



Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz

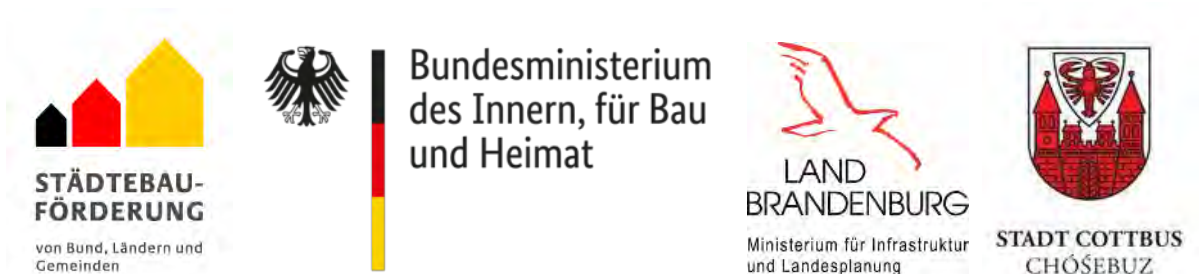


3. Fortschreibung (2018)

Konzeptionelle Vertiefung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts
(INSEK 2035) der Stadt Cottbus

Abb. 1 - Titelbild. Blick über die Dächer Sandows in Richtung Ostsee (Quelle: DSK)

Die Erstellung des Konzepts wurde mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Cottbus finanziert.



Redaktioneller Hinweis:

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

Impressum

Herausgeber:

Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Auftrag und Koordination

Stadt Cottbus
Fachbereich 61
Karl-Marx-Straße 67
03046 Cottbus

Egbert Thiele, Fachbereichsleiter
Doreen Mohaupt
Katharina Rietschel

Konzeption und Bearbeitung:



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Ostrower Straße 15
03046 Cottbus

Dipl.-Geogr. Mike Lux
Dipl.-Ing. Kristin Tronnier
M.Sc. Juliane Ribbeck

www.dsk-gmbh.de

in Zusammenarbeit mit



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Dipl.-Geogr. Lena Brune
Dr. Flemming Giesel

www.gewos.de

Stand der Bearbeitung:

21. März 2019

Inhalt

A.	EINFÜHRUNG	7
1	Stadtumbau in Cottbus – Eine Bestandsaufnahme	8
2	Vorgehensweise und Methodik Aufbau	13
B.	BESTANDSANALYSE UND VORLÄUFIGE FORTSCHREIBUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG.....	15
3	Analyse bestehender Planungen und Konzepte	16
3.1	Gesamtstädtische Konzepte.....	16
3.2	Teilräumliche und sektorale Konzepte	19
3.3	Zwischenfazit: Gesamtstädtische, teilräumliche und sektorale Konzepte.....	27
4	Expertengespräche zum Stadtumbau	29
5	Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses	36
5.1	Evaluierung der Stadtumbaukonzepte und Kulissen.....	37
5.1.1	Entwicklung der konzeptionellen Grundlage	37
5.1.2	Entwicklung der Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost.....	37
5.1.3	Entwicklung der fachlich-inhaltlichen Schwerpunkte.....	39
5.1.4	Ergänzende Themenbereiche und temporäre Schwerpunktsetzungen	43
5.2	Finanzierung	44
5.2.1	Analyse und finanzielle Einordnung der Stadtumbau-Förderung.....	44
5.2.2	Differenzierung nach Teilprogrammen im Stadtumbau	45
5.2.3	Differenzierung nach Handlungsfeldern	48
5.3	Evaluierung umgesetzter Maßnahmen.....	50
5.3.1	Realisierte Maßnahmen nach Themenbereichen	51
5.3.2	Realisierte Maßnahmen nach Teilprogrammen	52
5.4	Zwischenfazit: Erfolge und noch offene Zielstellungen aus STUB I und STUB II	55
6	Wohnungsmarktanalyse	56
6.1	Soziodemografische Rahmenbedingungen	57
6.2	Wohnungsnachfrage	60
6.3	Wohnungsangebot	65
6.4	Soziale Wohnraumversorgung	69
6.4.1	Berechnung auf Grundlage des ersten Förderwegs	71
6.4.2	Berechnung auf Grundlage des zweiten Förderwegs	77
6.5	Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung.....	80
6.5.1	Vorläufige Bevölkerungsfortschreibung.....	80
6.5.2	Haushaltsentwicklung	82

6.5.3	Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Zielgruppen	84
6.5.4	Wohnungsmarktentwicklung.....	85
6.6	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	87
7	Teilräumliche Evaluation – Handlungsräume und Gebietskulisse	90
7.1	Teilräumliche Analyse der bisherigen Stadtumbaukulisse	90
7.1.1	Handlungsraum 1 – Innenstadt	93
7.1.2	Handlungsraum 2 bis 6 – Stadtteile im Umbruch	99
7.2	Teilräumliche Analyse des Stadtraums zwischen Stadtring und Ostsee	109
7.2.1	Entwicklungsperspektive	109
8	Positionsbestimmung und Strategieentwicklung - SWOT-Analyse.....	129
8.1	Endogene und exogene Faktoren (Methodik und Einordnung)	129
8.2	Stärken (endogene Faktoren).....	130
8.3	Schwächen (endogene Faktoren)	131
8.4	Chancen (exogene Faktoren).....	131
8.5	Risiken (exogene Faktoren)	132
8.6	Fazit: Ableitung von Handlungsempfehlungen	134
C.	LEITBILD UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE.....	136
9	Ableitung von Leitbildern und Zielen für den künftigen Stadtumbau	137
9.1	Vorgaben des Landes Brandenburg für den Stadtumbau Phase III - „Stadt für alle“ .	137
9.2	Leitthemen und Schwerpunkte auf gesamtstädtischer Ebene	138
9.2.1	Für Cottbus ein Leitbild 2035 (2017)	138
9.2.2	Leitbild und Ziele aus dem INSEK: Cottbus 2035 – gemeinsam mit Energie in die Zukunft	139
9.3	Ableitung von Leitlinien und Zielen für den künftigen Stadtumbau in Cottbus	141
9.3.1	Ziele für den Cottbuser Stadtumbau.....	143
9.3.2	Teilräumliche Zielformulierungen für Handlungsräume im städtebaulichen Gesamtvorhaben „Stärkung der Innenentwicklung“	150
9.3.3	Teilräumliche Ziele für die Handlungsräume des städtebaulichen Gesamtvorhabens „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“	162
10	Umsetzungsstrategie	168
10.1	Finanzielle Rahmenbedingungen der Stadt Cottbus.....	168
10.2	Ableitung von Maßnahmen für den Stadtumbau III.....	168
10.3	Umsetzung auf Ebene der Teilprogramme	171
10.4	Finanzierung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“	174
10.5	Stadtumbaugebietskulissen der Stadt Cottbus	177
10.5.1	Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“	177
10.5.2	Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“	179

10.5.3	Kulisse der Wohnraumförderung in Cottbus	182
11	Durchführung und Begleitung des Stadtumbauprozesses	184
12	Zusammenfassung und Fazit	186
D.	ANLAGEN UND VERZEICHNISSE	193
13	Anlagen.....	194
13.1	Kartenwerk.....	194
13.2	Maßnahmenübersicht Kulisse „Stärkung der Innenentwicklung“	215
13.3	Maßnahmenübersicht Kulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee	223
14	Abbildungsverzeichnis	228
15	Tabellenverzeichnis	229
16	Literaturverzeichnis	230
17	Abkürzungsverzeichnis	231

A. EINFÜHRUNG

1 Stadtbau in Cottbus – Eine Bestandsaufnahme

Eine abwanderungsbedingt rückläufige Bevölkerungsentwicklung prägte, wie in vielen ost-deutschen Kommunen, die Schwerpunktthemen des Stadtbbaus ab Ende der 1990er Jahre in Cottbus. Noch 1990 hatte die Stadt 129.000 Einwohner. Trotz Eingemeindungen in den Jahren 1993 und 2003 sank die Einwohnerzahl bis Ende des Jahres 2010 auf knapp 100.000. Dieser negative Trend ist u. a. auch auf den demografischen Wandel in Form der Überalterung der Gesellschaft bei gleichzeitig rückläufiger Geburtenzahl sowie der verstärkten Abwanderung zurückzuführen. Begleitet und maßgeblich geprägt wird der Bevölkerungsverlust der Anfangsjahre im Stadtbau vom wirtschaftsstrukturellen Wandel der Region. Diese Umbruchsituation stellte die gesamtstädtische Entwicklung vor städtebauliche und funktionale Herausforderungen. In Reaktion auf den akuten Handlungsdruck, welcher insbesondere aus der gravierenden Leerstandsentwicklung der peripheren Großwohnsiedlungen resultierte, wurden umfangreiche Stadtbbaumaßnahmen eingeleitet.

Die Stadtbbauphase I (2002 - 2009) war dementsprechend geprägt von den erforderlich gewordenen Anpassungen der Siedlungs- und Stadtstrukturen an die altersstrukturell und abwanderungsbedingte Leerstandsentwicklung als auch der wirtschaftlichen Stabilisierung der Wohnungsunternehmen.

Die Neuausrichtung der Stadtentwicklung manifestierte sich in der erstmaligen Erarbeitung des Stadtbaukonzeptes von 2002 und sollte mit einer Doppelstrategie umgesetzt werden. Diese sieht bis heute die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen und die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen vor. Eine 1. Fortschreibung erfuhr das Stadtbaukonzept im Jahr 2006. Es folgten Vertiefungen und Ergänzungen in den teilräumlichen und sektoralen Problem- und Handlungsschwerpunkten. Die Stadtbbauphase I war in Cottbus als Folge des tiefgreifenden wirtschaftlichen und demografischen Wandels geprägt von neuen und sehr komplexen Herausforderungen einer zu diesem Zeitpunkt schrumpfungsgeprägten Stadtentwicklung.

Im Ergebnis war ein Großteil der angestrebten Rückbaukontingente abgearbeitet und die wohnungswirtschaftliche Schieflage der marktrelevanten Wohnungsunternehmen in der Stadt im Wesentlichen abgewendet. Durch umfassende Investitionen sowie Förderungen aus den Programmen Stadtbau und Soziale Stadt in den dauerhaft verbleibenden Bestand konnte eine gewisse Stabilisierung auf Stadtteil- und Gesamtstadtebene erreicht werden. Gleichzeitig verlangsamte sich entgegen der damaligen Prognosen der Bevölkerungsrückgang bis hin zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen.

Mit der 2. Fortschreibung des Stadtbaukonzeptes im Jahr 2010 wurde dementsprechend mit einer Anpassung der konzeptionellen Grundlagen im Hinblick auf Dimension und Tempo des Stadtbbaus reagiert. Es wurden neben den städtebaulich-stadtplanerischen Themen auch gesamtstädtische und gesamtgesellschaftliche Aufgaben, wie Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung, Fachkräftesicherung, Wissenschaft und Forschung, Imagebildung und Stadtmarketing, Tourismus und kulturelle Vielfalt, stärker in den Prozess eingebunden. Die Themen Rückbau von Wohnungen und sozialer Infrastruktur traten zugunsten der innerstädtischen Aufwertung deutlich in den Hintergrund. Zudem gewannen der Bereich Klima/Energie sowie eine stärkere Diversifizierung der Wohnungsangebote mit Förderung der Eigentumsbildung als neue Themenfelder an Gewicht.

Im Zuge des bisherigen Stadtumbauprozesses sind umfassende Erfolge und ein hoher Umsetzungsgrad der Aufgaben erreicht worden. Insbesondere im Bereich der Innenstadt waren umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen Ansatzpunkt für intensive Wachstumsimpulse. Mit dem Rückbau von rund 10.000 Wohnungen konnte der gesamtstädtische Leerstand von ursprünglich 17,5 % in 2002 auf 4,7 % in 2016 deutlich gesenkt werden. 75 % der Rückbaumaßnahmen erfolgten in den Randbereichen, die Hauptlast trugen die eG Wohnen 1902 sowie die GWC. Im Ergebnis ist es der Stadt gelungen, eine positive Perspektive zu schaffen und auch die Prozesse der sozialen Begleitung der Veränderungs- und Integrationsprozesse über die Gemeinwesenarbeit der „Sozialen Stadt“ zu unterstützen.

Rahmenbedingungen

In den letzten Jahren verzeichnet die Stadt Cottbus eine stabile Entwicklung und seit 2015 wieder Wanderungsgewinne. Auf Grund der Rahmenbedingungen, insbesondere der funktionalen Ausstattung, bietet Cottbus ein qualitatives Potenzial für Siedlungs- und Wirtschaftswachstum im Brandenburger Süden. Die Fortsetzung der wirtschaftlich stabilen Entwicklung und der Einwohnergewinne erfordert passgerechte Entwicklungs- und Steuerungsansätze des Landes, wozu auch die weitere Unterstützung mit Städtebaufördermitteln zählt.

Bisher waren verschiedene Siedlungsbereiche der Stadt nicht in der Fördergebietskulisse des Stadtumbaus enthalten, da die Fokussierung auf der Entwicklung eines stabilen Wohnungsmarktes lag. Die anstehenden Veränderungen umfassen nicht mehr nur diese Stadtbereiche, die bisher Gegenstand der Gebietskulisse des Stadtumbaus waren, vielmehr gibt es eine Gesamtbetroffenheit der Stadt- und Umlandstrukturen.

Während sich der Rückbau bislang vornehmlich auf eher günstigen Wohnraum am Stadtrand konzentrierte, erfolgte der Neubau vornehmlich im Bereich höherpreisigen Wohnraums in der Innenstadt. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Stadtumbauprozess stärker denn je die Sozialverträglichkeit zu beachten. Die Rahmenbedingungen, die eher einseitig die Errichtung entsprechender Wohnungen durch private Dritte befördern, bedürfen daher dringend einer Ausbalancierung, um Tendenzen einer räumlichen Segregation entgegenzuwirken.

Mit der bundesweiten Energiewende und dem Abschluss der Kohleförderung im Tagebau Cottbus-Nord im Jahr 2015 ist für die Stadt Cottbus eine weitere räumliche und inhaltliche Transformationsaufgabe hinzugekommen: Die Umfeldentwicklung während und nach Beendigung des Flutungszeitraums des Tagebaurestlochs zum künftigen Cottbuser Ostsee als qualitätsvolle Bergbaufolgelandschaft. Bis etwa 2025 soll hier ein 19 km² großer Binnensee als größter künstlicher See Deutschlands, der Cottbuser Ostsee, entstehen. Mit der Entwicklung des Sees unmittelbar verbunden ist die Transformation des Stadtraums, insbesondere zwischen östlichem Stadtring und westlichem Seeufer. Dabei geht es nicht nur um eine bessere verkehrliche Anbindung des künftigen Cottbuser Ostsees an die Stadtmitte, sondern in gleicher Weise auch um die Aktivierung und Entwicklung dieses „Stadtwischenraums“. Dies umfasst die Neuordnung von Stadtstrukturen, die Konversion von Brachflächen, die Umnutzung von Gewerbeflächen und den Aufbau einer neuen Landschafts- und Verbindungsachse im Stadtgefüge.

Der Strukturwandel der Lausitz geht in die vierte Runde

Die Agrarwirtschaft prägte bis Mitte des 19. Jahrhunderts die Wirtschaft in der Lausitz. Auch Cottbus, respektive das Umland, waren von landwirtschaftlichen Strukturen geprägt. Aus diesen Rahmenbedingungen entwickelten sich die bereits in ihren Anfängen bestehende Stoff-,

Textil- und Bekleidungsproduktion aus Flachs- und Leinenfasern. Diese stellte bis zum Zweiten Weltkrieg und auch noch bis zur politischen Wende 1989 als wesentlicher Wirtschaftszweig die Arbeitsplätze in der Region, darunter auch Spremberg, Guben und Forst/L., bereit. Der damalige Bezirk Cottbus entwickelte sich ab 1957 zum wichtigsten Kohle-, Gas- und Energielieferant in der DDR. Die Braunkohlegewinnung, -veredelung und -verstromung übernahmen in der Region allmählich die Wirtschaftsfunktion der Textilindustrie, die nach 1990 einen Zusammenbruch der Absatzmärkte zu verzeichnen hatte und letztlich als Branche in der Region fast völlig verschwand. Gleichfalls reduzierte der Energiesektor das regionale Arbeitsplatzangebot durch Wegfall der Kohleveredelung und Gasproduktion sowie Schließung von Tagebauen erheblich.

Die Stadt Cottbus erlebte damit in verhältnismäßig kurzer Zeit drei tiefgreifende wirtschaftsstrukturelle Umbrüche mit weitreichenden Folgen für die gebaute und gelebte, funktionale Stadt. Trotz der fortlaufenden Transformationen gelang es der Stadt, als Anker in der Region ihre Position zu behaupten und seine regionale Funktion als großstädtisches Oberzentrum zu behaupten.

Die vierte Phase des Strukturwandels in Cottbus und der Lausitz setzte jedoch mit der 2011/2012 bundespolitisch geforderten Energiewende ein. Der Wandel der Energieerzeugung von der Braunkohle hin zu erneuerbaren Energien entwickelte sich in den vergangenen zehn Jahren zum Schwerpunktthema in Politik und Wirtschaft und erlebt aktuell einen Höhepunkt, der sowohl auf Ebene von Land und Bund als auch auf europäischer Ebene diskutiert wird. Für Cottbus und die Lausitz entwickelt sich aus diesen klimapolitischen Zielstellungen seit 2015/16 ein größerer, massiverer Handlungs- und Anpassungsdruck, als zuvor bereits absehbar.

Die besondere Herausforderung im derzeitigen Strukturwandel liegt einerseits in den erheblichen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in Cottbus und der Region infolge der demografischen Situation ausgehend vom extremen Geburtendefizit Anfang der 1990er Jahre und der enormen Abwanderung Ende der 1990er bis Mitte der 2000er Jahre. Andererseits scheiden Mitte der 2020er Jahre die geburtenreichen Jahrgänge 1959 bis 1965 aus der Gruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung aus. Dieser Entwicklung ist mit neuen arbeitsmarktpolitischen Ansätzen zu begegnen. Parallel zu den Entwicklungen der Beschäftigungsstruktur muss es zudem gelingen, Cottbus und die Lausitz nachhaltig und zukunftsfähig als attraktiven Lebensort zu gestalten.

Um dieses Ziel erfolgreich zu erreichen, sind sowohl auf bürgerschaftlicher und kommunaler Ebene Strategien zu entwickeln, als auch Unterstützung von Seiten des Landes und des Bundes zu gewähren.

Cottbus gestaltet den Strukturwandel

Cottbus besetzt in diesem Spannungsfeld um den Rückzug der Braunkohle eine Schlüsselrolle. Als Oberzentrum übernimmt die Stadt als Siedlungsschwerpunkt und Verkehrsknoten für den umliegenden Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Bildungs-, Gesundheits-, Einzelhandels-, Kultur-, Sport-, Freizeit-, Erholungs- und soziale Versorgungsfunktionen und Angebote. Um diese Funktionen auch zukünftig aufrechtzuerhalten, bedarf es einer Entwicklungsstrategie, die verschiedene Ansätze und Strategien zusammenbringt.

Auch aus diesem Bedarf heraus gründete sich die Wirtschaftsregion Lausitz GmbH, die die Strukturentwicklung für Brandenburg und Sachsen im politischen Diskurs länderübergreifend steuern soll. Der Sitz der 2016 gegründeten Gesellschaft befindet sich ebenfalls symbolträchtig in Cottbus. Die zusätzlich gegründete Innovationsregion Lausitz GmbH, ins Leben

gerufen von regionalen Wirtschaftsvertretern und der BTU Cottbus-Senftenberg, definiert darüber hinaus Entwicklungsschwerpunkte und konstruktive Vorschläge sowie Projektideen. Diese werden in enger Zusammenarbeit mit Unternehmen der Region sowie Partnern aus Wissenschaft, Politik und Verbänden entwickelt.

Die Stadt Cottbus leistet damit bereits einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung aller vom Strukturwandel betroffenen Akteure in der Stadt und Region und eruiert die Herangehensweisen für die Zukunftsgestaltung. Neben diesen strategischen, nicht-investiven Bemühungen bedarf es jedoch gleichermaßen Anpassungen der gebauten Strukturen, die der Stadt und der Region ein Gesicht verleihen.

Zielstellung

Aufbauend auf den bisher erfolgreichen Tätigkeiten und Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus gilt es, für die dritte Phase dieses Prozesses an den bisherigen Weg anzuknüpfen und den stadtentwicklerischen Fokus weiter auf die städtischen Qualitäten im Sinne der Bewohner der Stadt zu richten. Für Cottbus heißt dies im Besonderen auch die Auseinandersetzung mit dem Thema wirtschaftlicher Strukturwandel und dessen Auswirkungen auf Gesellschaft und Stadtraum. Die dritte Phase des Stadtumbaus in Cottbus bewegt sich daher zwischen etablierten Kulissen und Maßnahmen, die es qualitativ weiterzuentwickeln gilt, und zugleich im Spannungsfeld der neuen Herausforderungen des wirtschaftlichen Umbruchs sowie deren räumlicher Konsequenz in Form des Cottbuser Ostsees.

Um abgestellt auf diese Rahmenbedingungen eine zielorientierte Handlungsstrategie zu entwickeln, bedarf es einer konzeptionellen Grundlage für die beginnende Phase III des Stadtumbauprozesses. Die Stadt Cottbus hat dazu die Fortschreibung ihres Stadtumbaustrategiekonzeptes aus dem Jahr 2010 beauftragt. Anders als im Jahr 2010, als eine Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose zeitlich vorgelagert erarbeitet wurde („Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“, 2009), ist eine Fortschreibung der Entwicklungen nun als Fachbeitrag im Stadtumbaukonzept eingebunden. Besondere Beachtung erfordert auch die zeitgleich zur Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes angesetzte Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aus dem Jahr 2007.

Ziel des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes ist es, aufbauend auf einer ausführlichen und themenübergreifenden Bestandsanalyse und Evaluation sowie durch die vorläufige Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumversorgung, ein Leitbild und Handlungsempfehlungen für die künftige Ausrichtung des Stadtumbaus in Cottbus zu geben. Dazu werden aus dem Leitbild konkrete Entwicklungsziele, Prioritäten und Handlungsschwerpunkte geschlussfolgert. Strategisch werden darauf aufbauend eine Umsetzungsstrategie mit Maßnahmenempfehlungen sowie eine entsprechende Kosten- und Zeituntersetzung erarbeitet. Im gesamten Arbeitsprozess wurde eine umfangreiche, ergebnisorientierte Beteiligung wichtiger Stadtumbaupartner und einer interessierten (Fach-)Öffentlichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Partizipationsprozesses sind im Stadtumbaukonzept eingearbeitet und berücksichtigt worden.

Der Stadtumbau ist die einzige nahezu gesamstädtisch geltende Förderkulisse der Städtebauförderung in der Stadt Cottbus und wird durch Förderinstrumente auf Quartiersebene ergänzt. Die nachfolgende Grafik ordnet die Programme entsprechend ihrer räumlichen Geltungsbereiche und ihrer Laufzeit ein.

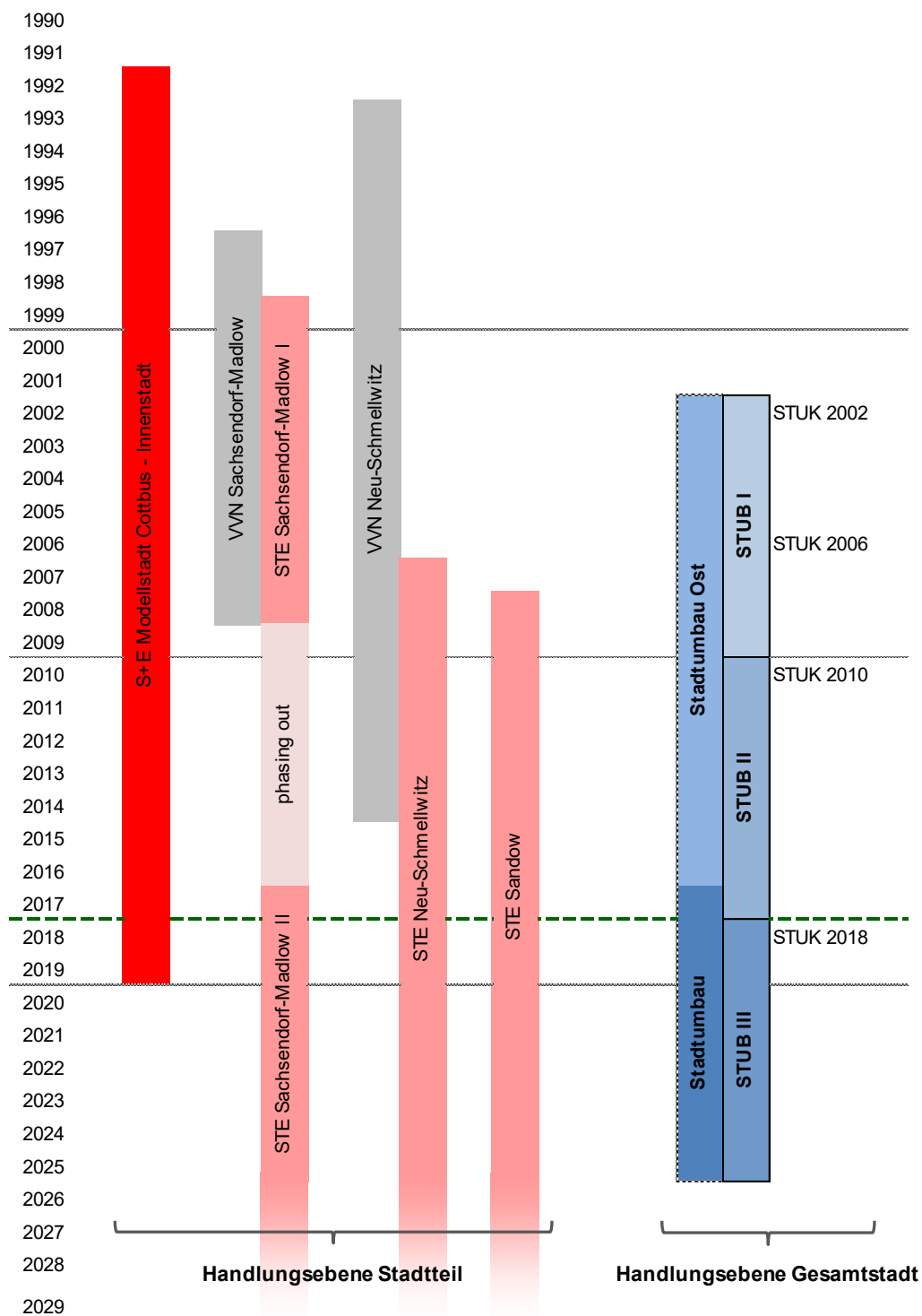


Abb. 2 - Zeitstrahl Fördergebietskulissen in der Städtebauförderung (eigene Darstellung)

2 Vorgehensweise und Methodik | Aufbau

Die Arbeit gliedert sich im Wesentlichen in drei Arbeitsstufen, die aufeinander aufbauen und methodisch miteinander abgestimmt sind. Begleitend dazu erfolgt die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung.

