Im Königspark, als nördliches Eingangstor in die Stadt, erlebt man wenig von der beschriebenen Dynamik. Anfang der 1990er Jahre als Gewerbegebiet erschlossen, verbunden mit der Hoffnung auf Wirtschaftsansiedlungen, die Arbeitsplätze in die Stadt bringen, fristet das Areal eher ein tristes Dasein. Weitere Ansiedlungsversuche, wie der Bau einer Skihalle scheiterten, es folgten diverse Verkäufe des Grundstücks und Insolvenzen.

Nach über 25 Jahren ist festzustellen, dass die gewünschte Entwicklung des Königsparks als reines Gewerbegebiet nicht erfolgt ist und die Perspektiven für diese Entwicklung eher mit Zurückhaltung zu betrachten sind. Deshalb ist es an der Zeit dem Entwicklungsgebiet Königspark neue Möglichkeiten zu eröffnen und die darin liegenden Potenziale für eine nachhaltig wachsende Stadt zu erschließen.

Bei einer Entwicklung des Königsparks als Wohngebiet haben wir im Gegensatz zu den übrigen Wohnungsbauprojekten die Möglichkeiten von Beginn an die Bebauung und das Wachstum so zu steuern, dass wir Investoren und Entwickler verpflichten können, alle notwendigen weiteren Maßnahmen (beispielsweise weitere Kitas, Grundschulen, Sporthallen usw.) auf deren Kosten für die Stadt zu bauen. Diesen einmaligen Vorteil bei der Entwicklung des Gebiets gilt es nach der Bedarfsermittlung durchzusetzen.

Die BUWOG Bauträger GmbH und die GEWOBAG EB GmbH sind dabei überzeugende Partner, denen die Umsetzung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnungsbau und die Schaffung der dazugehörigen sozialen Infrastruktur zuzutrauen sind.

Es ist dabei aber ebenso unabdingbar in einer so umfangreichen Baumaßnahme die Bürgerinnen und Bürger in das Bauprojekt konsultativ und frühzeitig einzubinden und so gemeinsam Akzeptanzfaktoren zu identifizieren und zu berücksichtigen.

Beratungsreihenfolge:

Gremium	Datum	Status
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur	05.11.2018	Vorberatung
Ausschuss für Bauen und Grünflächen	06.11.2018	Vorberatung
Ortsbeirat Königs Wusterhausen	15.11.2018	Vorberatung
Ortsbeirat Diepensee	15.11.2018	Vorberatung
Huptausschuss	19.11.2018	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	03.12.2018	Entscheidung

Königs Wusterhausen, den 18.10.2018



Ludwig Scheetz
SPD/Wir-für-KW-Fraktion
Fraktionsvorsitzender