In der ersten Arbeitsstufe erfolgt die **Bestandsanalyse und vorläufige Fortschreibung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung (Wohnungsmarktanalyse)**. Im Rahmen der Bestandsanalyse werden die vorhandenen und in Fortschreibung befindlichen Planungen und Konzeptionen (gesamstädtische, teilräumliche und sektorale) in Hinblick auf ihre Aussagen zum aktuellen und anstehenden Stadtumbauprozess ausgewertet. Die Ergebnisse fließen in die Ableitung von Zielen und Handlungserfordernissen ein.

Rückblickend auf die bisherigen Phasen des Stadtumbaus werden die Auswirkungen und Zielerreichung evaluiert. Methodisch wird dazu ein vergleichender Ansatz entsprechend der Förderphasen im Programm Stadtumbau (Stadtumbauphase I von 2002 bis 2009; Stadtumbauphase II von 2010 bis 2017) gewählt. Dazu werden sowohl die entsprechenden Planungsdokumente (Stadtumbaukonzepte) als auch die finanziellen Mitteleinsätze berücksichtigt. Die Evaluation wird in vier Untersuchungsebenen gegliedert: Konzepte, Themenbereiche, Finanzierung und Maßnahmen. Im Ergebnis der Evaluierung von strukturellen Veränderungen und städtebaulichen Auswirkungen wird der Stadtumbaubedarf für die kommenden Jahre abgeleitet und für die weiteren Arbeitsschritte aufbereitet.

Die Evaluation wird inhaltlich um die Ergebnisse der Expertengespräche erweitert. Durch die leitfadengestützten Gespräche konnte zusätzlich zu den Ergebnissen der Auswertung von Finanz- und Planungsdokumenten Erfahrungswissen von beteiligten Akteuren eingeholt werden.

Die Bestandsanalyse und Evaluation, als rückblickende Betrachtung sowie als Abbild des Status Quo, werden in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungsbedarfe mit dem Fokus auf die **Wohnungsmarktanalyse** erweitert.

Dazu erfolgt neben den **Analysen zur sozialen Wohnraumversorgung und Wohnungsmarktsituation** (auch auf teilräumlicher Ebene) allgemein, eine **Verschneidung mit soziodemografischen Rahmenbedingungen**, wie sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Pendlerverflechtungen, Kaufkraft und weitere.

Aus diesen Analyseschritten abgeleitet erfolgen eine **Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes, zielgruppenspezifische Aussagen über zukünftige Entwicklungen sowie die Ermittlung von Bedarfen und strategischen Anpassungserfordernissen** im Stadtumbau.

Im Ergebnis der ersten Arbeitsstufe steht die Erstellung einer SWOT-Analyse, die der Vorbereitung zur Leitbilderstellung und Ableitung von Handlungsschwerpunkten dient.

In der Schärfung der Analyseergebnisse werden endogene und exogene Faktoren für die Stadtentwicklung und den Stadtumbau gegenübergestellt. Anhand dieser Analysemethode ist es möglich, Handlungsfelder und Handlungserfordernisse zu benennen und konkret mit Erfordernissen und Bedarfen zu untersetzen.

In der zweiten Arbeitsstufe erfolgt die **Ableitung eines Leitbildes mit der entsprechenden Untersetzung nach Handlungsfeldern**.

Aufbauend auf der in Arbeitsschritt 1 beschriebenen Vorgehensweise und den daraus resultierenden Ergebnissen wird im zweiten Schritt ein Leitbild für den weiteren Stadtumbauprozess in Cottbus erarbeitet. Das Leitbild übernimmt dabei die Funktion, das Selbstverständnis (Wozu dient der Stadtumbau?) und die Grundprinzipien (Wie ist dieser angelegt?) des Cottbuser Stadtumbauprozesses zu definieren und dessen Zielzustand (Was soll herauskommen?) daraus abzuleiten. Aus dieser Leitidee werden inhaltliche und räumliche Entwicklungsziele abgeleitet, die als langfristige, strategische Ausrichtung für den Stadtumbau gesetzt werden. Die abgestimmten Entwicklungsziele werden darüber hinaus priorisiert und bilden einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung.

Mit der zu erarbeitenden Umsetzungsstrategie wird ein Instrument entwickelt, welches aufzeigt, wie die gesamtstädtischen Entwicklungsziele inhaltlich und organisatorisch erreicht werden sollen. Dabei werden die Handlungsfelder B.1 bis B.5 (gemäß Städtebauförderungsrichtlinie 2015 des Landes Brandenburg) untersetzt.

Im dritten Arbeitsschritt wird die **Ableitung und Finanzierung von Maßnahmen** vorgenommen. Dazu werden, wie in der Umsetzungsstrategie aufgeschlüsselt (nach Handlungsfeldern), konkrete Maßnahmen abgeleitet. Dabei werden die Bewirtschaftungs- und Folgekosten der investiven Vorhaben sowie die laufenden und perspektivischen Instandhaltungskosten der unsanierten Objekte berücksichtigt.

B. BESTANDSANALYSE UND VORLÄUFIGE FORTSCHREIBUNG DER BEVÖLKE- RUNGS- UND WOHNUNGSMARKTENT- WICKLUNG

3 Analyse bestehender Planungen und Konzepte

Im ersten Teil zum Kapitel der Bestandsanalyse und vorläufigen Fortschreibung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung werden vorhandene und in Aufstellung befindliche gesamtstädtische, teilräumliche und sektorale Fachplanungen analysiert.

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, stadumbaurelevante Aussagen und Zielstellungen herauszufiltern und so für den künftigen Stadumbauprozess abzuwägen und ggf. zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Analysen werden im Folgenden zu jedem Konzept übersichtsartig aufgearbeitet. Zu den analysierten Konzepten gehören:

- Leitbild „Für Cottbus ein Leitbild – 2035“
- INSEK 2006 „Mit Energie in die Zukunft“ (parallele Fortschreibung begonnen)
- Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Fortschreibung in Vorbereitung)
- Integrierter Verkehrsentwicklungsplan (Fortschreibung in Vorbereitung)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung
- Schulentwicklungsplan
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
- Abwasserbeseitigungskonzept
- Energiekonzept der Stadt Cottbus
- Energetische Quartierskonzepte für die Quartiere „Ostrow“, „Westliche Stadterweiterung“ und „Sandow“
- Ortsteilentwicklungskonzept
- Masterplan Cottbuser Ostsee – 2. Fortschreibung

3.1 Gesamtstädtische Konzepte

Leitbild „Für Cottbus ein Leitbild – 2035“ (Stand: Februar 2017)

Das 2017 fertiggestellte Leitbild mit dem Titel „Für Cottbus ein Leitbild – 2035“ zeichnet Fernziele der Stadtentwicklung sowie deren Erreichung und soll die Grundlage für die zu erarbeitende Stadtmarke bilden.

Alle städtischen Planungen und Konzepte sind auf die vier formulierten Leitthemen auszurichten und untersetzen ihre Fachthemen entsprechend. Die vier Leitthemen zeichnen die Entwicklungsschwerpunkte bis etwa 2035 ab.

Dazu zählen:

- Alte und neue Kulturlandschaften im Sinne Fürst Pücklers¹
- BTU Cottbus-Senftenberg – Impulsgeberin für Forschung, Technologietransfer und Fachkräfte

¹ Die Formulierung „im Sinne Fürst Pücklers“ bedeutet an dieser und den nachfolgenden Textstellen, dass die durch Hermann Ludwig Heinrich, Fürst von Pückler-Muskau umgesetzten und hinterlassenen Gestaltungskriterien für den Landschaftspark bei Branitz an dieser Stelle Anwendung und Beachtung finden.

- Stadt mit Tatkraft für Energie, Wirtschaft und Innovation
- Leuchttürme der Sport- und Kulturstadt

Diese Themen werden vom Ansatz verbunden, die Stadt und den Cottbuser Ostsee im Sinne Fürst Pücklers visionär zu entwickeln.

Das Leitbild stellt räumlich auf die identitätsstiftende Funktion der Innenstadt ab und hebt diese in besonderer Weise hervor, indem die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung gestellt wird. Zugleich wird der Strukturwandel in der Lausitz und insbesondere in Cottbus auch als räumliche Aufgabe verstanden. Darunter fallen sowohl die Themen klimagerechte und energieeffiziente Entwicklungen, gleichzeitig aber auch die Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes entsprechend neuer Bedarfe.

Aufbauend auf dem Verständnis und den Leitthemen wird der Cottbuser Ostsee als Weiterführung der Kulturlandschaft nach Pücklers Vorbild verstanden und ist dementsprechend als Landschaftselement der Stadt aufzunehmen und zu integrieren. Räumlich betrachtet gilt es daher, den Verbindungskorridor zwischen der Innenstadt und dem künftigen Ostsee so zu entwickeln, dass dieser als attraktive Verknüpfung der unterschiedlichen Stadträume fungiert.

INSEK 2006 „Mit Energie in die Zukunft“ (Stand: Dezember 2007)

Das derzeit gültige integrierte Stadtentwicklungskonzept mit Stand von 2007 wird zeitgleich mit der Erstellung der Stadtumbaustrategie fortgeschrieben. Die Ergebnisse der jeweiligen Erarbeitung von INSEK und Stadtumbaukonzept werden im Rahmen der Bearbeitung aufeinander abgestimmt.

So wird gewährleistet, dass sich die beiden Konzepte einerseits auf dieselben Grundlagen beziehen und andererseits in überlappenden Themengebieten zu abgestimmten Schlussfolgerungen kommen. Eine einheitliche Zielausrichtung und Maßnahmenableitung kann so sichergestellt werden. Auf eine detaillierte Aufstellung der relevanten Zielformulierungen aus dem INSEK des Jahres 2007 wird daher an dieser Stelle verzichtet. Allerdings zeigt sich, dass die 2007 gewählten fünf Schlüsselmaßnahmen

- Weiterentwicklung der Innenstadt und innenstadtnahen Bereiche,
- Stadtumbau,
- Technologie- und Industriepark,
- Branitzer Park- und Kulturlandschaft und
- Cottbuser Ostsee

die prägenden und zentralen Herausforderungen der vergangenen Jahre in der Stadtentwicklung waren und viele Teilprojekte in diesem Sinne erfolgreich mit der Relevanz in der Städtebauförderung umgesetzt werden konnten.

Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Stand: Juli 2016)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus wird derzeit neu aufgestellt und liegt mit Stand Juli 2016 als Vorentwurf vor. Seine Inhalte bilden die Planungs- und Entwicklungsgrundlage der Stadt Cottbus ab. Bindend sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes gemäß BauGB als vorbereitende Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplanvorentwurf unterscheidet sich in vielen Bereichen deutlich von der derzeit gültigen Version (Stand: 2004), darunter:

- Das gesamte Stadtgebiet ist Gegenstand des Vorentwurfes (u.a. Veränderungen im östlichen Bereich durch Begradigung der Siedlungsgrenze, eingemeindete Bereiche Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch).
- Im Rahmen der Darstellungen wurden die Inhalte und Zielstellungen der gültigen Konzepte und Planungen aufgegriffen, darunter auch die des Masterplans Cottbuser Ostsee mit seinen Vorschlägen. Insbesondere in Dissenchen und Merzdorf ergeben sich dadurch Änderungen der FNP-Festsetzungen.
- Die geplante Seeachse zwischen Innenstadt und Ostsee wird als Grün-, Frei- und Verkehrsfläche erkennbar.
- Insbesondere in den dörflich geprägten Ortsteilen an den äußeren Grenzen des Flächennutzungsplans ist eine Reduzierung des Anteils der Siedlungsflächen ablesbar.

Landschaftsplan (Stand: Juni 2016)

Der Landschaftsplan der Stadt Cottbus ist als Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage für die Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung zum Juni 2016 aktualisiert worden. Seine Inhalte bilden die ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes ab. Bindend sind die Inhalte des Landschaftsplanes nur insofern, als dass sie in den Flächennutzungsplan integriert sind.

Der Landschaftsplan formuliert unter anderem folgende, räumliche Entwicklungsschwerpunkte, untergliedert in thematische Leitsätze:

Cottbus - Stadt am Fluss

- Erhalt und Schutz der Spreeniederungen und Spreeauen als Lebens-, Naherholungs- und Erlebnisräume. Dabei ist störende Bebauung zu vermeiden, ggf. zurückzubauen.
- Stadtentwicklung „zur Spree hingewandt“; Spree als Stadtraum sicht- und erlebbar machen.

Parkstadt Cottbus

- Historische Siedlungs- und Dorfstrukturen sind als Aufenthaltsräume und Identitätsmerkmal zu erhalten.
- Grüne Wegeverbindungen zwischen Ortsteilen sowie zwischen Stadt und Ostsee sind zu schaffen und zu schützen. Gleiches gilt für den Ostsee-Rundweg.
- Erhalt und Schutz der Branitzer Park- und Kulturlandschaft, insbesondere des Innenparks sowie der räumlichen Verflechtung der innerstädtischen Grünanlagen und des Ostsees mit dem Park zur Förderung der touristischen Nutzung.
- Bewahrung, Weiterentwicklung und Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Freiflächen.

Cottbus - Stadt im Wandel

- Die durch Strukturwandel und Stadtumbau entleerten äußeren Stadtgebiete sind temporär oder dauerhaft neuen Nutzungen zuzuführen. Hier befinden sich Flächenpotenziale für die Ausweisung von z. B. Gewerbeflächen. Die gewerbliche Wiedernutzung von Brachen aller Art ist der Neuausweisung von Gewerbegebieten in jedem Fall vorzuziehen.
- Der Bereich um den künftigen Ostsee ist landschaftliche Potenzialfläche mit dem Ziel der touristischen (Westufer) wie auch naturschutzrechtlichen (Ostufer) Nutzung.

- Geplant ist die Neuanlage eines Flächenpools für Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Cottbus - Stadt am See

- Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Erholungsraumes.
- Entwicklung von Hafen und Seepromenade.
- Schaffung touristischer und verkehrlicher Infrastruktur in Vorbereitung auf die vollumfängliche Nutzung des Ostsees.
- Ausweisung von touristischen Bereichen unterschiedlicher Nutzungsintensität unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes.

3.2 Teilräumliche und sektorale Konzepte

Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Stand: September 2007)

Das vorliegende Konzept aus dem Jahr 2007 trifft zum Teil Aussagen zu Neuausweisungen von GI-/GE-Flächen, die mit der Nachfrageerfahrung der letzten 10 Jahre nicht korrespondieren. Weiterhin sind Umsetzungsschritte der Nutzungswandlung von gewerblichen (GE) in gemischte Bauflächen (MI) im Bereich der „Seeachse“ für die geplante Entwicklung am Cottbuser Ostsee zu erarbeiten und auch zeitlich abzugleichen. Eine Überarbeitung und Fortschreibung ist im Jahr 2018 beginnend vorgesehen, um zeit- und bedarfsgerechte Planungen anstoßen zu können.

Integrierter Verkehrsentwicklungsplan (Stand: September 2011)

Der vorliegende Integrierte Verkehrsentwicklungsplan 2020 aus dem Jahr 2011 wurde auf Grund des Überarbeitungsbedarfes im September 2017 für eine Evaluierung und zur erneuten Fortschreibung von der Stadt Cottbus ausgeschrieben. Es besteht der Bedarf, die Inhalte des fortzuschreibenden Konzeptes mit denen in Bearbeitung befindlichen Konzepten, dem INSEK und dem Stadtumbaukonzept abzustimmen.

Die Grundsätze eines umweltschonenden, nachhaltigen, sicheren und sozialverträglichen Verkehrs werden auch in der Fortschreibung und im Zusammenhang mit dem Stadtumbauprozess von besonderer Bedeutung sein. Unterstützend für diese Zielstellungen wurde in 2017 in Zusammenarbeit mit Cottbusverkehr das Mobilitätskonzept zur Stärkung des ÖPNV erarbeitet und in 2018 kommunalpolitisch bestätigt. Die Stadtentwicklung entlang des Streckennetzes der Straßenbahn wird darin weiterhin als wesentlicher Schwerpunkt beschrieben. Besondere Bedeutung haben auch in Zukunft der Ausbau bzw. der Erhalt des ÖPNV und des Radverkehrsnetzes.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand: Juli 2016)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verweist auf die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum: Innenstadt, B-Zentren: Stadtteilzentren, C-Zentrum: Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung und D-Zentren: Nahversorgungszentren), den Nahversorgungslagen und den Ergänzungsstandorten mit großflächigem Einzelhandel.

In Hinblick auf die aktuelle und künftig prognostizierte Einwohnerentwicklung der Stadt ist eine Stabilisierung und Stärkung des zentralen Bereiches Stadtgebiet Mitte anzustreben. Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfes sind daher auf den zentralen Versorgungsbe- reich (A-Zentrum) zu fokussieren. Die Nahversorgung in ausgewählten Stadtteilen soll unab- hängig davon weiterhin erhalten bleiben. Innerstädtische Standortkonkurrenzen sind jedoch frühzeitig zu berücksichtigen.

Auch künftig soll die Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsfunktion als Oberzentrum erhalten bleiben und gestärkt werden. Übergeordnete Zielstellung ist die Weiterentwicklung der Einzelhandelszentralität sowie die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsange- bote durch die Stärkung der Innenstadt. Insbesondere durch den Ausbau der räumlichen Dichte und Vielfalt konnte, u. a. durch die gezielte Ansiedlung des Blechen-Carrés, diese Entwicklung unterstützt und soll auch in Zukunft mit der gewollten Lückenschließung zwi- schen Blechen-Carré und Hauptpost auf der Brache der Stadtpromenade fokussiert werden. Somit wird bei der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt verstärkt auf die räumliche Verknüpfung zwischen den innerstädtischen Geschäftslagen geachtet. Hierbei spielt der Berliner Platz in Funktion und Gestalt eine besondere Rolle.

Bei künftigen Entwicklungen ist weiterhin darauf zu achten, dass kein weiteres quantitatives Wachstum in Nebenlagen geschieht, sondern vielmehr eine qualitative, räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation - vor allem in Bezug auf die Innenstadt - zu gewährleis- ten. Investitionen in Bezug zum Einzelhandel sind daher auf das A-Zentrum (Innenstadt) zu lenken. Ziel sollte es sein, in der Innenstadt ein leistungsfähiges, profiliertes und konzentrier- tes Einzelhandelsangebot mit umfassendem Branchen- und Betriebstypenmix vorzuweisen, um die Gewichtung der Innenstadt im Gesamteinzelhandelsnetz der Stadt zu erhöhen.

Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung (Stand: Januar 2017)

Die „Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung der Stadt Cottbus 2017-2022“ gibt den Trägern von Leistungsangeboten in der Kindertagesbetreuung die Orientierung und Pla- nungssicherheit für den Zeitraum bis 2022. Anhand der Bevölkerungsentwicklung wird das Platzangebot in Kindertagesstätten und in der Kindertagespflege errechnet. So ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt der Fehlbedarf an Plätzen zur Realisierung des Rechtsanspruches gemäß § 1 KiTaG des Landes Brandenburg nur durch Ausnahmegenehmigungen auszuglei- chen. Durch die stetige Anzahl dieser Ausnahmegenehmigungen in den letzten Jahren be- gründet sich ein dringender Handlungsbedarf zur Erweiterung der Kita- und Hortkapazitäten. Auch die Bedarfsentwicklung bis 2022 zeigt nach derzeitiger Prognose vorwiegend Defizite beim Platzangebot, auch wenn diese wieder leicht abnehmen. Im Ausblick auf die Schuljahre 2024/25 und 2029/30 ergeben sich dann wieder deutliche Überhänge im Platzangebot bezo- gen auf Hortkapazitäten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Planungszeitraum bis 2022 mit einem erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder bis zum Schuleintritt, aber auch für Kinder im Grund- schulalter (Hortbetreuung) zu rechnen ist und gegenwärtig deutliche Defizite in den Platzka- pazitäten, deren räumlicher Verteilung, aber auch im Sanierungsstand vorhanden sind. Durch die aktuelle Entwicklung gilt es vor allem, kurz- bis mittelfristig die Betreuungsange- bote auszubauen oder neue zu schaffen.

Schulentwicklungsplan (Stand: 2016)

Mit dem aktuellen Schulentwicklungsplan wird für den Zeitraum bis 2022 der Bestand der Cottbuser Schulen in Quantität und Qualität fortgeschrieben. Zusammengefasst hat die

Schulentwicklungsplanung die Aufgabe, das Netz der Schulstandorte den sich verändernden Schülerzahlen mit dem Ziel anzupassen, ein regional ausgeglichenes, bedarfsgerechtes und leistungsfähiges Bildungsangebot vorzuhalten.

Mithilfe der Bevölkerungsentwicklung wurden Prognosen zu den Schülerzahlen bis 2030 erstellt. In der Analyse war ein deutlicher Anstieg der Einschulungszahlen ab 2016/17 erkennbar, welche sich im Planungszeitraum weiter auf diesem Niveau bewegen werden. Nach 2025 werden die Schülerzahlen in der Stadt Cottbus insgesamt aber wieder sinken.

Für die Grundschulen ergeben sich in der Betrachtung der Schulstandorte verschiedene Maßnahmen für Sanierung, Ausbau oder Ausgleichsmöglichkeiten mit anderen Einrichtungen. Zudem werden Aussagen zum Bestand der Standorte im Planungszeitraum und darüber hinaus gegeben. Im Ergebnis der Bedarfsentwicklung konnten die beiden Oberschulen den zu erwartenden Bedarf kurz- und mittelfristig nicht mehr decken und es besteht der Bedarf einer weiteren zweizügigen Oberschule ab dem Schuljahr 2018/19 (Neuausrichtung der Johann-Heinrich-Pestalozzi-Förderschule in der Neuen Straße ab dem kommenden Schuljahr). Bei den Gymnasien stehen sich Angebot und Nachfrage ausgewogen gegenüber, sodass kurz- und mittelfristig kein Handlungsbedarf besteht. Es wird damit gerechnet, dass insbesondere das berufliche Gymnasium und die Berufsschule im dualen System von der demografischen Entwicklung profitieren und somit die Schülerzahlen ansteigen werden. Innerhalb des Planungszeitraumes ist der Bestand der Standorte somit gesichert.

Um eine detaillierte Übersicht über die notwendigen Maßnahmen zu haben, gibt es als Ergebnis Handlungsempfehlungen, die sich aus dem Schulentwicklungsplan ableiten.

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Stand: Entwurf vom November 2015)

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird im Auftrag der Stadt Cottbus von der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG erstellt. Als übergeordnete Zielstellung verfolgt das Konzept die umweltverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, bei der das Niederschlagswasser nach Vorbild des natürlichen Wasserkreislaufes breitflächig und nah am Ort des Anfalls versickert.

Entsprechend der baulichen Begebenheiten, die vor allem im Cottbuser Stadtzentrum von einer über 100 Jahre alten Mischwasserkanalisation geprägt sind, kann eine Umstellung dieser Regenwasserbeseitigung auf eine Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf nur in geringem Maße erfolgen. Daher zählen die Instandhaltung des vorhandenen Regenwasserentsorgungssystems und die bedarfsgerechte Sanierung zu weiteren wesentlichen Zielstellungen, die im Konzept benannt werden.

Die Zielerreichung ist folglich auf die gesamtstädtischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, wie den Rückgang/die Stagnation der Bevölkerung, der verminderten Nachfrage nach Ver- und Entsorgungsleistungen und den damit einhergehenden finanziellen Anpassungsdruck in Bezug auf den Betrieb und die Erhaltung der Systeme, abzustellen. Dementsprechend liegt dem Konzept ein Maßnahmenplan bei. Dieser sieht die regelmäßige Aktualisierung und den Abgleich mit Straßenbaumaßnahmen und innerstädtischen Entwicklungsmaßnahmen vor.

Das Konzept ist nach wie vor in Bearbeitung, es soll den Stadtverordneten in 2019 vorgelegt werden.

Abwasserbeseitigungskonzept (Stand: 2018)

Gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (§ 66 Abs.1) ist eine Aktualisierung des Abwasserbeseitigungskonzeptes im Abstand von fünf Jahren vorzulegen. Eine entsprechende Fortschreibung des Konzeptes der Stadt Cottbus liegt mit dem Stand vom Februar 2018 vor. Mit dem Abwasserbeseitigungskonzept wird das Gesamtsystem der Schmutzwasserentsorgung der Stadt Cottbus analysiert. Darauf aufbauend werden erforderliche Maßnahmen bis zum Jahr 2022 inkl. Kostenvorausschätzungen abgeleitet. Zudem wird eine positive Bilanz der bisherigen Maßnahmen gezogen. Mit wenigen Ausnahmen sind alle Maßnahmen, die bereits 2011 und 2016 festgeschrieben wurden, zwischenzeitlich auch umgesetzt.

Grundlage aller im Konzept beschriebenen und umzusetzenden Maßnahmen bilden die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie der Grundsatz, dass die Kopplung von Erschließungs- oder Erneuerungsmaßnahmen im Kanalnetz mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen im Stadtgebiet anzustreben ist. Darüber hinaus soll die Abwasserbeseitigung auch künftig stets in direkter Abstimmung mit den Planungen im Bereich der Stadtentwicklung erfolgen, um frühzeitig Synergien erkennen zu können. Dies betrifft insbesondere auch den Bereich um den künftigen Cottbuser Ostsee.

Das Abwasserbeseitigungskonzept in seiner Fortschreibung von 2018 setzt auf folgende grundsätzliche Zielstellungen, die sich maßgeblich an den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit orientieren:

- Abschluss der Kanalerneuerung bis zum Jahr 2025/2030 (Kanäle die die Zustandsklasse 2 oder schlechter aufweisen),
- Erneuerungsmaßnahmen im Kanalnetz sind Investitionsschwerpunkt der kommenden fünf Jahre,
- Prioritäre Einstufung von Maßnahmen, die eine hohe Bedeutung für die Entsorgungssicherheit aufweisen.

Der Aufbau eines vollständig getrennten Ableitungssystems von Schmutz- und Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind weiterhin dezentrale Lösungen zu realisieren bzw. eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist zu bevorzugen.

Luftreinhalteplan (Stand: Fortschreibung 2011)

Die Überwachung und Bewertung der Luftqualität wird im Rahmen der Umweltgesetzgebung der Europäischen Union verbindlich für die Mitgliedsländer festgeschrieben. Dazu gehört auch die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Luftschadstoffemissionen. Die Stadt Cottbus hat bereits 2006 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan mit dem Untersuchungsschwerpunkt Feinstaub vorgelegt. Dieser wurde mit der aktuell vorliegenden Fortschreibung von 2011 aktualisiert und hinsichtlich der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid weiter detailliert.

Der Luftreinhalteplan als Fachkonzept übernimmt wichtige Schnittstellenfunktionen zu städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und umweltrelevanten Aspekten, aus denen sich konkrete Handlungsansätze und Maßnahmen ableiten lassen, insbesondere

auch für den weiteren Stadtumbau. Aufbauend auf einer Sachstandsanalyse formuliert der Luftreinhalteplan eine Grundstrategie zur Schadstoffminderung, die Maßnahmen ableitet. Mit Hilfe der Prognose von Luftschadstoffbelastung werden künftige Erfordernisse beschrieben sowie darüber hinaus eine Umsetzungsstrategie erarbeitet.

Die Analyse bringt als Hauptkonfliktschwerpunkte hinsichtlich der Luftschadstoffe und Stickstoffdioxide die in Nord-Süd-Richtung die Innenstadt durchlaufende Achse Bahnhofstraße / Karl-Marx-Straße hervor. Die Ursache in der lokalen Bündelung wird in der hohen Verkehrsmenge und der dichten, geschlossenen Bebauung gesehen. Darüber hinaus wirkt sich die senkrechte Ausrichtung der Straßenschlucht zur Hauptwindrichtung negativ aus. Durch die Neugestaltung der Bahnhofstraße konnte dieser Konfliktpunkt mittlerweile deutlich abgeschwächt werden.

Als Grundstrategie und Zielformulierung sieht der Luftreinhalteplan 2011 daher eine weitere Reduzierung der Emissionen des motorisierten Verkehrs zur Reduzierung der lokalen straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen und damit zur Vermeidung von Grenzwertüberschreitungen vor. Zur Zielerreichung sind im Wesentlichen drei Säulen vorgesehen: die Vermeidung von Kfz-Verkehr, dessen Verlagerung sowie die Verringerung der Fahrzeugemissionen. Auf Ebene der Maßnahmen wird im Luftreinhalteplan 2011 zwischen lokalen Maßnahmen und gesamtstädtischen Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens unterschieden. Dazu zählen unter anderem die Optimierung der Umsteigesituationen zwischen Eisenbahn- und dem Straßenbahn und Stadtbusverkehr, der Erhalt und die Weiterentwicklung des Straßenbahnverkehrs, die Schaffung sicherer und einfacher Quermöglichkeiten für den Fußgängerverkehr, der Aufbau eines engmaschigen Radwegenetzes mit sicheren Radabstellmöglichkeiten, die Förderung des betrieblichen Mobilitätsmanagements, die Umgestaltung von Knotenpunkten zu Kreisverkehrsplätzen, die Begrenzung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß, Stadt- und Straßenraumbegrünungen sowie die Reduzierung des Hausbrandes.

Lärmaktionsplan 2017/2018

Mit der vorliegenden Fortschreibung 2017/2018 (3.Stufe) des Lärmaktionsplans verfügt die Stadt Cottbus über ein aktuelles Konzept zur Reduzierung gesundheitsschädlicher Auswirkungen durch Lärm sowie zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Grundlagen dafür sind die EG-Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie) sowie die nationalen gesetzlichen Regelungen im Bundesimmissionsschutzgesetz, die eine Fortschreibung der Lärmaktionspläne spätestens alle 5 Jahre fordern. Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes Stufe 3 wird der Umsetzungsstand der Stufen 1 und 2 geprüft und weiter untersetzt bzw. fortgeführt. Zudem finden die Ergebnisse der Planung Eingang in tangierende Themenbereiche und Konzepte. Aufbauend auf einer aktuellen Sachstandsanalyse und Lärmkartierung werden Lärmminierungspotenziale, Zielstellungen sowie ein Maßnahmenkonzept aufgestellt.

Die Lärmaktionsplanung in Cottbus fokussiert insbesondere auf Straßenverkehrslärm, hierbei vor allem an Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Fahrzeugen pro Jahr. Darüber hinaus entsteht mit der Bahnstrecke südlich der Innenstadt punktuell massiver Schienenlärm. Verkehrslärm ist eine wesentliche Lärmquelle in städtischen Gebieten und steht synonym für andere negative Wirkungen wie Abgas- und Staubbelastungen, Erschütterungen sowie Verkehrsunsicherheit. Schallimmissionen haben für den Menschen eine stark gesundheitsschädliche Wirkung, weshalb eine Reduzierung im Kontext der Stadtentwicklung von großer Bedeutung ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplanes wurden sechs Entwicklungsziele formuliert:

- Vermeidung von Lärmbelastungen über 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) ganztags
- größtmögliche Reduzierung der Lärmpegel für Betroffene und Belästigte mit Lärmbelastungen über 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) ganztags
- Erhöhung der Nutzungsanteile des Umweltverbundes
- Erhöhung der Stadt-, Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Förderung ruhiger Gebiete sowie innerstädtischer Ruheinseln
- Konsequente Berücksichtigung der Lärminderung im Rahmen der Stadt- und Verkehrsentwicklungsplanung

Das größte Lärmeinsparungspotenzial entfällt auf die Reduzierung des Lärms durch den Kfz-Verkehr. In Bezug auf die Stadtentwicklung und den Stadtumbau bieten insbesondere folgende Maßnahmen Möglichkeiten zur Lärminderung: Veränderung der Straßenraumaufteilung, integrierte Straßenraumgestaltung und Fahrbahndeckensanierung, Verkehrsverlagerung, Stärkung der kompakten Stadtstruktur, kleinteilige Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Stärkung des Umweltverbundes und umweltfreundlicher Verkehrsmittel, Straßenraum- und Knotenpunktgestaltung (städtebauliche Dimensionierung, Begrünung), konzeptionelle Betrachtungen zur Weiterentwicklung des ÖPNV bzw. Straßenbahnsystems.

Energiekonzept der Stadt Cottbus (Stand: September 2013)

Das Energiekonzept dokumentiert die Entwicklung eines langfristigen energetischen Leitbilds für die Stadt Cottbus und setzt Zielvorgaben für die energetisch relevante Stadtentwicklung.

Basis der Festsetzungen des Konzeptes sind die systematische Bestandsanalyse, die Diskussion von Entwicklungsalternativen sowie die Identifizierung und Bewertung von Einzelmaßnahmen, Projekten und Initiativen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes. Dabei stehen die Effizienz, die soziale Verträglichkeit und die ökonomische Machbarkeit im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Insbesondere Maßnahmenvorschläge auf gesamtstädtischer als auch Quartiersebene sind in Bezug zur Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes von erhöhter Relevanz.

Dazu gehört die Forderung nach Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen als Vorzugsvariante gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Die Forderung nach der Nachnutzung von Brachen und der Begrenzung der Flächenausweisungen für Neubau in den Ortslagen ergänzen diese Zielvorgabe.

Die Nachverdichtung ist im Sinne der Effizienzsteigerung, dort wo dies möglich ist, auch mit einer Nachverdichtung des Fernwärmenetzes zu koppeln.

Hinsichtlich der innerstädtischen Mobilität fordert das Energiekonzept insbesondere die Stärkung des Umweltverbundes. Die Optimierung des ÖPNV und die Sicherung der Erreichbarkeit aller Stadtteile ist Maßgabe der Sicherung der Mobilität aller Bevölkerungsschichten in allen Stadtteilen und Kernforderung des Energiekonzeptes. Eine weitere in diesem Zusammenhang stehende bauliche Zielvorgabe ist die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes in Verbindung mit der Schaffung der Barrierefreiheit.

Im Rahmen der Energie- und Klimastrategie der Stadt Cottbus bildet das Energiekonzept der Stadt die konzeptionelle, übergreifende Planung. Die weitere Vertiefung dieser thematischen

Betrachtungsweise auf Quartiersebene wurde hier bereits als weiterführende Maßnahme gefordert. In der Konsequenz ließ die Stadt Cottbus für drei Schlüsselquartiere energetische Quartierskonzepte als weiterführende Planungen erstellen.

Energetische Quartierskonzepte für die Quartiere „Ostrow“, „Westliche Stadterweiterung“ und „Sandow“ (Stand: Januar/Februar 2016)

Die Quartiere für die Erstellung energetischer Quartierskonzepte wurden bereits im Energiekonzept mit der Maßgabe vorgeschlagen, möglichst unterschiedliche Quartiere abzubilden, um die Ergebnisse idealerweise für andere bzw. ähnliche Quartiere adaptieren zu können.

Alle drei Quartiere greifen die übergeordneten Zielstellungen des gesamtstädtischen Energiekonzeptes auf und unterlegen diese mit quartiersbezogenen Vertiefungen und Maßnahmenvorschlägen.

Das Quartierskonzept „Ostrow“ schlägt beispielsweise im Rahmen der geplanten Nachverdichtung des ehemaligen Busbahnhofstandortes die Neubebauung mit entsprechend hohem Effizienzstandard („Null-Emissions-Standort“) vor.

Für die Westliche Stadterweiterung liegt der Fokus der Ziele und Maßnahmen auf der Anbindung des Quartiers an den Bahnhof und die Unterstützung und Förderung der privaten Gebäudeeigentümer der gründerzeitlichen Bausubstanz mit dem Ziel der Effizienzsteigerung und Emissionsminderung.

In Sandow liegt der Maßnahmenswerpunkt einerseits auf der Steigerung der Effizienz der Versorgungsnetze und andererseits auf dem kontinuierlichen Ausbau und der Ertüchtigung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes zur Sicherstellung der barrierefreien Mobilität im Hinblick auf die alternde Bewohnerschaft und den demografischen Wandel.

Quartiersübergreifende Ziele finden sich insbesondere im Bereich der Mobilität und der Ertüchtigung von Gebäuden, bei denen vor allem die Ertüchtigung der sozialen Infrastruktur im Fokus steht.

Derzeit ist ein viertes energetisches Quartierskonzept für das sogenannte „Wendische Viertel“ in Erarbeitung.

Ortsteilentwicklungskonzept (Stand: November 2017)

Im vorliegenden Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) wurden unter dem Leitbild „Eine nachhaltige, behutsame Ortsteilentwicklung unter Wahrung der individuellen Eigenarten und unter Beachtung der Wechselwirkungen zu den Funktionen der Gesamtstadt“ die Leitlinien und Projekte für die Entwicklung der zwölf ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus entwickelt. Die Ortsteile sind: Groß Gaglow, Gallinchen, Kiekebusch, Kahren, Branitz, Dissenchen/Schlichow, Merzdorf, Willmersdorf, Saspow, Skadow, Sielow, Döbbrick.

Das Konzept behandelt sowohl im analytischen wie auch im konzeptionellen Teil die Ergebnisse auf einer gesamtstädtischen wie auch ortsteilbezogenen Ebene. Für jeden Ortsteil wurden Handlungsprogramme erarbeitet, die ein Maßnahmenprogramm, einen Ortsteilentwicklungsplan sowie Erläuterungen zu den Schlüsselprojekten beinhalten. In Abstimmung mit den Ortsteilen, der Verwaltung und der Lenkungsgruppe wurden Schlüsselprojekte aus dem Maßnahmenprogramm hervorgehoben, die in den kommenden Jahren von besonderer Bedeutung in der Ortsteilentwicklung sind.

Der 1. Teil des Handlungsprogramms ist ein ortsteilübergreifendes Strategiekonzept, in welchem die wesentlichen räumlichen Entwicklungsmaßnahmen schematisch und nach den

Handlungsfeldern sortiert zusammengefasst wurden. Während sich die Handlungsprogramme zu den Ortsteilen stark auf den jeweiligen Ortsteil fokussieren, ermöglicht das strategische Entwicklungskonzept eine Beurteilung der Projekte im Kontext der Gesamtstadt.

Der 2. Teil des Handlungsprogramms beinhaltet die ortsteilspezifischen Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen. Zentrales Element sind die Maßnahmenkataloge (je Ortsteil), die auf den Zielen für die Ortsteile basieren. Vor allem für die Ortsteile Merzdorf, Dissenchen, Schlichow und Willmersdorf werden durch die Ostseeplanung Wachstums- und Entwicklungspotenziale gesehen. Aber auch die Eigenentwicklung der Ortsteile abseits der Ostseeentwicklung ist gesichert. In alle Ortsteilen muss man sich mit der demografischen Entwicklung auseinandersetzen und soziale Angebote sichern bzw. ausbauen oder neu schaffen.

Neben der sozialen Infrastruktur ist auch die Sanierung/der Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur ein bedeutendes Thema in den Ortsteilen. Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen ist aber auch immer eine Betrachtung im Kontext der Gesamtstadt essentiell.

Masterplan Cottbuser Ostsee – 2. Fortschreibung (Stand: September 2016)

Der Masterplan „Cottbuser Ostsee“ wurde erstmals 2006 als gemeinsame Entwicklungsplanung der Ostsee-Anrainerkommunen beschlossen und bis dato bereits zwei Mal fortgeschrieben. Dem Dokument zugrunde liegen Selbstbindungsbeschlüsse der Gemeinden Teichland, Neuhausen/Spree, Wiesengrund sowie der Stadt Cottbus, in welchen sich die Kommunen auf die gemeinsame Realisierung der Planungen und auf die gemeinsame Standortentwicklung „Cottbuser Ostsee“ einigen.

Beim Masterplan „Cottbuser Ostsee“ handelt es sich um einen kartenbasierten Standort- und Flächennutzungsentwurf für den entstehenden See und die angrenzenden Flächen. Er grenzt Lage und Funktion der einzelnen geplanten Standorte bzw. Projektgebiete ab und definiert standortübergreifende Verbindungen und räumliche Bezüge.

Das Plandokument ist unmaßstäblich konzipiert und stellt für die 15 bedeutendsten Projektgebiete rund um den See textliche Kurz-Erläuterungen zu deren Entwicklungskonzeption zu Verfügung.

Die erste Fortschreibung erfolgte 2013 in Reaktion auf die Veröffentlichung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) Cottbus-Guben-Forst/L. sowie diverser Studien, Konzepte, Bachelor- bzw. Masterarbeiten.

Die zweite Fortschreibung aus dem Jahr 2016 diente hauptsächlich der Anpassungen der Planung an die Erkenntnisse der Potenzialanalyse „Cottbuser Ostsee“, welche die touristischen Entwicklungspotenziale der ufernahen Projektgebiete / Standorte untersucht und vertiefend betrachtet hat sowie die touristische Entwicklung des Sees im regionalen Kontext des Standortwettbewerbes im Lausitzer Seenland untersuchte. Die Potenzialanalyse untersetzte die Projektgebiete hinsichtlich tragfähiger Bedarfsparameter aus gesamtwirtschaftlicher Sicht und stufte die Qualitätsansprüche an die einzelnen Standorte ab.

Derzeit wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, deren Aufgabe die Präzisierung vorhandener Inhalte bei gleichzeitiger Prüfung ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist. Schwerpunkte der Entwicklungsstrategie (Fertigstellung geplant in 2019) sollen die Präzisierung und Schärfung des Leitbildes „Cottbuser Ostsee“ unter Einbeziehung und Verknüpfung städtischer Potenziale und der Aufwertung hinsichtlich Lebensqualität und Einkommenssicherung sein.

3.3 Zwischenfazit: Gesamtstädtische, teilsräumliche und sektorale Konzepte

In der Auswertung der Analyse zu den gesamtstädtischen, teilsräumlichen und sektoralen Konzepten, die den Stadtumbau in Cottbus betreffend, fallen vor allem die hohe inhaltliche Aktualität der Dokumente sowie deren abgestimmte Inhalte auf.

Die Konzepte auf gesamtstädtischer Ebene fokussieren nach außen gerichtet besonders auf die Themen Image und Vermarktung. Im Sinne eines Selbstverständnisses werden darüber hinaus nach innen gerichtet vor allem über das Leitbild der Stadt jeweils das Selbstbild und die Stärken kommuniziert. Es ist allen Konzepten inhaltlich übergeordnet, dass die Zielstellung die Fortsetzung des bisherigen Planungsleitsatzes „Stärkung der Innenentwicklung“ bei weiterhin schonendem, nachhaltigem Umgang mit Flächen ist. In der Folge sind daher die Siedlungsbereiche vor allem im innerstädtischen und im bebauten Bereich zu verdichten. Die Ortsteile sind in ihren Funktionen und Strukturen weiterhin zu stärken.

Die teilsräumlichen und sektoralen Konzepte bilden vor allem die kleinräumigeren, themenbezogenen Entwicklungen ab. Übergreifend über alle Konzepte stehen als wesentliche Zielstellungen der weitere Infrastrukturausbau sowie der Erhalt der vorhandenen Strukturen. Dabei werden sowohl im Bereich technischer Infrastruktur als auch bei sozialen Infrastrukturen Handlungsbedarfe aufgezeigt. Die Siedlungs- und Funktionsausrichtung wird in den Konzepten auf die innerstädtischen Bereiche gelenkt. Übergeordnet aller Entwicklungen und Planungen wurde das Thema der energetischen Stadtsanierung mit direktem Quartiersbezug als Leitthema formuliert.



Abb. 3 - Kernziele der gesamtstädtischen, teilträumlichen und sektoralen Planungen und Konzepte der Stadt Cottbus (eigene Darstellung)

4 Expertengespräche zum Stadtumbau

Methodik: teilstandardisierte, leitfadengestützte Expertengespräche

Teilstandardisierte, leitfadengestützte Expertengespräche dienen der empirischen Erhebung von Informationen und Daten, die über die Desktop- und Literaturrecherche hinausgehen. Diese Form der Gespräche, in der Regel als Interview mit einer Person geführt, bietet den Vorteil, dass offen und flexibel auf den interviewten Gesprächspartner und dessen Wissen eingegangen werden kann. So ist es möglich, die Reihenfolge der Fragen entsprechend des Gesprächsverlaufs zu ändern oder ggf. konkreter nachzufassen. Teilstandardisierte, leitfadengestützte Expertengespräche zählen zur Gruppe der qualitativen Methoden zur Datengewinnung. Im Fokus des Gesprächs stehen das Erkenntnisinteresse und der Untersuchungsgegenstand.

Im Rahmen der Evaluierung des bisherigen Stadtumbaus in Cottbus wurden Gespräche mit professionellen Stadtumbaupartnern geführt, die als Interviews konzipiert wurden. Auf Grund der großen Anzahl der beteiligten Akteure wurden daher Interviews im weiteren Sinne mit mehreren Beteiligten eines Fachbereichs oder Unternehmens geführt, was eher dem Charakter eines Expertengesprächs entsprach.

Ziel dieser Gesprächsform war es, das Erfahrungswissen und die subjektive Perspektive der befragten Experten zu erfassen, zu hinterfragen und für den jeweiligen Betrachtungskontext herauszuarbeiten. Dementsprechend wurden in der Auswertung die Ergebnisse des Interviews in Hinblick auf ihre Validität, Objektivität und Reliabilität kritisch geprüft. Dazu wurden Interviews mit verschiedenen Akteuren geführt, um durch ein breites Antwortspektrum und Meinungsbild der Experten eine möglichst verlässliche Aussage zu den verschiedenen Themen zu erhalten und diese gegebenenfalls in ihren Aussagen zueinander besser einordnen zu können. Die Befragung mehrerer Experten brachte darüber hinaus den Vorteil, dass auch die verschiedenen fachlichen Perspektiven einbezogen werden konnten.

Im Rahmen der Beteiligung stadtumbaurelevanter Partner wurden im Wesentlichen zwei Gruppen von Akteuren befragt: die am Stadtumbau beteiligten Gesellschaften und Unternehmen sowie die Fach-/Sachbereiche und Beauftragten der Stadtverwaltung Cottbus.

	Gesprächspartner
Fach-/Sachbereiche und Beauftragte der Stadtverwaltung	FB 23 Immobilien
	SB 40 Schulverwaltung
	FB 50 Soziales
	FB 61 Stadtentwicklung
	FB 66 Grün- und Verkehrsflächen
	FB 72 Umwelt und Natur
	Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung, Senioren und die Koordination von Asyl
Gesellschaften und Unternehmen	GWC
	eG Wohnen 1902
	Stadtwerke Cottbus
	LWG Lausitzer Wasser

Tab. 1 - Übersicht der befragten Akteure – Expertengespräche (eigene Darstellung)

Allen Befragten wurde vor dem Gespräch der leitfadengestützte Fragebogen zur Vorbereitung zur Verfügung gestellt. Die Gespräche gliederten sich entsprechend des Erkenntnisinteresses in drei thematische Blöcke. So wurden Informationen zum Rückblick, dem Status Quo und zur künftigen Entwicklung des Stadtumbaus in Cottbus erfragt. Mit den Inhalten aus den Gesprächen wird sowohl die Evaluation um qualitative Daten und Informationen als auch die Ableitung einer künftigen Strategie untersetzt.

Entsprechend der übergeordneten Themen im Stadtumbau wird die Auswertung der Gespräche im Folgenden strukturiert:

- Stadtentwicklung und Wohnraumentwicklung
- Soziales, Bildung, Integration (ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Kita, Schule, Jugendliche, Flüchtlinge)
- Städtische Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Fernwärme)
- Verkehr und Mobilität
- Umwelt und Grünraum
- Klima und Energie

Themenbereich 1 - Stadtentwicklung und Wohnraumentwicklung

Die Befragten, die den Stadtumbau seit Beginn in Cottbus begleitet haben, wiesen mehrheitlich auf die schwierige Ausgangssituation hin. Nach der politischen Wende 1989/90 zählte Cottbus noch bis 2003 als Stadt mit erhöhtem Wohnraumbedarf. Unabhängig dieser planerisch-politischen Ausweisung lagen die Wohnungsleerstände der eG Wohnen 1902 (26 %) und der GWC (17,5 %), als größte Wohnungsunternehmen², im wirtschaftlich grenzwertigen Bereich. Insbesondere die randstädtischen Neubaugebiete Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz waren von Leerständen betroffen. Diese ergaben sich vor allem aus berufsbedingten Abwanderungen, insbesondere junger Erwachsener. Zu dieser Problemlage kam in den darauf folgenden Jahren erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsstau im Gebäudebestand hinzu. Die Vielzahl der Wohnungen, im Speziellen im industriell errichteten Gebäudebestand, waren nicht mehr nachfrageorientiert (Wohnungsgrößen, Grundrisslösungen etc.).

Aus diesen Entwicklungen und mit dem Ziel der langfristigen wirtschaftlichen Stabilisierung der Unternehmen wurde als kooperativ abgestimmtes Vorgehen zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt der Gebäuderückbau bzw. Verkauf an den Stadträndern beschlossen und bis heute erfolgreich umgesetzt, so die Einschätzung der Experten. Alle Befragten lobten das kooperative Zusammenarbeiten zwischen der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen zur damaligen Zeit. Zügiges Eingreifen in die schwierige Situation war durch die zwei Wohnungsunternehmen möglich, die von einer ähnlichen Ausgangslage geprägt waren. Zugleich wurde der Fokus entsprechend der gewandelten Nachfragesituation auf die Aufwertung und Nachverdichtung der Gebäudebestände in der Stadtmitte gelegt. Rückblickend sahen die Fachbereiche der Stadtverwaltung Cottbus sowie die Wohnungsunternehmen in dieser Ausrichtung einen sehr positiven Impuls für die kommenden Jahre.

Die befragten Experten aus dem Bereich Stadtentwicklung wiesen darauf hin, dass diese erste Phase des Rückbaus respektive des Stadtumbaus (STUB I) weniger städtebaulich mo-

² Die anderen, kleineren Wohnungsunternehmen, die auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt aktiv sind haben ihre Mitwirkung am Konzept verweigert oder konnten keine hilfreichen Aussagen machen.

tiviert war, da die Extreme der Leerstandsentwicklungen noch nicht abzusehen waren. Wohnungswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Interessen dominierten in den Anfangsjahren. Auf Grund der öffentlich negativ besetzten Beschreibung des Gebäuderückbaus wurde die erste Phase des Stadtumbaus von Verwaltung und Politik daher auch als „Stadtentwicklung unter Abwesenheit von Wachstum“ beschrieben und kommuniziert.

Die frühzeitig begonnene, kooperative Herangehensweise der Stadtumbaupartner wird bis heute von allen Befragten als beispielgebend für den Stadtumbauprozess bewertet. Der quartiersweise Rückbau wurde von den Wohnungsunternehmen bis 2008/2009 in Größenordnungen betrieben, sodass eine allmähliche Stabilisierung des Cottbuser Wohnungsmarktes einsetzte.

Die Befragten der Stadtentwicklung, des Immobilienbereichs und auch der Wohnungswirtschaft verwiesen auf die Strategie, der nach bzw. zum Teil bereits parallel zum quantitativen Rückbau angestoßen wurde. Mit der zunehmenden Stabilisierung der Leerstände wurde der Schwerpunkt im Stadtumbau auf die Aufwertung innerstädtischer Bereiche gelegt. Während in den Anfangsjahren des Stadtumbaus von einem quantitativen Ansatz gesprochen werden kann, wurde im Stadtumbau II noch stärker qualitative Stadtentwicklung zu Gunsten der Aufwertung vorhandener Objekte und öffentlicher Räume betrieben.

Alle Befragten verwiesen jedoch darauf, dass die Problemlagen der Anfangsjahre des Stadtumbaus heute in Teilen wieder aktuell sind: Der Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre bei steigenden Anforderungen an den Wohnraum führt zu stadtweiten Anpassungsbedarfen, den insbesondere die Wohnungswirtschaft spürt. Die etablierte Strategie aus Rückbau an den Rändern und Aufwertung in der Stadtmitte wird auch unter heutigen Vorzeichen von den Akteuren weiterverfolgt.

Insbesondere die Experten aus den Bereichen Soziales, Integration und Bildung weisen auf die Verschärfung der Situation seit dem Flüchtlingszuzug in 2015 auf die Wohnraumsituation in Cottbus hin. Die bis dahin weniger gefragten und z. T. sanierungsbedürftigen Wohnungsbestände, insbesondere der GWC, wurden für die Flüchtlingsunterbringung bereitgestellt. Tatsächlich führte dies auf der einen Seite zur Vollvermietung (nahezu) der Wohnungsbestände der GWC, auf der anderen Seite können geplante Sanierungen, Modernisierungen und der Abriss ganzer Blöcke derzeit nicht durchgeführt werden. Unabhängig davon verwiesen die Experten darauf, dass der Bedarf an sozialem Wohnraum auch weiterhin in anderen Bevölkerungsgruppen, wie Transferleistungsempfängern, Senioren oder Einkommensschwachen, steigt, was zu Engpässen auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Auch im Bereich preislich mittleren Wohnraums werden zunehmend Engpässe in der Verfügbarkeit erkennbar und von den Befragten als kritisch angemerkt.

Zudem gaben die Befragten an, dass sich aus der Konzentration von Bevölkerungsgruppen in ausgewählten Quartieren und Blöcken soziale Problemlagen (Segregation) ergeben. Der Bedarf von Sozialarbeit in diesen Bereichen steigt. Weiterhin wächst mit dem demografischen Wandel und der damit einhergehenden Überalterung der Bewohner der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und Quartieren. Auf diesen Aspekt wiesen fach- und disziplinübergreifend alle Experten in den Gesprächen hin.

Die Befragten gaben mehrheitlich für die kommenden Jahre an, auf eine weitere Diversifizierung des Wohnungsmarktes hinzuarbeiten, um den zunehmend individueller werdenden Wohnraumansprüchen der einzelnen Bevölkerungsgruppen nachzukommen.

Entsprechend der starken Nachfrage nach Eigenheimwohnen sehen die Experten der Stadtentwicklung und Infrastruktur sowie aus dem Bereich Verkehr tendenziell auch künftig wieder Wohnbauflächen auf ehemaligen Rückbauflächen, die z. T. noch infrastrukturell erschlossen

sind, wie u. a. in Neu-Schmellwitz. Die Potenziale der Rückbauflächen sind im künftigen Stadtumbau daher zu prüfen.

Alle Experten gaben als Zielstellung für künftige Entwicklungen an, dass bei allen stadträumlichen Entwicklungen der Fokus auf den Ausbau und Erhalt der sozialen Infrastruktur gelegt werden muss.

Themenbereich 2 - Soziales, Bildung, Integration

- **Ältere Menschen, Menschen mit Behinderung**

Ähnlich wie im Kontext von Wohnraumversorgung und Gebäudebestand gaben die Befragten aus den Bereichen Soziales und Bildung an, dass auch in diesem Themenfeld als übergeordnete Zielstellung für den Stadtumbau die Etablierung und die Erhaltung von sozialen Einrichtungen (Stationäre Pflege, Tagespflege, Ehrenämter, u. a.) im Bereich der Stadtmitte - bei gleichzeitiger Reduzierung an den Stadtrandbereichen - galt.

Die Experten gaben jedoch zu bedenken, dass sich jedoch in den ländlich geprägten Ortsteilen daraus heute z. T. Versorgungslücken ergeben, die sich perspektivisch noch durch den demografischen Wandel und die zunehmende Überalterung der Bevölkerung verschärfen. In diesen Bereichen sind neue Ideen zur Versorgung gefragt (Bsp. Rufbussystem, Fahrgemeinschaften, Patenschaft für den Nachbarn etc.). Die Befragten verwiesen darauf, dass das Ehrenamt und Vereinsarbeit schon heute wichtige Aufgaben in der Versorgung in den ländlichen Ortsteilen übernehmen. Der zunehmend wachsende Stellenwert dieses sozialen Engagements muss dazu auch weiter gestärkt werden, so die Empfehlung der Experten.

Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass die Gesetzesänderungen im Rahmen der Reform zur Pflegegesetzgebung künftig zu größerem Bedarf im Bereich der ambulanten Pflege und zu Wohnformen mit Versorgungsangeboten führen werden. Eine räumliche Konzentration solcher Angebote ist heute bereits in Sandow und der Spremberger Vorstadt zu erkennen.

Als übergreifende Themenstellung zum Bereich Soziales gaben die Befragten dem Aspekt des Barrierenabbaus einen besonderen Stellenwert. Gleichmaßen wie die Anpassungen des Wohnraumes an die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft müssen auch der öffentliche Raum und das Wohnumfeld sukzessive an deren Anforderungen angepasst werden, insbesondere in Hinblick auf die Barrierefreiheit. Dazu zählen u. a. längere Ampelphasen für Fußgänger, Sitzmöglichkeiten, abgesenkte Bordsteine, barrierefreie/-arme und breite Wege, öffentliche Toiletten, erreichbare ÖPNV-Haltestellen. Vorteilhaft sind diese Maßnahmen für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen.

- **Kita, Schule, Jugendliche, Familien**

Da Planungen für Kita und Hortplätze nachlaufend zu städtebaulichen und funktionalen Entwicklungen stattfinden, sind Anpassungsbedarfe nur schwierig lang- und mittelfristig abzuschätzen und müssen daher kurzfristig abgedeckt werden, so die Experten aus dem Bereich Bildung (Kita und Schule). Im Bereich der Kita-Versorgung herrscht nach Angaben der Experten aktuell hohe Nachfrage auf Grund positiver Einwohnerentwicklung durch Rückkehrer, Zuzüge aus Umlandgemeinden sowie von Flüchtlingen. Neue Kita-Standorte werden daher auch in zukünftig nachgefragten Stadtteilen zu errichten sein (Elisabeth-Wolf-Straße, Clara-Zetkin-Str., ehem. Lehrgebäude 9 Universitätsplatz/Sielower Straße).

Der Rückbau von Schulen und Horten fand entsprechend der schrumpfenden Bevölkerungszahlen und der rückläufigen Bedarfe in den randstädtischen Quartieren statt. Bis zum Schuljahr 2013/2014 konnte so ein stabiles Schulnetz für die Gesamtstadt geschaffen werden. Mit

den dann jedoch einsetzenden steigenden Geburten- respektive Schülerzahlen und ab 2015/2016 steigenden Zahlen durch Flüchtlingskinder, setzte eine nicht absehbare Auslastung der Standorte bis an die Grenzen ein. Dies beschrieben rückblickend die Experten aus dem Bereich Soziales und Bildung und der Stadtentwicklung. In der Konsequenz werden aktuell neue Schul- und Hortplätze benötigt. Entsprechend der fortzuführenden Strategie zur Stabilisierung und Aufwertung der Stadtmitte sind die Erweiterungen bzw. Neubauten insbesondere in den Bereichen Mitte und West vorzunehmen, so die Befragten aus dem Bereich Bildung. In diesen Bereichen kann unabhängig von der noch ungewissen weiteren Entwicklung hinsichtlich der Flüchtlingszahlen von einer auch künftig stabilen Nachfrage ausgegangen werden.

Auch im Kontext von Ausbau, Neubau und bei Sanierungen von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, so waren sich die Befragten einig, müssen künftig die Ansprüche der Barrierefreiheit beachtet werden. Dies betrifft gleichermaßen Eingangsbereiche, Bewegungsflächen im Gebäude, Aufzüge, die Schulhofgestaltung und den Innenausbau im Allgemeinen.

Neben der bedarfsgerechten Bereitstellung von Schulen und Horten werden auch Sportstätten an den Einrichtungen benötigt bzw. gilt es, dem erhöhten Sanierungsbedarf nachzukommen. Dieser Handlungsbedarf wurde fachbereichsübergreifend von den Experten angesprochen.

Über die schulische Betreuung hinaus fehlen insbesondere in den Bereichen Mitte, West, Sandow und Ströbitz Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene, so die Befragten aus dem Bereich Jugendamt. Angebote wie im Soziokulturellen Zentrum in Sachsen-dorf-Madlow sind weiter zu etablieren. Auf multifunktionale Raumausnutzungen sollte im Sinne einer nachhaltigen Nutzung geachtet werden.

- **Flüchtlinge**

Mit dem bundesweit verstärkten Flüchtlingszuzug seit 2015 entwickelte sich auch in Cottbus eine zunehmende Verschärfung der Migrationssituation. Die Nähe zum Carl-Thiem-Klinikum, die Versorgung mit günstigem Wohnraum und sozialer Infrastruktur sowie die Anbindung an Netzwerke und Arbeitsplatzangebote führten unter anderem dazu, dass Cottbus auch aus den umliegenden Landkreisen eine Vielzahl an Flüchtlingen anzog. Dies beschrieben die Befragten aus den Bereichen Soziales und Integration. Die große Nachfrage durch die Gruppe der Flüchtlinge führt aktuell zu grenzwertigen Kapazitätsauslastungen der oben genannten Einrichtungen und Angebote. Auch künftig bleibt der kurz- bis mittelfristige Zuzug durch Flüchtlinge aus dem Ausland, aber auch aus anderen Bundesländern, nur schwer zu prognostizieren, gab die Integrationsbeauftragte zu bedenken. Dies ist insbesondere auf noch offene Gesetzgebungsverfahren in Bezug auf die Möglichkeit des Familienzuzugs zurückzuführen.

Räumliche Schwerpunkte der Flüchtlingsunterbringung befinden sich bisher in Sandow und Sachsen-dorf-Madlow. Dort konnte in bis dahin weniger nachgefragten Wohnungsbeständen, insbesondere der GWC, der größte Teil der Flüchtlinge untergebracht werden. Erst allmählich werden auch die Stadtteile Ströbitz und Neu-Schmellwitz als Standorte für die Flüchtlingsunterbringung belegt, so die Befragten der Integration und aus dem Bereich Soziales.

Der vermehrte Flüchtlingszuzug sorgt insbesondere im Bereich des bezahlbaren Wohnraums zu Engpässen. Mehr bezahlbarer Wohnraum wurde von allen befragten Akteuren, unabhängig von der Zielgruppe der Flüchtlinge, gefordert.

Themenbereich 3 - Städtische Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Fernwärme), Verkehr und Mobilität

Das Thema der Infrastrukturen wurde in Cottbus seit Beginn des Stadtumbaus integriert zur Gebäudestruktur und Quartiersentwicklung gedacht, das gaben alle Befragten im Rahmen der Gespräche an. Erforderliche Rückbauten von Straßen- und Versorgungsnetzen fanden nicht parallel zum Gebäuderückbau statt. Auf Grund des iterativen Charakters des Rückbauprozesses befinden sich bis heute noch Leitungen und Wege in den Rückbauquartieren, die aktuell keiner entsprechenden Nutzung mehr zugeführt werden. Der Rückbau solcher Infrastrukturen (Bsp. Kanäle und Leitungen) ist nach wie vor notwendig und sukzessive geplant. Dieser kann nur mit finanzieller Unterstützung durch Fördermittel bewerkstelligt werden, merkten die Versorger und die betroffenen Fachbereiche an. Die Rückführung steht jedoch gleichermaßen wie die Erneuerung von Leitungen (Bsp. Gas, Strom) an, welche prioritär zu betreiben ist. Diese Netzsanierung respektive der Netzbau werden in den kommenden Jahren begleitend zu Neubauten durchgeführt, so die Zielstellung der Stadtwerke.

Noch wesentlich dringlicher ist das Thema der Erneuerung und Sanierung in den Bereichen Straßeninfrastruktur (Fachbereich Grün und Verkehr) sowie Trink- und Abwassernetz (LWG) benannt worden. Auf Grund der Haushaltssituation der Stadt Cottbus hat sich insbesondere in diesen Aufgabenfeldern ein erheblicher Investitionsstau aufgebaut.

Im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Wärmeversorgung für die Cottbuser wird die Fernwärmeversorgung in der Innenstadt als zentrales Ziel der Versorger für die kommenden Jahre formuliert. Der anstehende Ausbau vom Heißwassernetz zum künftigen Niedrigtemperaturnetz findet in Ergänzung zum Umbau des Heizkraftwerkes statt. Die Aufstellung einer flächendeckenden Fernwärmesatzung für die Innenstadt ist daher als Instrument zur Sicherung des Zieles wichtig, so die Einschätzung der Experten.

Als Ausblick zum Themenfeld Infrastrukturen gaben die Befragten an, dass auch in Zukunft möglichst vorausschauend mit den Themen Modernisierung und Errichtung von Versorgungsinfrastrukturen umzugehen ist. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass insbesondere bundespolitische Entscheidungen (Bsp. Vorgaben zur Klimawende und Netzausbau) schnelles und flexibles Handeln erfordern. Neue Netze, wie beispielsweise im Bereich E-Mobilität und Ladeinfrastruktur, müssen möglichst frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden.

Vertiefende Aussagen zum Bereich Verkehr und Mobilität wurden nicht getroffen.

Themenbereich 4 - Umwelt und Grünraum, Klima und Energie

Als übergreifende Themen wurden die Bereiche Umwelt und Grünraum sowie Klimaschutz, Klimaanpassung und Energie benannt. Diesen wird von den Befragten in Hinblick auf die aktuelle und künftige Stadtentwicklung eine Schlüsselrolle im Sinne einer lebenswerten und attraktiven Stadt zugeordnet. Die verfolgte Doppelstrategie vom Rückbau an den Rändern und der Verdichtung im innerstädtischen Bereich ist grundsätzlich positiv hervorgehoben worden. Jedoch sind dabei auch die naturräumlichen und klimatischen Belange zu beachten. Im Hinblick auf NW-Ableitung, Verdunstung und Versickerung muss die kommende Nachverdichtung in der Innenstadt daher weiterhin in einer ausgewogenen Balance erfolgen.

Ebenso muss das Ziel für die Zukunft sein, das naturräumliche Potenzial als Stärke zu verstehen, so zum Beispiel die Lage an der Spree und die Gesamtstadt im direkten Kontext zum ländlichen Umland. Dies sahen alle befragten Experten als Schwerpunkt der kommenden Entwicklungen.

Es gilt, städtisches Grün sowie die Wasserflächen zu erhalten und zu stärken (grüne und blaue Infrastrukturen). Positive Wechselwirkungen mit dem Stadtraum in Hinblick auf klimatische, naturräumliche, ästhetische Aspekte sowie der Erhalt von Artenschutz und Artenvielfalt standen und stehen im Kontext des Stadtumbaus im Fokus, diesbezüglich waren sich die Befragten einig.

Die Experten gaben aber auch zu bedenken, dass die Themen „Grün“ und „Energie“ als Querschnittsthemen zu behandeln sind. Dies bedarf auch einer maßstabsabhängigen Betrachtung, um konkrete Maßnahmen ableiten zu können. (Bsp.: Maßstab Stadt-Region: Konzept zur gesamstädtischen Grünraumentwicklung; Maßstab Stadtteilebene: Pool zu Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen; Maßstab Einzelvorhaben: Vogelnistplätze)

Fazit: Themenübergreifende Aussagen der Experten

Aus den Expertengesprächen konnten themenübergreifende strategisch-konzeptionelle Ansätze abgeleitet werden, die in fünf Kernthemen zusammengefasst werden können.

Alle Gesprächspartner lobten die erfolgreich verfolgte **Doppelstrategie aus Rückbau an den Rändern und der Aufwertung sowie Verdichtung in der Innenstadt**. Diese hat rückblickend zu einer Stabilisierung in der Kernstadt sowie zur Qualifizierung der Rückbaubereiche geführt. Ausgehend von den aktuellen Vorzeichen waren sich die Gesprächspartner einig, dass auch künftig an dieser strategischen Ausrichtung festgehalten werden sollte.

Das **integrierte, übergreifende und kooperative Vorgehen im gesamten Stadtumbau-prozess** wurde gleichermaßen wie die Doppelstrategie als Mehrwert im Planungshandeln herausgestellt und als positiv bewertet. Rückblickend wurden alle relevanten Themen berücksichtigt und mit Zielen und Maßnahmen untersetzt. Künftig muss insbesondere den Bereichen Grün- und Freiraumentwicklung, Soziales und Digitalisierung mehr Aufmerksamkeit im übergreifenden Planen zukommen, da diese als Schwerpunktthemen neben den baulich-räumlichen Aspekten beschrieben wurden.

Parallel zum Thema der integrierten Planung betonten alle Befragten, dass die jeweiligen Planungsansätze stets im Sinne einer **prospektiven, vorbereitenden Planung** verfolgt wurden. Drängende Problemlagen und Unsicherheiten erschwerten jedoch allen Befragten das entsprechende Handeln. Spielräume und Freiheiten zur Entwicklung neuer Ansätze werden vermisst. (Dringendes vor Wichtigem)

Ähnlich beschränkend wurde die **Haushaltsnotlage und die damit verbundene Schwierigkeit zur Untersetzung von Fördermitteln** mit entsprechendem kommunalem Eigenanteil beschrieben. Ebenso bringen die Folgekosten von Maßnahmen und Einrichtungen (bspw. Straßen, soziale Einrichtungen, Betriebe, etc.) Probleme mit sich. Aus dieser finanziellen Situation ergibt sich auch eine eher **kurzfristige, reaktive Planung**, die auf einen Zeitraum von 2-3 Jahren abstellt und von allen Befragten gleichermaßen beklagt wurde.

5 Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses

Im Weiteren werden die Stadtumbauphasen wie folgt abgekürzt:

Stadtumbauphase I von 2002 bis 2009: **STUB I**

Stadtumbauphase II von 2010 bis 2017: **STUB II**

Stadtumbauphase III von 2018 bis voraussichtlich 2025: **STUB III**

Methodik - Evaluierung Stadtumbau Cottbus

Die Evaluierung der Stadtumbauphasen in Cottbus erfolgt als formative, auf den Prozess des Stadtumbaus ausgerichtete Evaluation in Vorbereitung der anstehenden Programmphase im Stadtumbau III. Dazu wird methodisch ein ex-post Ansatz gewählt, der im Sinne einer Ergebnisevaluation der Überprüfung von eingetretenen Auswirkungen und der Zielerreichung dient.

Die Evaluierung erfolgt als vergleichender Ansatz entsprechend der Förderphasen im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau (Stadtumbauphase I von 2002 bis 2009; Stadtumbauphase II von 2010 bis 2017). Dazu werden fünf Untersuchungsebenen herangezogen:

- Konzeptebene

Grundlage der Analyse bilden die Stadtumbaukonzepte aus den Jahren 2002, 2006 und 2010. Darin werden sowohl die Rahmenbedingungen und Herausforderungen zur jeweiligen Zeit als auch die daraus abgeleiteten Schwerpunktthemen und Ziele miteinander verglichen.

- Themenbereiche

Bezogen auf stadtumbaurelevante Themenbereiche (wie Rückbau, Stadttechnik oder Wohnen, etc.) werden diese rückblickend in Bezug auf die Zielerreichung evaluiert. Es erfolgt ein Abgleich der Zielstellungen in den vorangegangenen Stadtumbaukonzepten und dem Status Quo.

- Finanzierungsebene

In der dritten Ebene wird die finanzielle Untersetzung der Maßnahmen in den Programmphasen betrachtet. Dabei findet eine Aufschlüsselung entsprechend der Handlungsfelder, der räumlichen Schwerpunkte sowie der Umsetzung statt.

- Maßnahmenebene

Die Stadtumbaukonzepte weisen entsprechend ihrer ausgewiesenen Ziele konkrete Fördergegenstände aus. Auf der Maßnahmenebene werden diese Fördergegenstände entsprechend der Handlungsfelder (gemäß Städtebauförderrichtlinie) und ihren stadträumlichen Schwerpunktbereichen betrachtet. In der vertiefenden Betrachtung werden die jeweils gesetzten Maßnahmen hinsichtlich ihrer thematischen Ausrichtung und Umsetzung gegenübergestellt.

- Teilräume

Auf Ebene der in den vorangegangenen Stadtumbaukonzepten abgeleiteten Handlungsräume werden diese anhand der bisherigen Entwicklungen evaluiert. Im Ergebnis erfolgt die

Neubewertung der Gebietscharakteristik, der Entwicklungsprioritäten und der jeweiligen Entwicklungsbedarfe.

Im Ergebnis der Evaluierung durch die Analyse struktureller Veränderungen und städtebaulicher Auswirkungen wird der Stadtumbaubedarf für die kommenden Jahre begründet.

5.1 Evaluierung der Stadtumbaukonzepte und Kulissen

5.1.1 Entwicklung der konzeptionellen Grundlage

Stadtumbaukonzept STUK 2002

Das ursprüngliche Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2002 hatte den Charakter einer städtebaulich-stadtplanerischen Konzeption unter starker Beachtung stadttechnischer Belange. Es behandelte die erforderlich gewordenen Anpassungen der Siedlungs- und Stadtstrukturen an die bis dahin eingetretenen Veränderungen. Das übergeordnete Verständnis des Konzeptes lautete: Stärkung und Aufwertung der Mitte bei gleichzeitigem Rückbau am Rand. Beide Elemente standen gleichwertig nebeneinander. Das Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2002 sollte als praxisnahe Arbeitsgrundlage für das Verwaltungshandeln der kommenden Jahre dienen.

Stadtumbaukonzept STUK 2006 (1. Fortschreibung)

Als Ergebnis der 1. Fortschreibung wies das Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2006 eine charakterliche und inhaltliche Kontinuität zum Stadtumbaukonzept von 2002 auf. Es verfügte über punktuelle inhaltliche Vertiefungen und Ergänzungen. Die inzwischen gesammelten Erfahrungen mit dem Rückbau führten zu einer Betonung der Themen im Umgang mit freierwerdenden Flächen (Flächenmanagement) sowie die Nachführung der sozialen Infrastruktur. Darüber hinaus erfolgte eine dem gesellschaftlichen Wandel entsprechende stärkere Betonung von Belangen der älteren Bevölkerung (altersgerechte Stadtentwicklung).

Stadtumbaukonzept STUK 2010 (2. Fortschreibung)

Mit der 2. Fortschreibung im Jahr 2010 und dem daraus resultierenden Stadtumbaukonzept war eine inhaltliche Aufweitung gegenüber den konzeptionellen Grundlagen der vorangegangenen Stadtumbauphase (STUB I 2002-2010) verbunden. Städtebaulich-stadtplanerische Themen wurden nun deutlich von eher gesamtstädtischen und gesamtgesellschaftlichen Aufgaben wie Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung, Fachkräftesicherung, Wissenschaft und Forschung, Imagebildung und Stadtmarketing, Tourismus und kulturelle Vielfalt überlagert. Diese nahmen einen großen Raum bei der Formulierung der Stadtumbauziele ein. Damit erfolgte eine konzeptionelle und thematische Ausweitung und eine Annäherung an das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK von 2006/2007. Die Themen Rückbau und Stadttechnik traten deutlich in den Hintergrund, dafür gewann der Bereich Klima/Energie als neues Themenfeld stark an Gewicht.

5.1.2 Entwicklung der Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost

Stadtumbaukonzept STUK 2002

Die räumliche Abgrenzung des ursprünglichen Stadtumbaugebietes war das Ergebnis der fachlichen Ableitung im Stadtumbaukonzept von 2002. Das Stadtumbaugebiet erstreckte

sich über die Rückbau- bzw. Umstrukturierungsgebiete Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow sowie über große Teile der Innenstadt. In den inneren Stadtgebieten waren im Wesentlichen folgende Bereiche umfasst:

- Ströbitz
- Brunschwig
- Westliche Stadterweiterung
- Sanierungsgebiet Modellstadt
- Teile der nördlichen Innenstadt
- Sandow
- Ostrow
- Spremberger Vorstadt

Das konzeptionell umrissene Stadtumbaugebiet hatte eine Größe von 1.130 ha und wurde als inhaltlicher Bestandteil im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes 2002 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die Gebietsabgrenzung bildete in den nächsten Jahren die Arbeitsgrundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im anlaufenden Programm Stadtumbau Ost.

Stadtumbaukonzept STUK 2006 (1. Fortschreibung)

Die im Ergebnis der 1. Konzeptfortschreibung definierte Gebietsabgrenzung für das Stadtumbaugebiet war zu großen Teilen deckungsgleich mit der Gebietsabgrenzung von 2002. Lediglich in den Randbereichen ergaben sich kleinräumige Abweichungen und Arrondierungen als Resultat der zwischenzeitlich vorgenommenen inhaltlich-räumlichen Detailschärfung. Das 2006 konkretisierte Stadtumbaugebiet hatte eine Größe von 1.036 ha. Neben der bereits dargestellten inhaltlichen Kontinuität ist somit auch eine hohe räumliche Kontinuität innerhalb der Stadtumbauphase I belegt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) in 2004 wurde § 171a-d als neue Rechtsgrundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen geschaffen. Auf Basis dieser neu geschaffenen Rechtsgrundlage erfolgte per Stadtverordnetenbeschluss vom 31.05.2006 der formelle Beschluss der Stadtumbaukulisse. Die Gebietskulisse wurde vom Fördermittelgeber bestätigt und bildete fortan die gemeinsame Handlungsgrundlage.

Stadtumbaukonzept STUK 2010 (2. Fortschreibung)

Im Zuge der erneuten Fortschreibung der konzeptionellen Grundlagen in 2010 strebte die Stadt Cottbus die Erweiterung der Gebietsabgrenzung von 2006 um folgende Bereiche an:

- Schmellwitz Mitte
- BTU-Campus zzgl. Umfeld
- Bahnhofsumfeld
- Westliche Spremberger Vorstadt
- Sportzentrum
- Teilquartiere in Alt-Sachsendorf

Durch Stadtverordnetenbeschluss vom 24.11.2010 erfolgte der formelle Beschluss der erweiterten Stadtumbaukulisse. Diese hatte eine Größe von 1.478 ha.

Die erweiterte Gebietsabgrenzung von 2010 wurde vom Fördermittelgeber jedoch nicht anerkannt und mitgetragen. Somit stellt die Gebietskulisse von 2006 bis heute die formelle Hand-

lungsgrundlage für den Einsatz von Stadtumbaumitteln dar. Allerdings erfolgte eine verbindliche Abstimmung zwischen der Stadt Cottbus und dem Fördermittelgeber über den Einsatz von Stadtumbaumitteln im Quartier Bahnhofsumfeld.

Im Ergebnis besteht seit dem Beginn des Stadtumbauprozesses in 2002 eine relativ konstante Fördergebietskulisse entsprechend der bisher relativ konstanten Entwicklungsaufgaben.

5.1.3 Entwicklung der fachlich-inhaltlichen Schwerpunkte

Stadtstruktur und Siedlungsstruktur

In allen Stadtumbaukonzepten seit dem Beginn des Stadtumbauprozesses in 2002 werden konstant folgende Zielstellungen formuliert:

- Entwicklungskonzentration auf die Innenstadt,
- Entdichtung und Transformation am Stadtrand,
- Brachflächenaktivierung und sinnvolle Arrondierungen.

Mit der 1. Fortschreibung in 2006 erfolgte zudem eine Betonung der stadträumlichen Anbindung des künftigen Cottbuser Ostsees als gesamtstädtische Zielstellung. Im Rahmen der zweiten Fortschreibung in 2010 wurden darüber hinaus die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte Bahnhof/Bahnhofsumfeld, der Standort der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg (BTU) und Ostrow aufgenommen.

Die dargestellten Entwicklungsziele wurden im bisherigen Stadtumbauprozess konsequent verfolgt (vgl. 5.2 und 5.3). Die stadträumliche Entwicklung in Richtung des künftigen Cottbuser Ostsees wurde zudem konzeptionell weiter vorbereitet und bildet eine Kernaufgabe für die nächsten Jahre im Stadtumbau Cottbus.

Rückbau

Im Stadtumbaukonzept 2002 war der Rückbau von 9.000 bis 9.500 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, um dem strukturellen Leerstand und der drohenden wohnungswirtschaftlichen Schieflage zu begegnen. Der räumliche Schwerpunkt lag dabei auf den Stadtteilen Sachsen-dorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Auf Grund der fortschreitenden Leerstandsentwicklung erfolgte im Rahmen der 1. Fortschreibung 2006 eine Erhöhung des geplanten Rückbauvolumens auf insgesamt 12.000 WE. Der Stadtumbauprozess in Sachsen-dorf-Madlow galt als weit fortgeschritten, dementsprechend wurde eine Konzentration des weiteren Rückbaugeschehens auf den Stadtteil Neu-Schmellwitz vorgesehen.

In 2010 trat das Thema Rückbau tendenziell bereits in den Hintergrund. Über die bis dahin rückgebauten 8.800 WE hinaus erfolgte eine Verortung weiterer 2.000 WE für den Rückbau bis 2014. Um das damalige gesamtstädtische Leerstandsniveau von 12 % bis 2020 zu halten, wurde der Rückbau weiterer 4.300 WE veranschlagt. Für deren konkrete Verortung sollte die weitere (Wohnungsmarkt-)Entwicklung jedoch zunächst abgewartet und beobachtet werden.

Mit dem Rückbau von 10.270 WE bis zum Jahr 2017 wurden die Ziele der Beseitigung des strukturellen Leerstands und die damit verbundene Stabilisierung des Wohnungsmarktes sowie der Wohnungswirtschaft erreicht. Künftige Rückbautätigkeiten stützen sich folglich weniger auf den Rückbau durch den Rückgang der Bevölkerung, vielmehr ist eine nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes vorzusehen.

Stadttechnik

Im Stadtumbaukonzept 2002 hatte das Ziel der Berücksichtigung stadttechnischer Belange beim Stadtumbau einen hohen Stellenwert. Die sachgerechte Anpassung der Leitungen und Straßen in den Rückbauquartieren nahm einen entsprechend großen Raum ein. Bis zur ersten Fortschreibung in 2006 wurden bereits zahlreiche Gebäude zurückgebaut, allerdings lagen die Leitungen und Straßen unverändert an. Daher wurde der künftige Umgang mit den stadttechnischen Hinterlassenschaften in den Rückbauquartieren im STUK 2006 kritisch hinterfragt. Im Stadtumbaukonzept 2010 erschien das Thema Stadttechnik entsprechend des rückläufigen Rückbauinteresses jedoch nur noch randständig.

Dem zu Beginn des Stadtumbauprozesses formulierten Ziel der Berücksichtigung stadttechnischer Belange wurde schon allein aus wirtschaftlichen Zwängen heraus weitreichende Beachtung geschenkt (Rückbau von den Leitungsenden her, Rückbau möglichst ganzer Quartiere, Vermeidung einer perforierten Stadtstruktur). Dennoch ist die Frage des Umgangs mit den verbliebenen Leitungen und Straßen in den Rückbauquartieren nach wie vor ungeklärt. In Hinblick auf eine künftige (Nach-)Nutzung der Rückbauquartiere wird die Frage im Rahmen der vorliegenden 3. Fortschreibung erneut aufgegriffen.

Wohnen und Wohnumfeld

Zu den Themen Wohnen und Wohnumfeld wurden seit Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2002 in allen Stadtumbaukonzepten konstant folgende Ziele benannt:

- Aktivierung des unsanierten Altbaubestandes,
- Diversifizierung des Wohnungsbestandes zugunsten vielfältiger Wohntypologien und Eigentumsformen,
- Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel,
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Anbindung an Grün- und Freiraumbereiche.

Die Zielerreichung wurde durch zahlreiche kleinteilige Maßnahmen unternommen. Im Verlauf des Stadtumbauprozesses konnten daher bereits deutliche Verbesserungen erreicht werden. Die Ziele bleiben aber auch für den weiteren Stadtumbauprozess aktuell.

Das im Stadtumbaukonzept 2002 zunächst adressierte Ziel der Stabilisierung peripher gelegener Plattenbaugebiete durch Aufwertung trat im weiteren Verlauf in den Hintergrund, da der Stadtumbau in Sachsendorf-Madlow bereits 2006 als weitgehend abgeschlossen angesehen wurde und Neu-Schmellwitz flächenhaft rückgebaut werden sollte.

Handel, Versorgung, Gewerbe

Folgende im Stadtumbaukonzept 2002 formulierte Ziele wurden in den nachfolgenden Fortschreibungen konstant beibehalten:

- kommunale Bezugsebene: Stärkung der innerstädtischen Zentrenfunktion (in Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandel in peripheren Lagen),
- interkommunale Bezugsebene: Stärkung der Cottbuser Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit oberzentraler Bedeutung für den Süden Brandenburgs.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung 2006 erfolgte zudem eine Fokussierung auf die Stadtteilzentren zur Sicherung der Stadtteilversorgung. In den Stadtumbaukonzepten der ersten Stadtumbauphase (STUB I) wurde darüber hinaus das Ziel formuliert, neue Gewerbeflächen auf den freiwerdenden Rückbauflächen in Autobahnnähe zu schaffen.

Das Ziel der Zentrumsstärkung wurde im Stadtumbauprozess nicht nur baulich, sondern auch funktional konsequent verfolgt. Hierdurch erfolgten eine deutliche Aufwertung des Zentrums gegenüber den peripheren Lagen sowie eine verstärkte Orientierung des Umlands auf die Cottbuser Innenstadt. Diese positive Entwicklung sowie die Konsolidierung der Stadtteilzentren im Hinblick auf die Sicherung der wohnortnahen Stadtteilversorgung müssen im weiteren Stadtumbauprozess fortgeführt werden.

Die freigefallenen Rückbauflächen in Autobahnnähe konnten mehrheitlich noch keiner neuen Entwicklung zugeführt werden. Eine Orientierung bzgl. des künftigen Umgangs mit diesen Flächen sollte sich aus einer Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Cottbus und des städtebaulichen Rahmenplans Sachsendorf-Madlow ergeben.

Soziale Infrastruktur

Im Themenbereich soziale Infrastruktur ist im Verlauf des Stadtumbauprozesses eine gewisse Dynamik hinsichtlich der Betrachtungsebenen und der jeweiligen Zielstellungen erkennbar:

- Das Stadtumbaukonzept 2002 zielte auf eine Konzentration der sozialen Infrastruktur in den Stadtteilzentren ab. Es strebte eine bauliche Sanierung der weiterhin benötigten Bestandsobjekte und die Umnutzung oder den Rückbau der nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigten Gebäude an (Konsolidierung und rückbauorientierte Überhangreduzierung auf Stadtteilebene).
- Das Stadtumbaukonzept 2006 betonte die Stärkung der Stadtteilschulen in Wohnortnähe. Darüber hinaus benannte es die Verlagerung von Kita- und Hortkapazitäten vom Stadtrand in die Innenstadt sowie die Konzentration weiterführender Schulen in der Innenstadt als Ziele (stadtumbauorientierte Verlagerung auf Gesamtstadtebene). Ergänzend wurde die Schaffung von Einrichtungen der Altenhilfe und -pflege vorgesehen (altersgerechte Stadtentwicklung).
- Das Stadtumbaustrategiekonzept 2010 formulierte das Ziel, die Bildungsinfrastruktur allgemein zu stärken und auszubauen, ein breites Angebot an sozialer Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur zu schaffen sowie die Barrierefreiheit in allen Bildungseinrichtungen herzustellen. In Abgrenzung zur Stadtumbauphase STUB I enthielt es demnach vermehrt qualitäts- anstelle von quantitätsorientierte Zielstellungen.

Die selbst gesteckten Ziele im Bereich der sozialen Infrastruktur wurden bislang nur teilweise erreicht. Zwar wurden zahlreiche Kitas, Schulen und Horteinrichtungen baulich erneuert und bedarfsgerecht angepasst. Nach wie vor sind aber große Investitionsaufgaben bzgl. der Bestandssanierung verblieben, die in den nächsten Jahren konsequent weiterverfolgt werden müssen. Darüber hinaus bringen die positive Entwicklung der Einwohnerzahl in der Innenstadt und die seit 2015 erfolgende Zuwanderung von Flüchtlingen neue Investitionsbedarfe mit sich.

Verkehr

Eine seit Beginn des Stadtumbauprozesses konstant formulierte Zielstellung ist die Lückenschließung und Vervollständigung des Hauptstraßennetzes als dem Hauptträger der Verkehrslast. Im STUK 2002 konzentrierte sich dieses Ziel zunächst auf die Schließung des westlichen Stadtrings. Im weiteren Verlauf kamen dann die östliche Umgehungsstraße (STUK 2006) sowie die bessere Anbindung der städtischen Gewerbestandorte (STUSK 2010) hinzu.

Eine zweite, ebenfalls seit Beginn des Stadtumbauprozesses konstant verfolgte Zielstellung ist die Reduzierung innerstädtischer Verkehrsflächen. Das Thema gewann im zeitlichen Verlauf zunehmend an Bedeutung und konkretisierte sich in den folgenden Positionen:

- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und des Radverkehrs,
- Aufwertung wichtiger Verkehrs-(Stadt-)Achsen durch Verkehrs(flächen)reduzierung, Attraktivitätssteigerung und Barrierenabbau,
- Vermeidung zusätzlicher PKW-Stellplätze.

Die dargestellten Ziele konnten teilweise erreicht werden. Das Hauptstraßennetz wurde punktuell ergänzt, wodurch sich der Verkehrsfluss verbessert hat. Die Netzerweiterungen erfolgten und werden auch künftig nur im innerstädtischen Bereich bei dringender Notwendigkeit durchgeführt. Das Straßenbild, insbesondere im Innenstadtbereich, ist heute deutlich aufgewertet, was an vielen Stellen zu einer spürbaren Attraktivitätssteigerung beigetragen hat. Auch in diesem Themenbereich sind aber nach wie vor große Investitionsaufgaben verblieben, die in den nächsten Jahren konsequent in Angriff genommen werden müssen. Die bereits angestoßene Bündelung von Verkehrsströmen sowie eine Ausrichtung auf nachhaltigen und umweltschonenden Verkehr wurde mit dem Stadtumbau der letzten Jahre forciert und stellt auch künftig ein wesentliches Ziel dar.

Öffentlicher Raum

In allen Stadtumbaukonzepten seit Beginn des Stadtumbauprozesses in 2002 wird die Aufwertung der öffentlichen Räume im Bereich der Innenstadt konstant als ein wichtiges Ziel formuliert. Im Rahmen des STUK 2010 erfolgte eine Ergänzung folgender Aussagen:

- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- zielgruppenorientierte Qualifizierung des öffentlichen Raums.

Das Ziel der grundsätzlichen Aufwertung wurde in vielen Bereichen der Innenstadt bereits erreicht. Die Aufwertung des Stadtbilds hat erheblich zum Imagegewinn der Cottbuser Innenstadt beigetragen. Punktuell noch vorhandene Defizite müssen durch gezielte Investitionen beseitigt werden. Darüber hinaus bedürfen die in 2010 hinzugekommenen Zielstellungen weiterer Bemühungen.

Grünraum

Die Sicherung der Qualität und der Zugänglichkeit der grünen Achsen wurde im Stadtumbaukonzept 2002 zum Stadtumbauziel erklärt. Im Stadtumbaukonzept 2010 wurde dieses Ziel wieder aufgegriffen und ergänzt, um das Erlebarmachen der Spree, die Nutzung der „Lagegunst am Fluss“ sowie die bessere Anbindung der städtischen Grünräume an den Landschaftsverbund zu erreichen. Hiervon losgelöst konzentrierte sich das Stadtumbaukonzept 2006 auf den Vorschlag zur Begrünung von freigewordenen Rückbauflächen als Ausgleichsmaßnahmen.

Die Thematisierung der Behandlung von Rückbauflächen als Ausgleichsmaßnahmen soll im Rahmen dieser Fortschreibung wieder aufgegriffen werden.

Klima und Energie

Der Themenbereich Klima/Energie hielt mit der 2. Stadtumbauphase (STUB II) als Schwerpunktaufgabe Einzug in den Cottbuser Stadtumbau. Im Stadtumbaukonzept 2010 wurde das

Ziel formuliert, durch die Steigerung der Energieeffizienz und den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien eine Verbesserung der Energiebilanz zu bewirken.

Das Ziel wurde bislang vor allem bei der baulichen Erneuerung kommunaler Gebäude verfolgt. Der Themenbereich hat in den vergangenen Jahren gesamtgesellschaftlich weiter an Bedeutung gewonnen und wurde seit 2010 fachlich und planerisch weiter untersetzt (z. B. durch das kommunale Energiekonzept und mehrere energetische Quartierskonzepte). Er wird auch im weiteren Stadtumbauprozess großes Gewicht haben und künftig auf weitere Themenbereiche wie Verkehr/Mobilität übertragen. Dieser Entwicklung wird in der vorliegenden 3. Fortschreibung Rechnung getragen.

5.1.4 Ergänzende Themenbereiche und temporäre Schwerpunktsetzungen

Verschiedene Themenbereiche und damit verbundene Zielformulierungen traten jeweils nur vereinzelt in den vorliegenden Stadtumbaukonzepten auf, erfuhren aber keine kontinuierliche Betrachtung und Zieluntersetzung im Stadtumbauprozess.

Planungsrecht

Im Stadtumbaukonzept 2002 wurde das Ziel formuliert, die bis dato bestehenden Planungen und Konzepte einer Überprüfung und stadtumbaubedingten Anpassung zu unterziehen. Diese Überprüfung fand unter anderem im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und des Konzeptes „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung“ in der Stadt Cottbus statt. Darauf aufbauend konnten Anpassungen auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Diese werden entsprechend den vorhersehbaren Bedürfnissen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung auch weiter verfolgt.

Flächenmanagement

Insbesondere das Stadtumbaukonzept 2006 forcierte ein aktives kommunales Flächenmanagement, um damit eine (räumlich) gezieltere Stadtentwicklung zu erreichen. Dazu wurden auf gesamtstädtischer Ebene Wohnbauflächen und Gewerbeflächen im Bestand und hinsichtlich weiterer Aktivierungs- und Ausbaupotenziale untersucht. Auch Brachflächen im Innenbereich und freiwerdende Flächen in den Rückbauquartieren wurden diesbezüglich berücksichtigt. Bei der 2. Fortschreibung in 2010 trat das Thema jedoch wieder deutlich in den Hintergrund.

Sozialgefüge

Die eher wohnungswirtschaftlich ausgerichteten Stadtumbaukonzepte 2002 und 2006 konzentrierten ihre Zielstellung darauf, die „sozial schwachen Stadtteile“ (STUK 2006: S.76) durch umfassende Investitionen aufzuwerten. Im Stadtumbaustrategiekonzept 2010 wurde erstmals ein weiterreichendes, darüber hinausgehendes Ziel für den Stadtumbau aufgenommen, das in der vorangegangenen 1. Stadtumbauphase (STUB I) so noch nicht adressiert wurde: die Stabilisierung des sozialen Gleichgewichts in allen Stadtteilen. Eine adäquate inhaltliche Untersetzung dieses Ziels erfolgte im STUK 2010 jedoch noch nicht. Dies geschah erstmals im integrierten Entwicklungskonzept (IEK 2014) für den Stadtteil Sandow. Die dort auf Stadtteilebene vorgenommene Ergänzung des Leitbildes durch die drei Leitthemen „Blei-

ben im Alter“, „Junge gewinnen“ und „Integration fördern“ und die damit verknüpften Maßnahmen verdeutlichen das aktive Bemühen um die weitere Förderung der stabilisierenden sozialen Mischung der Bewohnerschaft. Dieser Ansatz wird auch für den weiteren Stadtumbauprozess von großer Bedeutung sein.

5.2 Finanzierung

5.2.1 Analyse und finanzielle Einordnung der Stadtumbau-Förderung

Gesambewilligung im Stadtumbau

Ab dem Jahr 2002 wurden Städtebauförderungsmittel im Programm Stadtumbau Ost zugunsten der Stadt Cottbus bewilligt und ausgezahlt. Unter Berücksichtigung des erforderlichen kommunalen Miteleistungsanteils (KMA) beläuft sich das im Stadtumbauprozess eingesetzte finanzielle Gesamtvolumen bis einschließlich des Haushaltsjahres 2017 auf 84,94 Mio. Euro (Förderrahmen Bund/Land/Kommune – kurz B/L/K).

Davon sind 70,94 Mio. Euro Städtebauförderungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost, dies entspricht einem Finanzierungsanteil von 83,52 %. Die verbleibenden 14 Mio. Euro entsprechen dem kommunalen Miteleistungsanteil, dies bedeutet einen Anteil von 16,48 %. Über den Zeitraum 2002 bis 2017 ergibt sich rechnerisch ein durchschnittlicher Mitteleinsatz von 5,31 Mio. Euro je Haushaltsjahr.

Entwicklung pro Haushaltsjahr

Im Hinblick auf die bewilligten Fördermittel je Haushaltsjahr ist im Verlauf des Zeitraums 2002 bis 2003 eine kurze konzeptionelle Anlaufphase mit einer geringen Mittelausstattung erkennbar. In einer sich anschließenden Hochphase im Zeitraum 2004 bis 2011 wurde so dann ein Förderrahmen (B/L/K) von durchschnittlich ca. 7 Mio. Euro pro Jahr ausgereicht und umgesetzt. Danach ist ein schrittweises Absinken der finanziellen Ausstattung bis unter 4 Mio. Euro im Jahr 2015 zu verzeichnen, da bis zu diesem Zeitpunkt die schwerpunktmäßigen Rückbauten durchgeführt waren. Dies entspricht in etwa dem von den Stadtumbaupartnern als Ruhephase bezeichneten Zeitraum. Demgegenüber lässt sich ab 2016 wieder ein sprunghafter Anstieg der finanziellen Ausstattung feststellen.

Einordnung in alle gesamtstädtischen Gebietskulissen

Parallel zum Programm Stadtumbau Ost konnte die Stadt Cottbus noch bis einschließlich 2006 Mittel aus dem schwerpunktmäßig in den 1990er Jahren betriebenen Bund/Länder-Programm „städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VVN)“ einsetzen.

Darüber hinaus konnte sie bis 2010 jährlich noch ca. 4 Mio. Euro Förderrahmen im Sanierungsgebiet „Modellstadt – Cottbus Innenstadt“ zum Einsatz bringen. Danach erfolgte in der Modellstadt ein schrittweises Auslaufen der Förderung bis 2013.

Ergänzend dazu ist das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt mit durchschnittlich ca. 0,75 Mio. Euro Förderrahmen je Haushaltsjahr anzuführen. In der Stadtumbauphase I kam das Programm zunächst in Sachsendorf-Madlow zum Einsatz. Dort erlebte es in der Stadtumbauphase II ein sog. Phasing Out (Ruhephase) und wurde stattdessen in Neu-Schmellwitz und Sandow stadumbaubegleitend eingesetzt. Aktuell erfährt die Soziale Stadt in Sachsendorf-Madlow eine Reaktivierung.

Das Programm Soziale Stadt hat eine wichtige Ergänzungs- und Begleitwirkung auf Stadtteil-ebene und stellt wesentliche Synergieeffekte zu anderen Förderprogrammen her. Im Vergleich ist das Programm Stadtumbau Ost jedoch klar das Hauptinstrument der Stadtentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene in Cottbus.

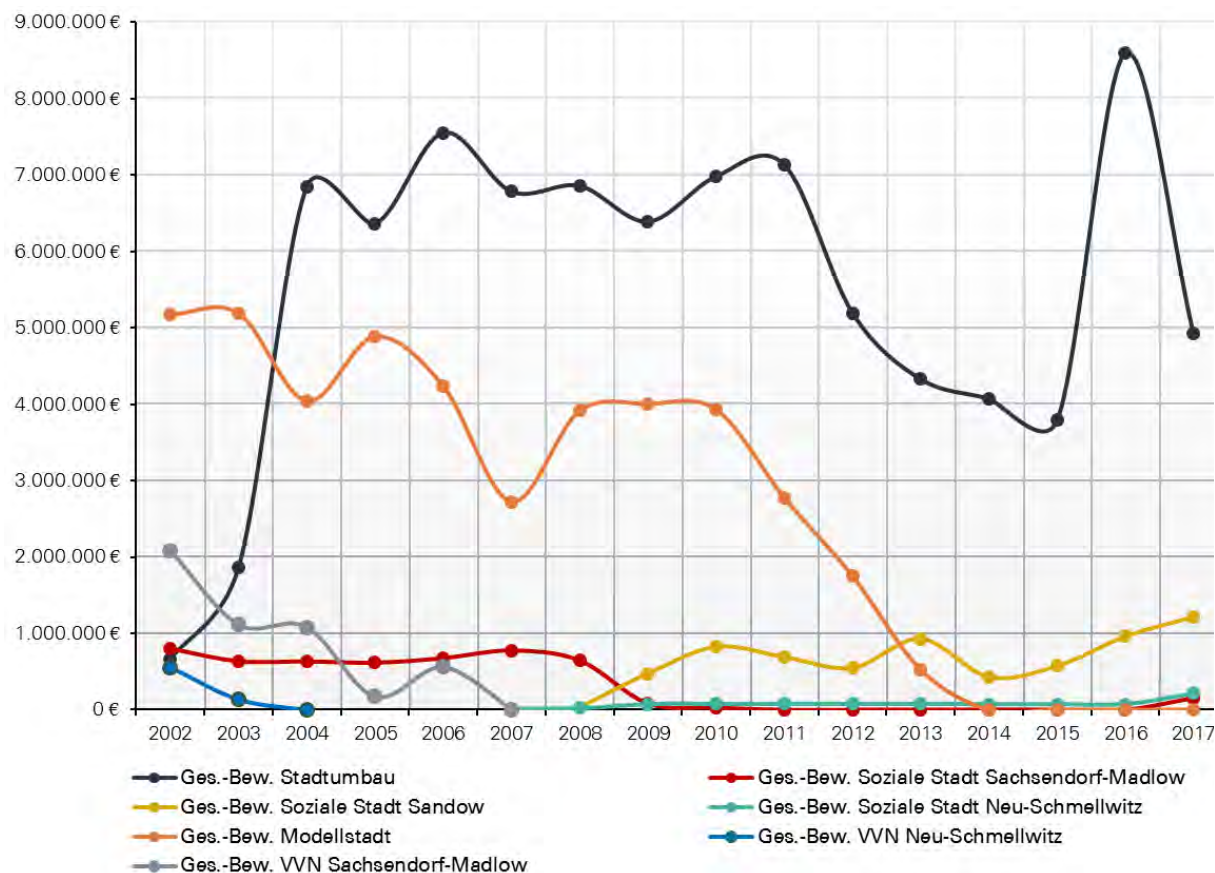


Abb. 4 - Gesamtbewilligungen (Fördergebietskulissen Stadtumbau, Sanierungsgebiet Modellstadt-Cottbus Innenstadt und Soziale Stadt) von 2002 bis 2017 (eigene Darstellung)

5.2.2 Differenzierung nach Teilprogrammen im Stadtumbau

Laufzeit und inhaltliche Schwerpunkte

Zum Programmstart im Jahr 2002 wurden zunächst die Programmteile Rückbau und Aufwertung als inhaltlich komplementäre Hauptprogrammteile des Stadtumbauprogramms initiiert:

- Teilprogramm Rückbau: zum Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnungsüberhang (Strategie: „Rückbau von außen nach innen“)
- Teilprogramm Aufwertung: Förderung von Investitionen für die Stabilisierung des verbleibenden Bestandes (Strategie: „Aufwertung von innen nach außen“).

Auf Grund der Erfahrungen der ersten Programmjahre erfolgte ab 2007 eine Ergänzung des Teilprogramms Rückbau um das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur. Dieses gliedert sich in folgende Teilbereiche:

- Rückführung sozialer Infrastruktur (RSI): stadumbaubedingte Anpassung der sozialen Infrastruktur
- Rückführung technischer Infrastruktur (RTI): stadumbaubedingte Anpassung der technischen Infrastruktur.

Ab 2011 wurde das Teilprogramm Aufwertung um das Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE) ergänzt, welches schwerpunktmäßig die Altbauaktivierung in innenstadtnahen Gründerzeitquartieren zum Ziel hat.

In 2015/16 erfolgte die kurzzeitige Auflage des Teilprogramms Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (HFW) zur schnellen Bereitstellung von Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Verteilung des Mitteleinsatzes nach Teilprogrammen

Die Teilprogramme Aufwertung und Rückbau mit 46,63 % bzw. 41,49 % des Mitteleinsatzes sind klar als Hauptbestandteile und finanzielle Schwerpunkte des Stadtumbauprogramms erkennbar (vgl. nachfolgende Tabelle). Demgegenüber haben die „kleineren Ergänzungsprogramme“ mit ihren jeweils spezifischen Inhalten eine deutlich geringere Ausstattung.

Stadtumbau-Teilprogramm	Mitteleinsatz im Handlungsfeld				
	B.1	B.2	B.3	B.4	B.5
Aufwertung AUF	1.084.856,00 €	4.188.278,65 €	16.829.892,28 €	2.171.092,42 €	15.335.620,91 €
Rückbau RB				35.238.062,25 €	
Rückführung sozialer Infrastruktur RSI	49.895,08 €		6.285.913,61 €	2.097.553,82 €	
Rückführung technischer Infrastruktur	18.221,63 €			451.189,05 €	
Sanierung, Sicherung und Erwerb			1.099.940,37 €		
Herrichtung von Flüchtlingswohnungen			88.728,40 €		
	1.152.972,71 €	4.188.278,65 €	24.304.474,66 €	39.957.897,54 €	15.335.620,91 €

Tab. 2 - Mitteleinsatz in den Stadtumbau-Teilprogrammen (eigene Darstellung)

Das Teilprogramm RSI mit 9,93 % des Mitteleinsatzes ist neben Aufwertung und Rückbau ebenfalls finanziell bedeutsam für die gesamtstädtische Betrachtungsebene. Dagegen sind die Teilprogramme RTI (0,55 % des Mitteleinsatzes), SSE (1,29 %) und HFW (0,10 %) aus finanzieller Sicht untergeordnet.

Stadtumbau-Teilprogramm	Mittleinsatz seit	Mittleinsatz (B/L) bis 31.12.2017	zzgl. KMA	Mittleinsatz (B/L/K) bis 31.12.2017
Aufwertung AUF	2002	26.619.410,15 €	12.990.330,11 €	39.609.740,26 €
Rückbau RB	2002	35.238.062,25 €		35.238.062,25 €
Rückführung sozialer Infrastruktur RSI	2007	7.431.832,02 €	1.001.530,49 €	8.433.362,51 €
Rückführung technischer Infrastruktur	2007	461.302,01 €	8.108,67 €	469.410,68 €
Sanierung, Sicherung und Erwerb	2011	1.099.940,37 €		1.099.940,37 €
Herrichtung von Flüchtlingswohnungen	2016	88.728,40 €		88.728,40 €
	Summen	70.939.275,20 €	13.999.969,27 €	84.939.244,47 €

Tab. 3 - Mittleinsatz in den Handlungsfeldern nach Stadtumbau-Teilprogrammen (eigene Darstellung)

Mittleinsatz nach Teilprogrammen im zeitlichen Verlauf

Anhand des Mittleinsatzes ist der Rückbauschwerpunkt in der Stadtumbauphase I klar erkennbar (vgl. nachfolgende Abbildung). Nach kurzer Anlaufphase erreichte das Teilprogramm Rückbau seinen finanziellen Höhepunkt bereits in den Jahren 2004 bis 2007. Der Mittleinsatz war danach deutlich abfallend. Nach einer Ruhephase im Zeitraum 2011 bis 2014 war die Programmausstattung zuletzt wieder leicht ansteigend.

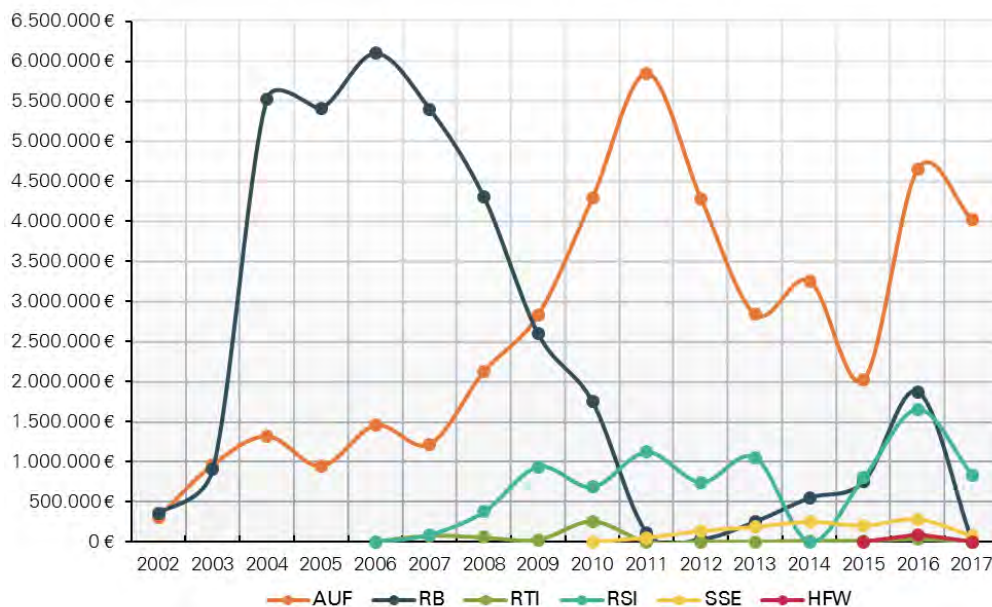


Abb. 5 - Verteilung von Fördermitteln nach Jahren und Teilprogrammen (eigene Darstellung)

Zeitlich nachlaufend zum Rückbau kam das Teilprogramm RSI ab etwa 2008 zunächst zum Rückbau von leergefallener sozialer Infrastruktur in den Rückbaubereichen am Stadtrand zum

Einsatz. Im weiteren Verlauf wurde es eher zur Ertüchtigung sozialer Infrastruktur in sich stabilisierenden Gebieten verwendet. Begleitend hierzu wurde und wird das Teilprogramm RTI nur punktuell und auf einem niedrigen finanziellen Niveau eingesetzt.

Gegenüber dem Rückbau bewegte sich das Teilprogramm Aufwertung bis etwa 2007 auf einem vergleichsweise niedrigen finanziellen Niveau. Dessen finanzielle Ausstattung stieg erst mit abfallender Rückbautätigkeit deutlich an. Ein erster finanzieller Höhepunkt ist im Zeitraum 2010 bis 2012 festzustellen. Danach fiel der Mitteleinsatz bis 2015 zunächst wieder ab. Seit 2016 ist ein deutlicher Wiederanstieg der Mittelausstattung zu verzeichnen.

Das Teilprogramm SSE ergänzt und begleitet die Aufwertung seit 2011 auf einem relativ konstanten, aber in der Gesamtbetrachtung niedrigen Niveau.

5.2.3 Differenzierung nach Handlungsfeldern

Handlungsfelder B.1 bis B.5 gem. Städtebauförderungsrichtlinie

Auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg (StBauFR 2015) gliedert sich der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in folgende inhaltlich voneinander abzugrenzende Handlungsbereiche (sog. B-Gruppen):

- B.1: Konzepte, Planungen, Fachgutachten, Wettbewerbe, B-Pläne
- B.2: Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, nicht-investive Begleitmaßnahmen, Steuerungsleistungen, baufachliche Prüfung
- B.3: Hochbaumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- B.4: Ordnungsmaßnahmen, Rückbau, Grunderwerbe, Bodenordnung
- B.5: Tiefbaumaßnahmen, Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen

Verteilung des Mitteleinsatzes nach Handlungsfeldern

Im bisherigen Stadtumbauprozess der Stadt Cottbus entfällt ein relativ geringer finanzieller Anteil auf die Handlungsbereiche B.1 (1,36 % des Mitteleinsatzes) und B.2 (4,93 %).

Der Schwerpunkt liegt mit 93,71 % des Mitteleinsatzes klar auf den investiven Maßnahmen. Die Baumaßnahmen (B.3/B.5, 46,67 %) und die Ordnungsmaßnahmen (B.4, 47,04 %) halten sich dabei finanziell die Waage.

Im Bereich der Baumaßnahmen liegt der finanzielle Schwerpunkt eher bei den Hochbaumaßnahmen (B.3) mit 28,61 % des Mitteleinsatzes gegenüber den Tiefbaumaßnahmen (B.5) mit 18,05 %.

In der Gegenüberstellung von STUB I und II sticht die sehr starke Dominanz der Ordnungsmaßnahmen in den Anfangsjahren heraus (B.4 mit 80,57 % des Mitteleinsatzes). Demgegenüber ist in STUB II ein breiteres inhaltliches Auffächern erkennbar.

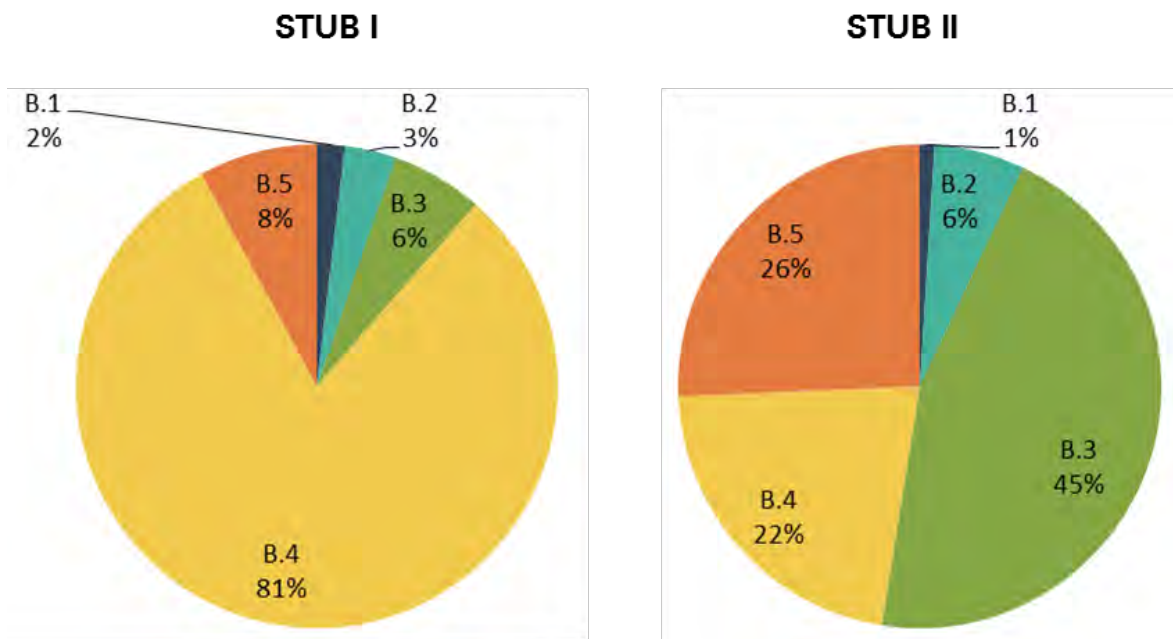


Abb. 6 - Mittleinsatz nach Handlungsfeldern (Stadtumbauprozess Cottbus gesamt, bis 2017, eigene Darstellung)

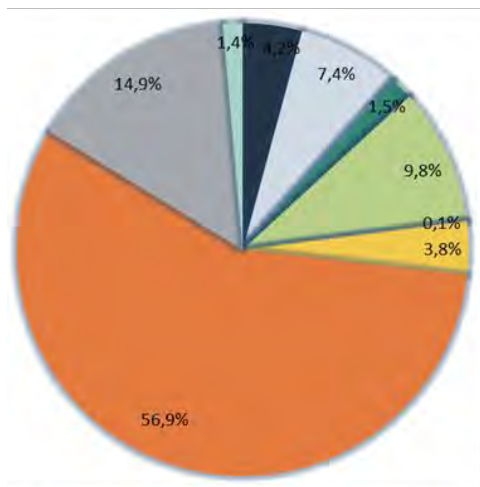
Verteilung des Mittleinsatzes nach Handlungsräumen

Sachsendorf-Madlow und die Innenstadt bilden mit 34,80 % bzw. 33,73 % des Mittleinsatzes mit großem Abstand die räumlichen Schwerpunkte des Mittleinsatzes, gefolgt von Neu-Schmellwitz (10,40 % des Mittleinsatzes), Sandow (6,62 %) und dem Handlungsraum Spremberger Vorstadt Mitte-Ost (6,16 %). Die anderen Handlungsräume sind bzgl. des Mittleinsatzes im bisherigen Stadtumbauprozess als finanziell deutlich nachrangig einzuordnen (siehe Abb. 7).

Innerhalb der Innenstadt lagen die finanziellen Schwerpunkte in den Handlungsräumen Bahnhofsumfeld (10,88 % des Mittleinsatzes bezogen auf die Gesamtstadt) und Modellstadt (9,81 %, hier bewusste Fördermittelbündelung). Danach folgen Ostrow (4,95 %) und die nördliche Innenstadt (4,44 %).

Im zeitlichen Verlauf ist festzustellen, dass sich der Fördermittleinsatz in der Förderperiode Stadtumbau I auf die Stadtrandlagen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz konzentriert. Diese binden zusammen 71,80 % des Finanzvolumens in STUB I. In der Förderperiode Stadtumbau II liegt der räumliche Schwerpunkt auf der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen mit zusammen 68,02 % des Finanzvolumens.

STUB I



STUB II

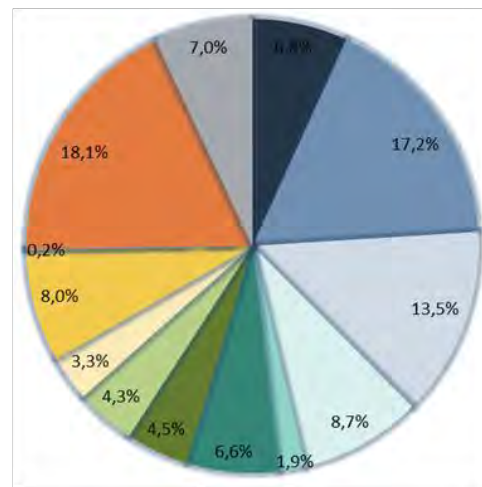


Abb. 7 - Fördermittelverteilung auf Teilträume in STUB I und STUB II (eigene Darstellung)

Zwischenfazit: Finanzierung und Mittelausstattung

Die Stadt Cottbus hat die finanziellen Möglichkeiten, die das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost bietet, bislang optimal genutzt. Mit einem moderaten Einsatz eigener Mittel konnte sie durch das stetige Einwerben von Fördermitteln eine beachtliche Hebelwirkung erzielen.

Im bisherigen Stadtumbauprozess ist der Mitteleinsatz im zeitlichen Verlauf dabei konsequent den jeweils vorliegenden Problemstellungen gefolgt. Die verfügbaren finanziellen Ressourcen wurden zielgerichtet räumlich und inhaltlich eingesetzt. Diese effiziente Steuerung des Mitteleinsatzes erwies sich als hochgradig wirksam für den bisherigen Stadtumbauprozess.

5.3 Evaluierung umgesetzter Maßnahmen

Maßnahmenlisten zur Untersetzung der Stadtumbauziele

Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes 2002 erfolgte zunächst noch keine umfängliche Untersetzung der formulierten Stadtumbauziele mit konkreten Maßnahmen. An verschiedenen Stellen des Konzeptes wurden jedoch beispielhaft Maßnahmen benannt, so etwa zur Aktivierung von innerstädtischen Brachen oder zur Erneuerung wichtiger verkehrsräumlicher Achsen.

Im anlaufenden Stadtumbauprozess wurde dies jedoch zügig nachgeholt. Im zeitlichen Umfeld der 1. Fortschreibung des Konzeptes (2006) bewegten sich die bestehenden Maßnahmenlisten, welche kontinuierlich fortgeschrieben wurden, in Hinblick auf ihren Umfang bereits im dreistelligen Bereich. Gleichzeitig wiesen die Maßnahmenlisten allerdings eine relativ große inhaltliche Dynamik auf, was nicht zuletzt der dynamischen realen Entwicklung geschuldet war.

In der Stadtumbauphase II waren die Maßnahmenlisten zu sehr umfangreichen Prioritätenplänen mit über 500 Maßnahmen angewachsen. Davon konnte auf Grund begrenzter Ressourcen nur ein kleiner Teil mit inhaltlicher Priorität, finanzieller Untersetzung und konkreter Umsetzungsperspektive ausgestattet werden. Dies lässt jedoch keinen direkten Rückschluss auf den Umsetzungsgrad der Stadtumbauziele im bisherigen Stadtumbauprozess zu.

Einordnung der realisierten Maßnahmen im bisherigen Stadtumbauprozess

Im bisherigen Stadtumbauprozess wurden mit Stadtbaumitteln je nach Zählweise ca. 200 bis 230 Maßnahmen unterstützt. Die Unschärfe bzgl. der Anzahl ergibt sich daraus, dass bauliche Abschnitte größerer Vorhaben teilweise als eigenständige Maßnahmen realisiert und eingeordnet wurden.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass sich allein aus den mit Stadtbaumitteln realisierten Maßnahmen kein Gesamtbild für den Stadtumbauprozess zeichnen lässt. Parallel zum Programm Stadtumbau-Ost wirkten und wirken die Programme Sanierung und Entwicklung (S+E, im Handlungsraum Modellstadt) sowie Soziale Stadt (in den Handlungsräumen Neuschmellwitz, Sandow und Sachsendorf-Madlow). Darüber hinaus erfolgte und erfolgt fortlaufend der Einsatz von zahlreichen anderen Förderprogrammen auf Objektebene (EFRE, KfW, RiLi ÖPNV, KIP, SUW/NESUR, KInvFG I und II usw.).

5.3.1 Realisierte Maßnahmen nach Themenbereichen

In der Gesamtbetrachtung liegen die inhaltlichen Schwerpunkte bei den mit Stadtbaumitteln realisierten Maßnahmen klar in den Themenbereichen Rückbau (43,01 % des Mitteleinsatzes, Schwerpunkt deutlich in STUB I) und Soziale Infrastruktur (35,53 %, Schwerpunkt deutlich in STUB II). Ein Einsatz von Stadtbaumitteln in bedeutsamem Umfang erfolgte zudem im Themenbereich Verkehr (9,79 %, Schwerpunkt deutlich in STUB II).

Die in den Stadtumbaukonzepten herausgearbeiteten Themenbereiche Stadttechnik, Wohnen und Wohnumfeld, Öffentlicher Raum und Grünraum wurden, bezogen auf den Gesamtprozess, nur deutlich nachrangig mit eigenständigen konkreten Maßnahmen und entsprechend finanzieller Ausstattung untersetzt (zusammen 5,46 % des Mitteleinsatzes). Hierbei ist anzuführen, dass es sich im Verhältnis um eher kleinteilige, weniger kostenintensive Vorhaben handelte, sodass die Relation des Mitteleinsatzes verzerrend wirkt.

Die zum Gesamtumsatz rechnerisch verbleibenden 6,21 % verteilen sich auf die prozess- und projektvorbereitende Erarbeitung von Konzepten, Plänen und Gutachten sowie auf die prozess- und projektbegleitenden Aufgaben Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Steuerungsleistungen.

Den in den Stadtumbaukonzepten außerdem herausgearbeiteten Themenbereichen Stadtstruktur/Siedlungsstruktur, Handel/Versorgung/Gewerbe und Klima/Energie wurden keine eigenständigen konkreten Maßnahmen und somit keine finanzielle Ausstattung zugeordnet. Allenfalls erfolgte ein inhaltliches Tangieren bei Maßnahmen, die in der Hauptsache den vor-

genannten Themenbereichen zugeordnet wurden. So wurde etwa die umfängliche Erneuerung von Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur energieoptimiert und klimagerecht ausgeführt. Dies stellt den Themenbereich Klima/Energie eher als gesellschaftliche und stadtplanerische Querschnittsaufgabe heraus, dem bislang keine eigenständigen, konkreten Fördertatbestände in der Städtebauförderungsrichtlinie zugeordnet sind.

5.3.2 Realisierte Maßnahmen nach Teilprogrammen

Teilprogramm Aufwertung

Das Stadtumbau-Teilprogramm Aufwertung ist inhaltlich am breitesten aufgestellt und kam dementsprechend in fast allen Themenbereichen zum Einsatz. Deutliche inhaltliche Schwerpunkte lagen auf der Maßnahmenebene jedoch in den Themenbereichen Soziale Infrastruktur und Verkehr.

Das Teilprogramm Aufwertung wurde in fast allen Handlungsräumen eingesetzt. Räumliche Maßnahmenswerpunkte bildeten sich jedoch in der Innenstadt, in der Spremberger Vorstadt Mitte-Ost und in Sandow heraus.

In den der Innenstadt zuzuordnenden Handlungsräumen 1.1 bis 1.6 zeichnen sich einzeln betrachtet die Modellstadt und das Bahnhofsumfeld als räumliche Schwerpunkte ab.

Teilprogramm Rückbau

Programmbedingt erfolgte im Stadtumbau-Teilprogramm Rückbau eine inhaltliche Konzentration auf den Themenbereich Rückbau, und zwar konkret zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs im industriell gefertigten Geschosswohnungsbau.

Hieraus ergaben sich klare räumliche Schwerpunkte in den Handlungsräumen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Punktuell wurde das Rückbauprogramm aber auch in innerstädtischen und innenstadtnahen Handlungsräumen eingesetzt, so etwa im Bahnhofsumfeld, in Sandow und in der Spremberger Vorstadt Mitte-Ost.

Teilprogramm RSI

Im Stadtumbau-Teilprogramm RSI führte die programmspezifische inhaltliche Ausrichtung auf die stadumbaubedingte Rückführung der sozialen Infrastruktur zu einer inhaltlichen Konzentration auf eben den Themenbereich Soziale Infrastruktur. Bis etwa 2013/14 wurden im Teilprogramm RSI leergefallene Infrastruktureinrichtungen abgerissen (Handlungsfeld B.4). Seit 2015 erfolgte entsprechend der inzwischen eintretenden Konsolidierung eine stadumbaubedingte Anpassung weiterbestehender Infrastruktureinrichtungen (Handlungsfeld B.3). Räumliche Schwerpunkte lagen in den Handlungsräumen Sachsendorf-Madlow und Modellstadt.

In den Anfangsjahren vor 2007 wurden Maßnahmen zur stadumbaubedingten Rückführung der sozialen Infrastruktur über das Teilprogramm Aufwertung finanziert, da das Teilprogramm RSI zu diesem Zeitpunkt noch nicht existierte. Bei diesen frühen Maßnahmen lag der räumliche Schwerpunkt in den Handlungsräumen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz.

Teilprogramm RTI

Die programmspezifische inhaltliche Ausrichtung des Stadtumbau-Teilprogramms RTI auf die stadumbaubedingte Rückführung der technischen Infrastruktur führte folgerichtig zu einer inhaltlichen Konzentration auf den Themenbereich Stadttechnik.

Auf Grund der vergleichsweise wenigen umgesetzten Maßnahmen lässt sich schwerlich von einer räumlichen Schwerpunktbildung sprechen. Am ehesten zeichnet sich diese in den Rückbauschwerpunkten Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz ab.

In den Anfangsjahren vor 2007 wurden auch die Maßnahmen zur stadumbaubedingten Rückführung der technischen Infrastruktur über das Teilprogramm Aufwertung finanziert, da das Teilprogramm RTI zu diesem Zeitpunkt ebenfalls noch nicht existierte. Bei den vor 2007 realisierten Maßnahmen lag der räumliche Schwerpunkt klar im Handlungsraum Sachsendorf-Madlow.

Teilprogramm SSE

Im Stadtumbau-Teilprogramm SSE, welches seit 2011 im Cottbuser Stadtumbauprozess zum Einsatz kam, fand eine programmbedingte inhaltliche Konzentration auf den Themenbereich Wohnen und Wohnumfeld statt, und zwar konkret zur Aktivierung privater innerstädtischer Altbaubestände.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Unterstützung von Maßnahmen erfolgte ausschließlich und zu etwa gleichen Teilen in den Handlungsräumen Modellstadt und Westliche Stadterweiterung.

Teilprogramm HFW

Das Ende 2015 gestartete und bis 2016 laufende Stadtumbau-Teilprogramm HFW sollte der kurzfristigen Bereitstellung von Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung dienen und ist inhaltlich am ehesten dem Themenbereich Wohnen und Wohnumfeld zuzuordnen.

Es ist lediglich punktuell in den Handlungsräumen Neu-Schmellwitz, Sachsendorf-Madlow und Spremberger Vorstadt Mitte-Ost zum Einsatz gekommen, da es sich in der Praxis im Hinblick auf die sehr kurzfristigen Handlungserfordernisse als zu starr und undynamisch erwies.

Vertiefende Betrachtung zum Teilprogramm Rückbau

Mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Teilprogramm Rückbau wurden von 2002 bis 2017 insgesamt 10.270 Wohneinheiten (WE) und 121 Gewerbeeinheiten (GE) zurückgebaut. Der Schwerpunkt lag hierbei deutlich in der Stadtumbauphase I mit dem Rückbau von 8.054 Nutzungseinheiten (77,51 %). Demgegenüber wurden in STUB II noch 2.337 Nutzungseinheiten beseitigt, was einem Anteil von 22,49 % entspricht.

Rückbaugegenstand		STUB I	STUB II	Gesamt
WE	Wohneinheiten	7.937	2.333	10.270
GE	Gewerbeeinheiten	117	4	121
Summe		8.054	2.337	10.391

Tab. 4 - Anzahl rückgebauter Nutzungseinheiten (eigene Darstellung)

Bei den Gewerbeeinheiten handelte es sich in der Regel um unterlagerte Erdgeschossnutzungen, die im Zusammenhang mit den darüber befindlichen WE rückgebaut wurden.

5.185 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten wurden durch das kommunale Wohnungsunternehmen GWC rückgebaut, was einem Anteil von 50,49 % (WE) bzw. 64,46 % (GE) am gesamten Rückbauvolumen entspricht. Die übrigen Nutzungseinheiten wurden durch die eG Wohnen 1902, die Perseus Immobiliengesellschaft und die Sparkasse Spree-Neiße sowie in einem Fall (30 WE) durch die Stadt Cottbus zurückgebaut.

Die mit Städtebauförderungsmitteln rückgebauten Wohneinheiten verteilen sich wie folgt auf die Handlungsräume im Stadtumbau:

Handlungsraum		STUB I	STUB II	Gesamt
1.1	Modellstadt			
1.2	Bahnhofsumfeld	542		542
1.3	Ostrow		22	22
1.4	Westliche Stadterweiterung	5		5
1.5	Nördliche Innenstadt	143		143
1.6	Brunschwig			
2	Sandow	250	132	382
3	Ströbitz			
4.1	Spremberger Vorstadt Mitte-Ost	196	45	241
4.2	Spremberger Vorstadt West			
5	Sachsendorf-Madlow	5.050	1.265	6.315
6.1	Neu-Schmellwitz	1.607	869	2.476
6.2	Schmellwitz	144		144
Summe		7.937	2.333	10.270

Tab. 5 - Anzahl zurückgebauter Wohneinheiten (WE) nach Handlungsräumen 1.1 - 6.2 (eigene Darstellung)

Die Handlungsräume Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz sind mit zusammen 8.791 WE (85,60 %) klar als Rückbauschwerpunkte im bisherigen Stadtumbauprozess erkennbar. In der Innenstadt wurde der Rückbau von insgesamt 712 WE eingeordnet, wobei der räumliche Schwerpunkt hier im Bereich Bahnhofsumfeld lag (Weinbergstraße/Görlitzer Straße). Geförderte Rückbaumaßnahmen kamen darüber hinaus auch in Sandow, der Spremberger Vorstadt Mitte-Ost und in Schmellwitz zur Umsetzung.

Zwischenfazit: Maßnahmen

Auf der Maßnahmenebene lag der finanzielle Fokus überwiegend auf den Bereichen Rückbau (STUB I) sowie Soziale Infrastruktur und Verkehr (STUB II). Offenkundig handelte es sich dabei um die Themenbereiche mit dem jeweils größten Handlungsdruck.

In STUB I erwies sich diese Fokussierung auf den Rückbau als hochgradig wirksam zur Abwendung der wohnungswirtschaftlichen Schieflage, die ein wesentlicher Mitinitiator des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau Ost gewesen war.

Auch die Schwerpunktsetzung auf die Bereiche Soziale Infrastruktur und Verkehr in STUB II erweist sich rückwirkend als wirksam und zielführend. Wenngleich festzuhalten ist, dass damit in STUB II der Großteil der vorhandenen Ressourcen zur finanziellen Unterstützung kommunaler Pflichtaufgaben und somit zur Abfederung der unzureichenden kommunalen Mittelausstattung verwendet wurde.

Die Kompensation struktureller Finanzierungslücken mithilfe der Städtebauförderung nach dem Motto „Dringendes vor Wichtigem“ reduziert jedoch die Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Stadtumbaus und der Städtebauförderungsrichtlinie. Denn aufgrund dieser weitgehenden Mittelbindung können die Instrumente einer strategischen, vorausschauenden, aktiv gestaltenden Stadtentwicklung nur randständig zum Einsatz kommen. Zu nennen sind hier beispielhaft der frühzeitige strategische Zwischenerwerb von Entwicklungsflächen, die Durchführung von Bodenordnungsverfahren, die Auslobung von Planungswettbewerben oder die gezielte Unterstützung von Pilotprojekten mit Modellcharakter.

5.4 Zwischenfazit: Erfolge und noch offene Zielstellungen aus STUB I und STUB II

Im bisherigen Stadtumbauprozess wurden die räumlichen und inhaltlichen Festlegungen der Stadtumbaukonzepte konsequent verfolgt und umgesetzt. Dies ist deutlich erkennbar sowohl am Mitteleinsatz als auch anhand der umgesetzten Maßnahmen. Die Verschiebung der Prioritäten im zeitlichen Verlauf ist in der Umsetzung klar ablesbar.

Im Ergebnis erfolgte ein strukturierter Rückbau von den Rändern her bei gleichzeitiger Stabilisierung und Aufwertung der Mitte. Dies entspricht der am Anfang des Stadtumbauprozesses selbst gesteckten und bis heute kontinuierlich beibehaltenen Zielstellung der Stadt Cottbus.

Hierdurch konnten in den ersten beiden Förderperioden umfassende Erfolge und zumindest in Teilbereichen ein hoher Umsetzungsgrad der Aufgaben erreicht werden. In der Innenstadt, hier vor allem im Bereich des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“, waren umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen Ansatzpunkt für intensive Wachstumsimpulse.

Mit dem Rückbau von über 10.000 Wohnungen konnte der gesamtstädtische Leerstand von ursprünglich 17,5 % in 2002 auf 5,2 % in 2015 deutlich gesenkt werden. Rund 78 % der Rückbaumaßnahmen erfolgten in den Randbereichen. Die übrigen, in den Innenstadtlagen angesiedelten Rückbaumaßnahmen trugen dort zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation bei.

Dieses positive Zwischenfazit lässt sich anhand folgender qualitativer Aussagen und Wirkungen veranschaulichen und untermauern:

- Der Stadtumbauprozess in Cottbus hat eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands und des Leerstands bei Gemeinbedarfseinrichtungen bewirkt.
- Er hat zu einer sichtbaren Aufwertung der betroffenen Stadtgebiete und zu einem städtebaulichen Qualitätsgewinn beigetragen.
- Sowohl die Wohnqualität als auch der öffentliche Raum, der Freiraum und das Wohnumfeld wurden verbessert.
- Wertvolle Altbausubstanz konnte gesichert werden. Das Stadtbild und wichtige stadtbildprägende Elemente wurden dank des Stadtumbaus erhalten.

- Zusätzliche (private) Investitionen konnten durch den Stadtumbau angestoßen werden, dadurch wurden innerstädtische Brachen spürbar reduziert.
- Sowohl die Kultur- und Freizeitfunktion der Gesamtstadt als auch die Handlungsfähigkeit der privaten Wohnungseigentümer wurden durch den bisherigen Stadtumbau verbessert.
- Das Image und die Außenwirkung der Stadt Cottbus wurden durch den bisherigen Stadtumbauprozess positiv beeinflusst.
- Darüber hinaus hat der Stadtumbauprozess auch die Strategie- und Leitbilddiskussion der Stadt und das integrierte Verwaltungshandeln befördert.

Prozessbegleitend gab es diverse Einwohnerversammlungen und Diskurse mit der Bevölkerung. Der bisherige Stadtumbauprozess wurde von der Stadtbevölkerung als mehrheitlich positiv aufgenommen.

Nicht zuletzt durch den erfolgreichen Stadtumbauprozess ist es der Stadt gelungen, eine positive Perspektive für ihre künftige Entwicklung zu schaffen.

Das Hinzuwachsen neuer, zusätzlicher Aufgaben auf Gesamtstadtebene und die dynamische Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung auf Ebene der Teilräume dokumentieren nun das Erfordernis einer räumlichen und inhaltlichen Neujustierung für die beginnende Förderperiode Stadtumbau III. Ziel muss es dabei sein, die Potenziale des Stadtumbaus im Sinne einer der realen Entwicklung vorauslaufenden, langfristig strategischen Stadtentwicklung noch konsequenter zu nutzen und sich damit in eine aktive Gestaltungsrolle zu begeben.

6 Wohnungsmarktanalyse

Cottbus weist hinsichtlich der Stadtstruktur und des Wohnungsbestands besondere Rahmenbedingungen auf. Mit rund 100.000 Einwohnern ist Cottbus die größte Stadt in der Niederlausitz und nach Potsdam die zweitgrößte Stadt in Brandenburg. Neben Potsdam, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) stellt Cottbus das vierte Oberzentrum in Brandenburg dar.

Nach den Eingemeindungen in den Jahren 1993 und 2003 untergliedert sich das Stadtgebiet der Stadt Cottbus in 19 Ortsteile, von denen 11 ländlich geprägt sind. Auch wenn der Wohnungsbestand, insbesondere der Neubaugebiete, überwiegend aus industriell gefertigtem Geschosswohnungsbau besteht, weisen die einzelnen Stadtteile differenzierte Erscheinungsbilder auf. Die Stadtteile Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt sind durch Bautypologien verschiedenlicher Baualter gekennzeichnet. Dazu gehören u. a. Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zeilenbebauung der 1950er Jahre, Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre sowie Einzelhausbebauung unterschiedlichen Baualters.

Demgegenüber ist das Erscheinungsbild in den Stadtteilen Sandow, Sachsendorf und Neuschmellwitz geprägt vom industriell gefertigten Geschosswohnungsbau. Im Kontext des Stadtumbaus sind in diesen Stadtteilen bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen erfolgt. Am Rand der Stadt befinden sich vor allem Stadtteile, die von dörflichen Strukturen mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind.

Im Rahmen dieses Kapitels wird der Wohnungsmarkt der Stadt Cottbus näher betrachtet. Um die Ausgangssituation fundiert bewerten zu können, erfolgt zunächst eine Analyse der Entwicklung soziodemografischer Rahmenbedingungen, der Wohnungsnachfrage sowie des

Wohnungsangebots. Daran anschließend wird eine Analyse und Bilanzierung der preisgünstigen Nachfrage und des preisgünstigen Angebots durchgeführt. Das Ziel ist hierbei festzustellen, ob Defizite an preisgünstigen Wohnungen differenziert nach der Wohnungsgrößenklasse bestehen.

In einem letzten Analysebaustein wird die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung näher untersucht. Auf Basis der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird eine Wohnungsmarktbilanz in zwei Szenarien bis zum Jahr 2030 erstellt. Als Ergebnis wird der daraus resultierende Wohnungsüberhang bzw. der Wohnungsbaubedarf differenziert nach Ein- und Zweifamilien- sowie nach Mehrfamilienhäusern abgeschätzt.

6.1 Soziodemografische Rahmenbedingungen

Im ersten Arbeitsschritt werden ausgewählte soziodemografische Indikatoren der Stadt Cottbus beschrieben, die die Wohnungsmarktnachfrage beeinflussen. Im Einzelnen werden die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort, die Pendlerverflechtungen, die Entwicklung der Kaufkraft sowie soziale Indikatoren (Bedarfsgemeinschaft, Arbeitslose, Arbeitslosenquote) näher erläutert.

Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort sind im Zeitraum von 2008 bis 2016 um 6,8 % auf rund 36.300 angestiegen (Vgl. nachstehende Abbildung). Dies entspricht einem Anstieg von rund 2.300 Beschäftigten. Demgegenüber sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im gleichen Zeitraum um 1,9 % zurückgegangen. Jedoch ist die Entwicklung seit 2013 wieder positiv. Von 2013 bis 2016 zählten insgesamt rund 1.600 Personen (+3,6 %) mehr zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.

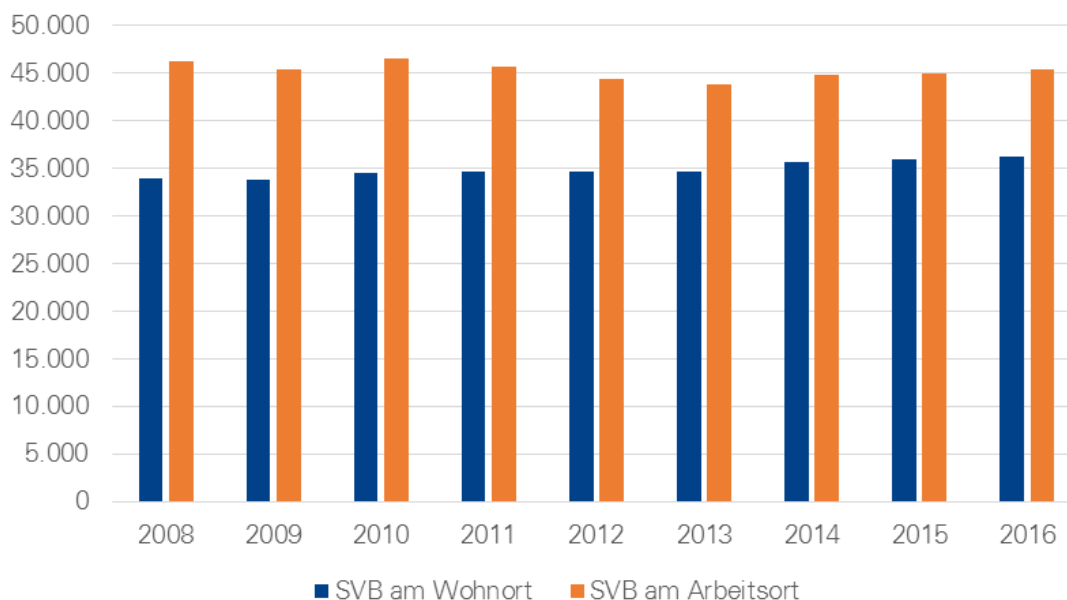


Abb. 8 - Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort von 2008 bis 2016 (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 und Stadt Cottbus, Stichtag: 30.06.2016)

Anhand der Arbeitsplatzzentralität wird deutlich, ob Einpendlerüberschüsse erzielt werden und welche Bedeutung eine Kommune folglich als Wirtschafts- und Arbeitsstandort in der Region hat. In Cottbus liegt eine Arbeitsplatzzentralität von 1,3 vor, was die regionale Bedeutung der Stadt veranschaulicht. Insgesamt wird deutlich, dass Cottbus über den dargestellten Zeitraum eine stabile Entwicklung aufweist.

Der Pendlersaldo von Cottbus betrug im Jahr 2016 rund 9.100 Personen. Die große Bedeutung von Cottbus für die Region wird bei der Analyse der Pendlerverflechtungen deutlich (siehe nachfolgende Tabelle). Hier zeigt sich der hohe Pendlerüberschuss aus Brandenburg. Im Jahr 2016 sind rund 17.800 Beschäftigte aus Brandenburg nach Cottbus eingependelt und lediglich rund 8.300 Beschäftigte ausgespendelt.

	Einpendler	Auspendler	Saldo
Brandenburg	17.839	8.303	9.536
Sachsen	1.929	1.118	811
Berlin	869	1.275	-406
Neue Bundesländer (Rest)	340	347	-7
Alte Bundesländer	427	1.581	-1.154
Polen	344	/ ³	344
Cottbus gesamt	21.748	12.624	9.124

Tab. 6 – Pendlerverflechtung (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 Stichtag: 30.06.2016)

Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich, dass hohe Pendlerüberschüsse vor allem mit den nahliegenden Kreisen Spree-Neiße (+6.740), Oberspreewald-Lausitz (+1.640), Elbe-Elster (+700), Dahme-Spreewald (+550) und Oder-Spree (+210) erzielt werden.

	Einpendler	Auspendler	Saldo
Spree-Neiße	11.664	4.926	6.738
Oberspreewald-Lausitz	3.059	1.418	1.641
Elbe-Elster	920	225	695
Dahme-Spreewald	1.075	527	548
Oder-Spree	399	191	208
Potsdam, Stadt	73	316	-243
Frankfurt (Oder), Stadt	136	242	-106
Übrige Kreise	513	458	55
Brandenburg gesamt	17.839	8.303	9.536

Tab. 7 - Pendlerverflechtung mit Brandenburg (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 Stichtag: 30.06.2016)

Auch mit Sachsen – wenn auch weitaus geringer im Vergleich zu Brandenburg – besteht ein positiver Pendlersaldo. Einpendler-Überschüsse bestehen insbesondere mit den Landkreisen Bautzen (+500) und Görlitz (+470). Darüber hinaus pendelten im Jahr 2016 rund 340

³ Dabei ist zu beachten, dass auf Grund des Inlandskonzeptes der Beschäftigungsstatistik, auf dem die Meldungen zur Sozialversicherung in Deutschland beruhen, nur Einpendler aus dem Ausland nachgewiesen werden, Auspendler in das Ausland aber nicht.

Beschäftigte aus Polen nach Cottbus. Mit Berlin, den alten Bundesländern sowie mit den restlichen neuen Bundesländern ist der Pendlersaldo negativ.

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Kaufkraft pro Haushalt. Hiermit wird das verfügbare Einkommen privater Haushalte gemessen. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten, sich u. a. Wohnwünsche zu erfüllen oder Wohneigentum zu bilden. Die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt lag in Cottbus im Jahr 2016 bei rund 32.800 Euro. Im Vergleich zu den Werten von Gesamtdeutschland (rund 44.500 Euro) und Brandenburg (rund 39.100 Euro) ist die Kaufkraft in Cottbus damit unterdurchschnittlich.

Mit knapp über 34.000 Euro ist die Kaufkraft auch in Frankfurt (Oder) sowie in Brandenburg an der Havel höher. Potsdam erreicht mit rund 38.200 Euro sogar fast den Durchschnittswert von Brandenburg. Die nachstehende Grafik zeigt die prozentuale Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt, ausgehend vom Jahr 2011.

Hierbei wird deutlich, dass die Kaufkraft in Cottbus in den letzten Jahren relativ stark angestiegen ist. Von 2011 bis 2016 konnte ein Anstieg von 8 % verzeichnet werden und entspricht damit fast der landesweiten Entwicklung in Brandenburg. Vergleicht man die Entwicklung erneut mit Frankfurt (Oder) sowie Brandenburg an der Havel, fällt der prozentuale Anstieg in Cottbus sogar höher aus. Potsdam sticht mit einem Anstieg von 17 % deutlich heraus.

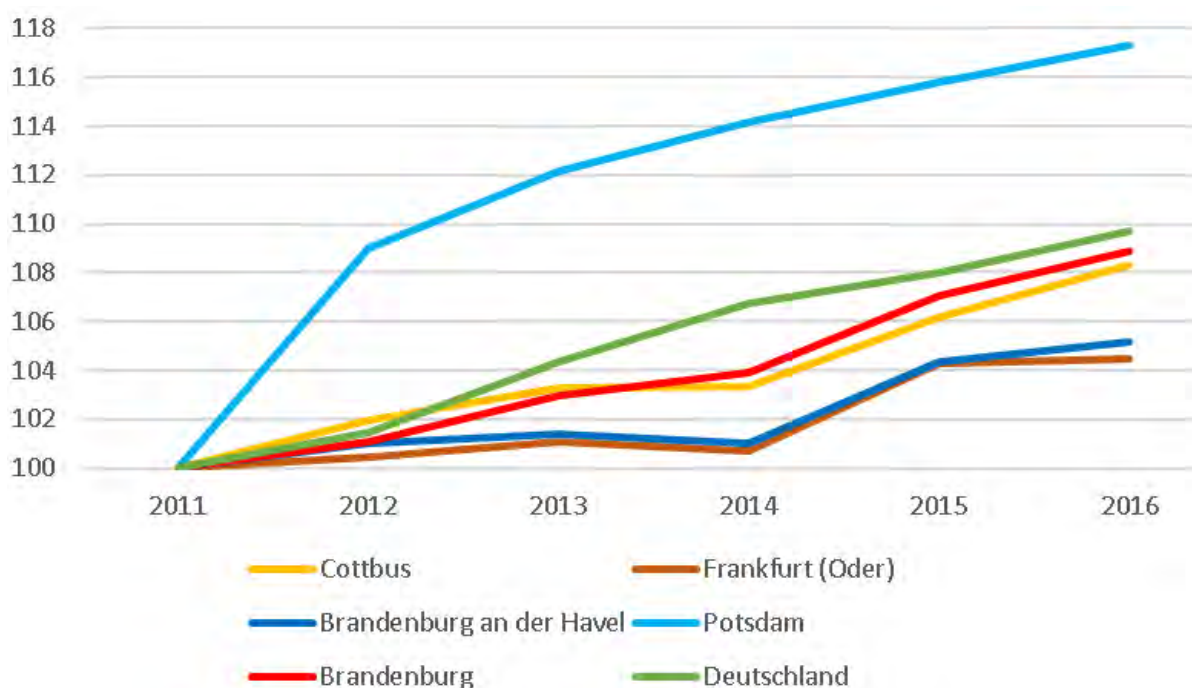


Abb. 9 - Prozentuale Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt von 2011 bis 2016 (Index 2011 = 100, eigene Darstellung, Quelle: GfK)

Die Entwicklung sozialer Indikatoren zeigt einen eindeutigen Trend auf und entspricht dem gesamtdeutschen Trend. Wie die nächste Grafik verdeutlicht, ist die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften – mit Ausnahme von 2009 bis 2010 – kontinuierlich zurückgegangen. Während im Jahr 2008 noch rund 9.200 Bedarfsgemeinschaften gezählt wurden, sind es im Jahr 2016 nur noch rund 8.100. Dies entspricht einem Rückgang von 12 %. Auch die Anzahl an Arbeitslosen sowie die Arbeitslosenquote sind in den letzten Jahren rückläufig gewesen.

Im Jahr 2016 zählten noch rund 4.500 Personen zu den Arbeitslosen. Im Vergleich zu 2008 ist die Arbeitslosenzahl um 41 % gesunken. Die Arbeitslosenquote ist in diesem Zeitraum von 13,8 auf 8,7 % zurückgegangen. In Brandenburg betrug die Arbeitslosenquote im Jahr 2016 7,5 % und ist damit etwas geringer im Vergleich zu Cottbus.

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren wurde der Wirtschaftsstandort Cottbus gestärkt, was sich auch auf die Nachfrageentwicklung auswirken wird. Da auch Pendler Wohnungen nachfragen, ist von einer erhöhten Wohnungsnachfrage von dieser Zielgruppe auszugehen. Mit der positiven Kaufkraftentwicklung und der zurückgehenden Arbeitslosenquote kann auch eine Veränderung der Wohnansprüche und -bedürfnisse einhergehen.

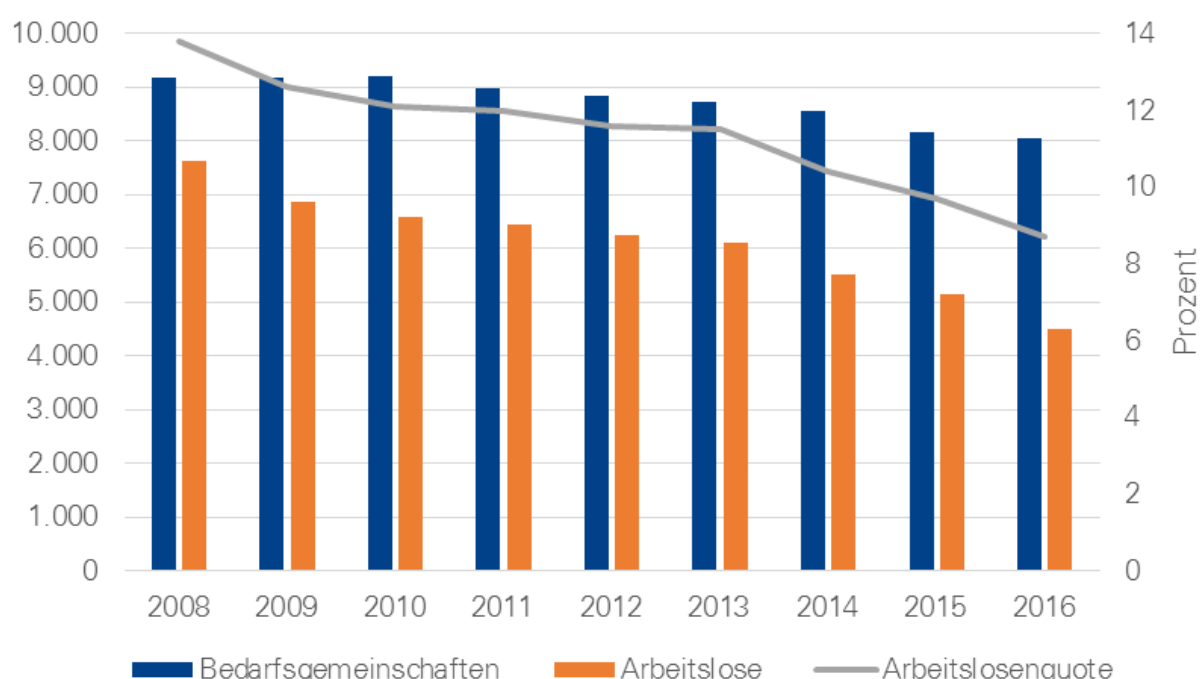


Abb. 10 - Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslosen und Arbeitslosenquote von 2008 bis 2016 (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017)

6.2 Wohnungsnachfrage

Die Stadt Cottbus weist in den letzten Jahren eine stabile Einwohnerentwicklung mit geringfügigen Schwankungen auf. Wie Abb. 11 zeigt, ist die Bevölkerung von 2010 bis 2014 von rund 100.000 auf rund 99.300 kontinuierlich leicht zurückgegangen. Seit dem Jahr 2014 ist die Bevölkerung wieder angestiegen. Von 2014 bis 2017 konnte Cottbus einen Bevölkerungszuwachs um rund 1.650 Personen bzw. 1,7 % verzeichnen. Diese Entwicklung ist auf die positive Zuwanderung zurückzuführen.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung – also die Veränderung der Bevölkerungszahl durch Geburten und Sterbefälle – ist, wie in den meisten Kommunen Deutschlands, auch in Cottbus in den letzten Jahren stets negativ gewesen. Das bedeutet, dass pro Jahr mehr Sterbefälle als Geburten verzeichnet wurden. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 sind durchschnittlich

rund 1.200 Einwohner pro Jahr verstorben, während lediglich rund 800 Neugeborene jährlich erfasst wurden. Damit liegt der Saldo im Mittel bei einem Minus von 400 Personen.

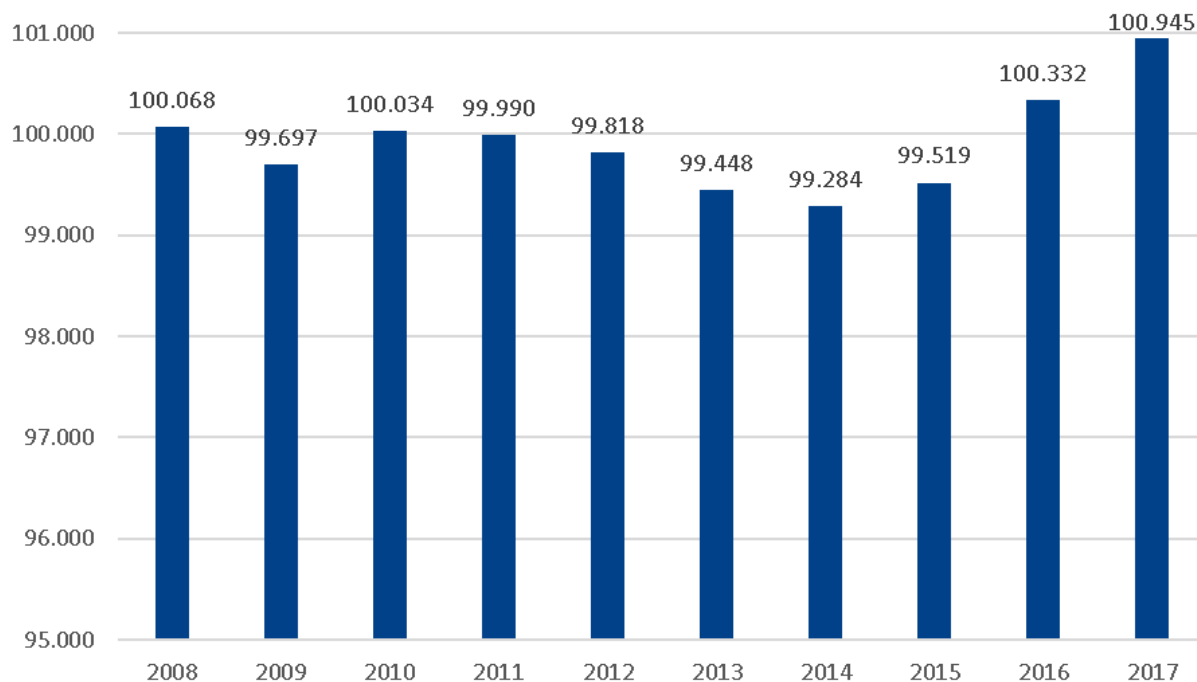


Abb. 11 - Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus von 2008 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

Während sich die natürliche Bevölkerungsbewegung relativ konstant verhält, ist die Wanderungsbilanz von größeren Schwankungen gekennzeichnet. Anhand der nächsten Grafik ist zu erkennen, dass der Wanderungssaldo nur in den Jahren 2008 und 2009 negativ war. Das bedeutet, dass mehr Personen fort- als zugezogen sind. Seitdem weist Cottbus eine positive Wanderungsbilanz auf. In den Jahren von 2011 bis 2014 war der Wanderungssaldo allerdings so gering, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgeglichen werden konnte und folglich die Bevölkerung leicht zurückging. Insbesondere durch den vermehrten Zuzug von Flüchtlingen ist die positive Wanderungsbilanz von 2014 auf 2015 stark angestiegen. In dem folgenden Jahr sind noch mehr Personen nach Cottbus zugezogen. Im Jahr 2016 lag der Wanderungssaldo bei einem Plus von 1.260 Personen und führte zu einem deutlichen Bevölkerungszuwachs. Dieser Wert konnte im Jahr 2017 ungefähr gehalten werden.

Betrachtet man die Wanderungsbilanz altersdifferenziert, lassen sich bestimmte Wandermuster ableiten. Zunächst ist zu erkennen, dass Cottbus von 2008 bis 2014 eine negative Wanderungsbilanz bei der Altersgruppe der 30- bis 49jährigen aufweist. Das bedeutet, dass diese Altersgruppe – zumeist Familien oder Personen in der Familiengründungsphase – größtenteils aus Cottbus weggezogen ist. Im gleichen Zeitraum – abgesehen von dem Jahr 2008 – konnte Cottbus eine vermehrte Zuwanderung der 18- bis 29jährigen verzeichnen, die als Bildungswanderer bezeichnet werden. Des Weiteren ist ein Zuzug älterer Menschen im Alter von 65+ festzustellen.

In den Jahren 2015 bis 2017 hat sich das Wandermuster gewandelt. In diesen Jahren konnte Cottbus einen Zuzug über alle Altersgruppen verzeichnen, wobei der Zuzug der 18-

bis 29jährigen sowie der unter 18jährigen auffällt. Wie bereits erwähnt, ist die Wanderungsbilanz in diesen Jahren stark von der Zuwanderung von Flüchtlingen geprägt. Während Personen mit einer deutschen Staatsangehörigkeit sogar mehrheitlich aus Cottbus weggezogen sind, ist der Wanderungssaldo bei Personen mit einer ausländischen (vor allem syrischen) Staatsangehörigkeit vergleichsweise hoch. Im Jahr 2016 lag die Wanderungsbilanz dieser Personengruppe bei einem Plus von rund 1.730 und im Jahr 2017 noch bei rund 1.260. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Durchschnittsalter der Flüchtlinge im Jahr 2015 bei der Ersteinreise lediglich 24 Jahre betrug und folglich vor allem jüngere Altersgruppen nach Deutschland gewandert sind (Statistisches Bundesamt 2016).

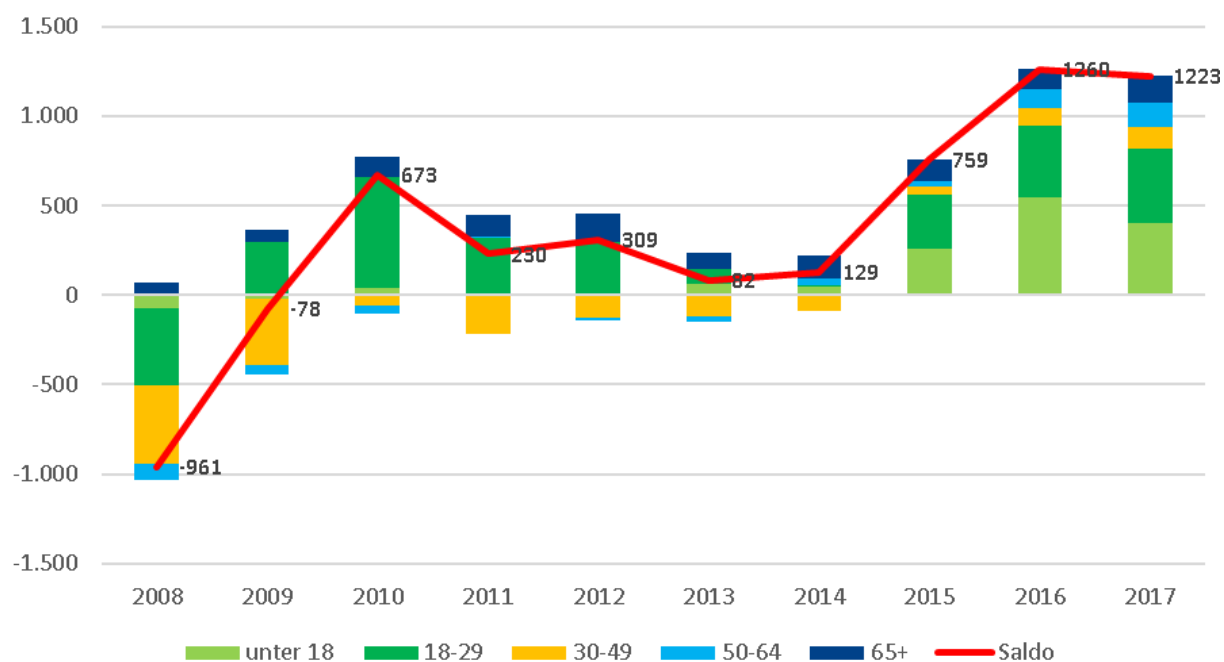


Abb. 12 - Wanderungssalden der Stadt Cottbus differenziert nach Altersgruppen von 2008 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die regionalen Wanderungssalden für die Stadt Cottbus. Hierbei wird deutlich, dass Cottbus sowohl aus Brandenburg als auch aus dem Ausland von 2011 bis 2017 eine positive Wanderungsbilanz verzeichnen konnte. Demnach weist Cottbus eine Ankerfunktion für die umliegenden Regionen in Brandenburg auf. Demgegenüber besteht ein negativer Wanderungssaldo mit den übrigen neuen Bundesländern, mit Berlin sowie mit den alten Bundesländern. Der Wanderungssaldo mit Brandenburg von 2015 bis 2017 weist auf die vermehrte Zuwanderung von Flüchtlingen aus der Brandenburger Erstaufnahmeeinrichtung in Eisenhüttenstadt (Kreis Oder-Spree) hin.

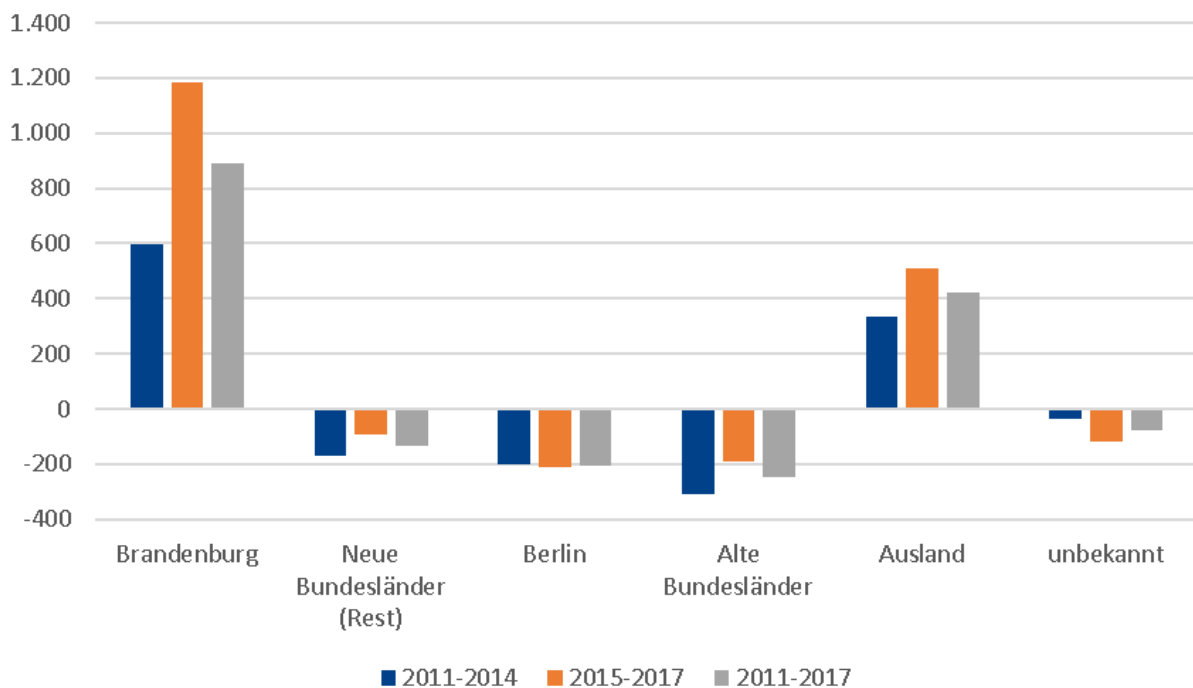


Abb. 13 - Regionale durchschnittliche Wanderungssalden der Stadt Cottbus (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Entwicklung der Altersstruktur für die Wohnungsnachfrage von entscheidender Bedeutung, da sich die Nachfrage nach Wohnungen in Abhängigkeit der verschiedenen Zielgruppen (z. B. Familien, Ältere) unterscheidet. Im Zeitraum von 2011 bis 2017 hat sich die absolute Zahl der unter 18jährigen, der 50- bis 64jährigen, der über 65- bis 84jährigen sowie der über 85jährigen erhöht. Neben der Altersgruppe der unter 18jährigen mit 20 % ist vor allem die Gruppe der Älteren (65+) mit 9 % stark angestiegen. Die Altersgruppen der 18- bis 29jährigen sowie der 30- bis 49jährigen sind im Zeitraum geschrumpft, wobei der Rückgang bei den 18-bis 29jährigen mit 20 % bzw. 3.361 Personen deutlich ausfällt.

	2011	2017	Entwicklung 2011-2017	
			absolut	in %
unter 18	11.995	14.367	2.372	19,8
18-29	16.774	13.413	-3.361	-20,0
30-49	25.811	24.312	-1.499	-5,8
50-64	22.434	23.819	1.385	6,2
Über 65	20.760	25.034	2.058	9,0
Cottbus gesamt	99.990	100.945	955	1,0

Tab. 8 - Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Cottbus von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus unterscheidet sich kleinräumig. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung auf Stadtteilebene von 2011 bis 2017 dargestellt. Innerhalb dieses Zeitraums ist die Bevölkerung in den Stadtteilen Stadtmitte (1.230 Personen bzw. 13,4 %) sowie in Ströbitz (rund 1.280 Personen bzw. 8,9 %) sowohl anteilig als auch absolut verhältnismäßig stark angestiegen. Damit geht eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum in diesen Stadtteilen einher. Bevölkerungsrückgänge zeigen sich vor allem in Sachsendorf, Willmersdorf, Döbbrick und Sandow. In den übrigen Stadtteilen ist eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu konstatieren. Für Schmellwitz ist mutmaßlich eine differenzierte Entwicklung zwischen Alt- und Neu-Schmellwitz zu konstatieren. Allerdings können die Zahlen aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht getrennt ausgewiesen werden.

	2011	2017	2011-2017 (absolut)	2011-2017 (in %)
Stadtmitte	9.193	10.423	1.230	13,4
Sandow	16.207	15.837	-370	-2,3
Merzdorf	1.105	1.090	-15	-1,4
Dissenchen	1.150	1.140	-10	-0,9
Branitz	1.421	1.441	20	1,4
Kahren	1.243	1.238	-5	-0,4
Kiekebusch	1.287	1.300	13	1,0
Spremberger Vorstadt	14.283	14.162	-121	-0,8
Madlow	1.589	1.578	-11	-0,7
Sachsendorf	12.576	11.703	-873	-6,9
Groß Gaglow	1.397	1.417	20	1,4
Gallinchen	2.590	2.624	34	1,3
Ströbitz	14.453	15.737	1.284	8,9
Schmellwitz	14.237	14.121	-116	-0,8
Saspow	672	674	2	0,3
Skadow	522	527	5	1,0
Sielow	3.630	3.606	-24	-0,7
Döbbrick	1.757	1.691	-66	-3,8
Willmersdorf	678	636	-42	-6,2
Cottbus gesamt	99.990	100.945	955	1,0

Tab. 9 - Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

Auch bei der Entwicklung der Altersstruktur lassen sich kleinräumige Unterschiede ausmachen. In der obenstehenden Tabelle wurde für jeden Stadtteil die prozentuale Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen dargestellt. In fast jedem Stadtteil gehen die 18- bis 29jährigen sowie die 30- bis 49jährigen deutlich zurück, wobei der prozentuale Rückgang zwischen den Stadtteilen variiert. Ausnahmen stellen die Stadtmitte sowie Ströbitz dar, die die größten Bevölkerungszuwächse verzeichnen konnten. In diesen beiden Stadtteilen wächst die Gruppe der 30- bis 49jährigen sogar. Abgesehen von Saspow und Willmersdorf können alle anderen Stadtteile Zuwächse bei den unter 18jährigen verzeichnen. Der prozentuale Zuwachs ist mit 45 % in der Stadtmitte besonders hoch. Die Entwicklung der beiden älteren Altersgruppen ist in den meisten Stadtteilen positiv. Eine Ausnahme stellen Sandow, Sprem-

berger Vorstadt, Sachsen-
dorf, Groß Gaglow und Willmersdorf dar. Betrachtet man den prozentualen Zuwachs der über 65jährigen, ist dieser mit über 20 % in Groß Gaglow, Gallinchen, Saspow und Sielow auffällig hoch.

Mit dieser Veränderung der Altersstruktur werden auch andere Wohnbedarfe einhergehen. Durch den Zuwachs älterer Menschen wird sich der Bedarf nach altersgerechten und barrierearmen Wohnungen in fast allen Stadtteilen erhöhen. Des Weiteren ist im Zuge der positiven Entwicklung der unter 18jährigen mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum für Familien auszugehen.

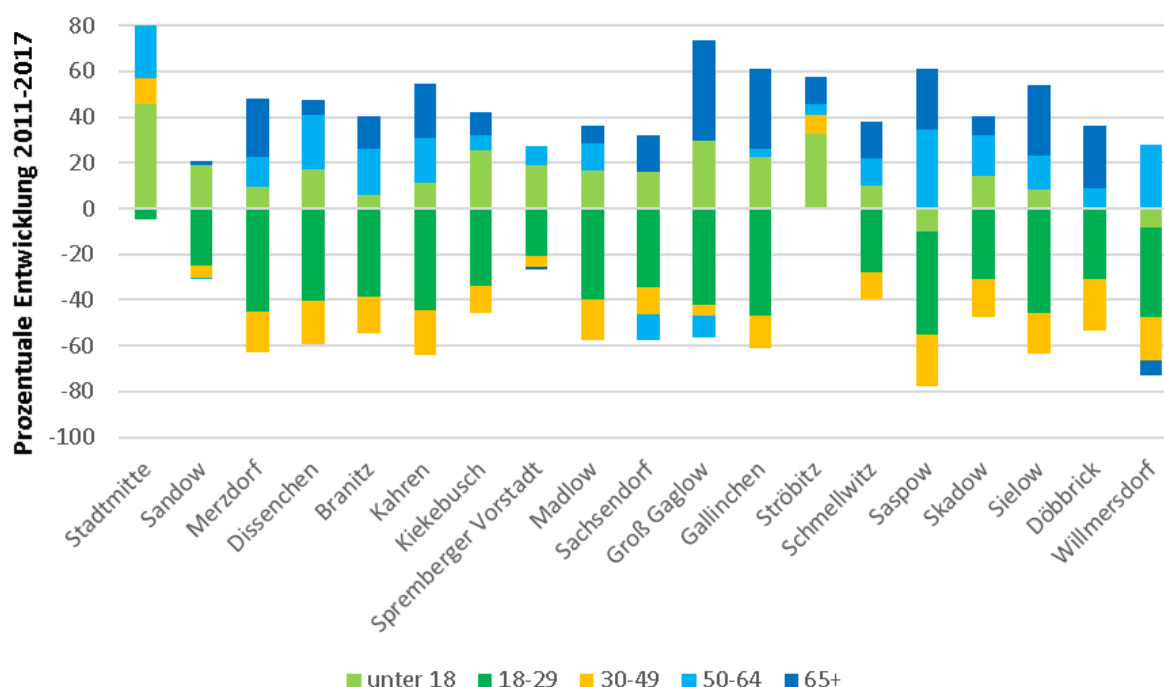


Abb. 14 - Prozentuale Entwicklung der Altersgruppen auf Stadtteilebene von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)

6.3 Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

Cottbus verfügte im Jahr 2016 über rund 57.350 Wohnungen⁴ (ohne Wohnheime) in 15.770 Gebäuden, wobei 77 % der Wohnungen zum Segment der Mehrfamilienhäuser gehören. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, befinden sich große Teile des Wohnungsbestands in den bevölkerungsreichen Stadtteilen Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt, Sachsen-
dorf, Ströbitz und Schmellwitz, in denen typischerweise Mehrfamilienhäuser dominieren. In den eher dörflich geprägten Stadtteilen überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH).

⁴ Die Zahlen zum Wohnungsbestand der Stadt Cottbus weichen von den Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg ab. Der hier verwendete Wohnungsbestand bezieht sich ausschließlich auf die Statistik der Stadt Cottbus.

Im Jahr 2016 verfügte Cottbus nach Angaben der Stadt über rund 2.230 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen. Da diese Bindungen zum Großteil in den nächsten Jahren auslaufen, wird sich dieser Bestand ohne Neubau sukzessive verringern.

Nach jetzigem Stand würde es im Jahr 2020 nur noch rund 1.260 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen geben. Fünf weitere Jahre später würde sich diese Zahl auf 480 reduzieren. Im Jahr 2035 gäbe es dann ohne Neubau oder Bindungsverlängerung keinen mietpreisgebundenen Wohnungsbestand mehr. Die Konsequenz ist, dass mit dem Ende der Belegungsbindung eine Mietspreissteigerung in diesen Wohnungen einhergeht. Ohne einen geförderten Wohnungsbestand wird die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen zunehmend schwieriger.

	EZFH		MFH		Gesamt
	Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil	
Stadtmitte	347	5,6	5.835	94,4	6.182
Sandow	861	9,1	8.611	90,9	9.472
Merzdorf	482	98,6	7	1,4	489
Dissenchen	501	93,5	35	6,5	536
Branitz	617	90,6	64	9,4	681
Kahren	540	98,2	10	1,8	550
Kiekebusch	579	91,3	55	8,7	634
Spremberger Vorstadt	484	5,1	9.047	94,9	9.531
Madlow	548	67,8	260	32,2	808
Sachsendorf	578	8,0	6.665	92,0	7.243
Groß Gaglow	543	84,8	97	15,2	640
Gallinchen	1.001	85,5	170	14,5	1.171
Ströbitz	1.253	16,1	6.512	83,9	7.765
Schmellwitz	1.873	22,3	6.518	77,7	8.391
Saspow	264	90,1	29	9,9	293
Skadow	223	97,0	7	3,0	230
Sielow	1.430	93,1	106	6,9	1.536
Döbbrick	602	67,0	297	33,0	899
Willmersdorf	280	93,0	21	7,0	301
Cottbus gesamt	13.006	22,7	44.346	77,3	57.352

Tab. 10 - Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) differenziert nach Stadtteilen per 31.12.2016 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2017)

In der Abb. 15 Abbildung ist die Baualtersstruktur des Cottbuser Wohnungsbestands dargestellt. Der Großteil der Wohnungen stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren und ist in erster Linie auf den industriell gefertigten Wohnungsbau zurückzuführen. Insgesamt wurden 45 % der Wohnungen in Cottbus in dieser Zeit gebaut. In Gesamtdeutschland lag dieser Anteil im Jahr 2014 bei 46 % und entspricht damit etwa dem Wert von Cottbus (Statistisches Bundesamt 2016). Diese Wohnungen weisen oftmals einen hohen (energetischen) Modernisierungsbedarf und eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf, wenn bislang keine Sanierung vorgenommen wurde. Der Anteil an Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, ist mit 20 % vergleichsweise gering. Neuere Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden, machen insgesamt 6 % des Bestandes aus.

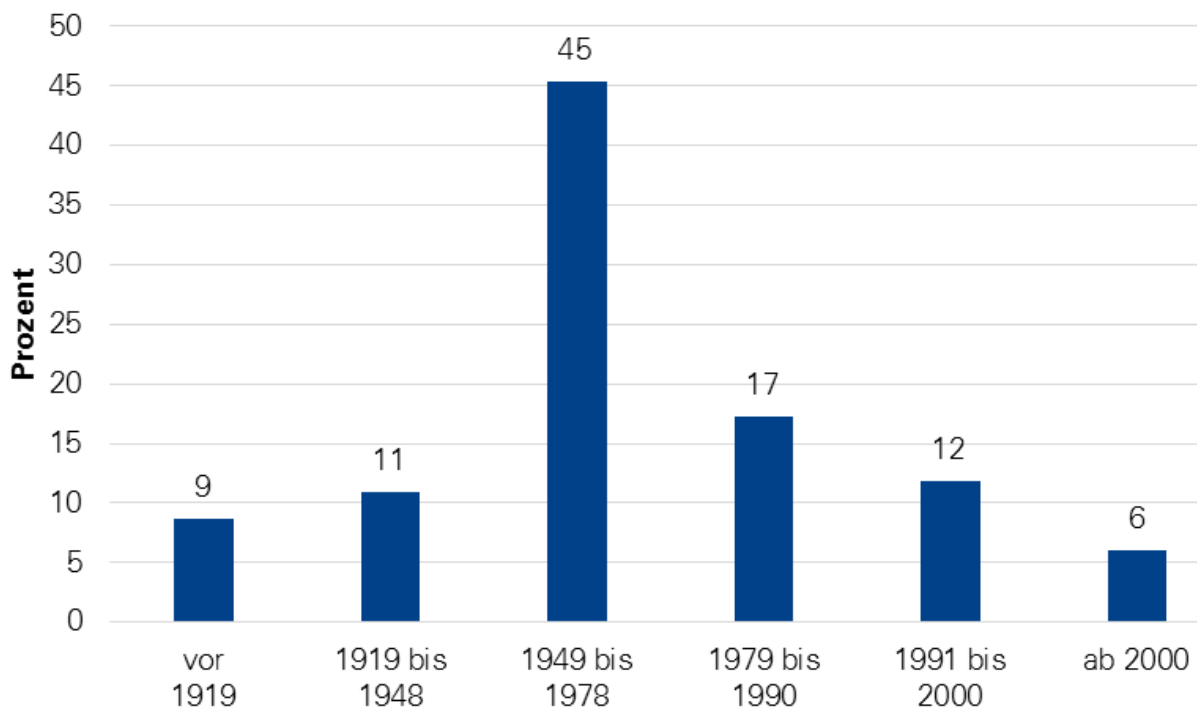


Abb. 15 - Baualtersstruktur (Zensus 2011, fortgeschrieben)

Bautätigkeit und Abgang

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. In der nachfolgenden Grafik sind die Bautätigkeit sowie der Wohnungsabgang für die Stadt Cottbus von 2007 bis 2016 dargestellt. Die Jahre 2007 und 2008 sind von hohen Wohnungsabgängen im Zuge des Stadtumbaus gekennzeichnet. Im Jahr 2007 hat Cottbus einen Bauabgang von rund 1.600 Wohnungen bzw. 79 Gebäuden verzeichnet. Im darauffolgenden Jahr wurden noch rund 1.170 Wohnungen bzw. 72 Gebäude abgerissen.

Seit dem Jahr 2009 ist der Wohnungsabgang stark zurückgegangen und liegt im Durchschnitt bei 148 Wohnungen. Die Bautätigkeit unterliegt seit 2007 keinen großen Schwankungen. Durchschnittlich wurden in diesem Zeitraum 179 Wohnungen fertiggestellt. Durch den hohen Abgang und der im Verhältnis geringen Neubautätigkeit ist der Saldo von 2007 bis 2010 negativ gewesen. Seit 2011 ist der Saldo – mit Ausnahme des Jahres 2013 – positiv und liegt in diesem Zeitraum bei einem Plus von durchschnittlich 90 Wohnungen.

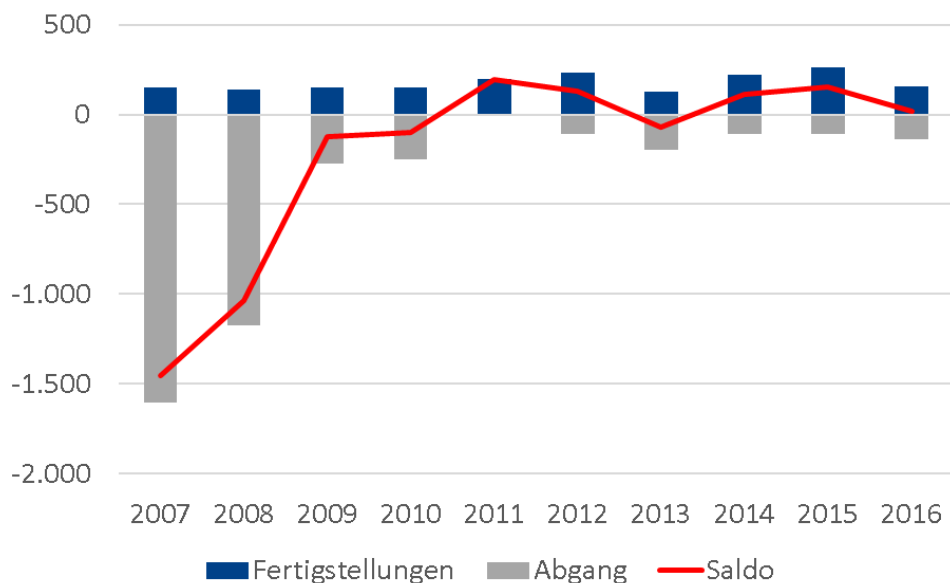


Abb. 16 - Baufertigstellungen von Wohnungen und Wohnungsabgänge von 2007 bis 2016 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017)

Leerstand

Auf Basis von Angaben der Wohnungsunternehmen zum Stadtumbaumonitoring sowie von geschätzten Werten für den privaten Leerstand von der Stadtverwaltung Cottbus lassen sich Aussagen zur Leerstandsentwicklung treffen. Die Leerstandsquote ist von 2008 bis 2010 von 8 % auf 4,6 % zurückgegangen. Seit 2010 ist die Leerstandsquote relativ konstant und liegt im Durchschnitt bei 4,8 %. Im Jahr 2016 lag dieser Wert bei 4,7 %.

Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich der Leerstand kleinräumig unterscheidet. Auf Ebene der Handlungsräume des Stadtumbaus kann der Leerstand räumlich differenziert für das Jahr 2016 betrachtet werden. Beispielsweise ist die Leerstandsquote in der Innenstadt (zusammen mit Ostrow) mit 1,5 %, in Ströbitz mit 2,6 % und in Sandow mit 3,3 % unterdurchschnittlich. Demgegenüber liegt der Leerstand in den Gebieten Sachsendorf/Madlow mit 8,7 % sowie in Schmellwitz (Neu Schmellwitz und Schmellwitz Süd) mit 7,9 % weit über dem städtischen Durchschnitt. Zu beachten ist, dass der Leerstand sich fast ausschließlich auf Neu Schmellwitz bezieht. Die Leerstandsquote der Spremberger Vorstadt entspricht mit 4,8 % fast dem Wert von Cottbus. Für das übrige Stadtgebiet wird eine Leerstandsquote von 3 % für das Jahr 2016 ausgewiesen.

In Kombination mit der Bevölkerungsentwicklung lässt sich hieraus ableiten, dass sich die Nachfrage nach Wohnungen kleinräumig unterscheidet. Demnach besteht eine erhöhte Wohnungsnachfrage in den Stadtteilen Stadtmitte und Ströbitz. Im Kontrast dazu sind vor allem die vom industriell gefertigten Wohnungsbau geprägten Stadtteile Sachsendorf und Neu-Schmellwitz weniger attraktiv und weisen trotz der bisherigen Stadtumbauprozesse immer noch einen überdurchschnittlichen Leerstand auf. Der Leerstand variiert dabei stark zwischen den einzelnen Wohnungsunternehmen. Von höheren Leerständen sind vor allem Unternehmen mit großen industriell gefertigten Wohnungsbaubeständen betroffen.

Miet- und Kaufpreisniveau

Ein weiterer Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Miet- und Kaufpreisniveau. Um eine Orientierung für die Stadt Cottbus zu geben, wurde die Miet- und Kaufpreisentwicklung von 2010 bis 2016 auf Basis von durchschnittlichen Angebotsmieten und -preisen auf dem Internetportal ImmobilienScout24 ausgewertet. Hierbei handelt es sich um sogenannte hedonische Angebotspreise, die sich auf eine Referenzwohnung (Bestandswohnung, mittlere Ausstattung) beziehen.

Die folgende Abbildung zeigt die prozentuale Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser, ausgehend von dem Jahr 2010. In allen Bereichen sind starke Preissteigerungen zu erkennen. Die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Wohnungen sind im dargestellten Zeitraum um 11,2 % von 5,03 Euro auf 5,59 Euro angestiegen. Der Kaufpreis für Wohnungen ist sogar um 14,7 % gestiegen und lag im Jahr 2016 bei rund 1.110 Euro pro Quadratmeter. Mit 17 % sind die Mietpreise für Häuser am stärksten gestiegen. Im Jahr 2016 wurden Häuser für durchschnittlich rund 1.040 Euro pro Quadratmeter zum Kauf angeboten. Die Steigerung von Kaufpreisen für Häuser fällt mit 8 % am geringsten aus. Der Preis hat sich von rund 169.000 Euro auf 182.000 Euro erhöht. Diese Entwicklung ist ein Indiz für eine zunehmende Anspannung des Cottbuser Wohnungsmarktes.

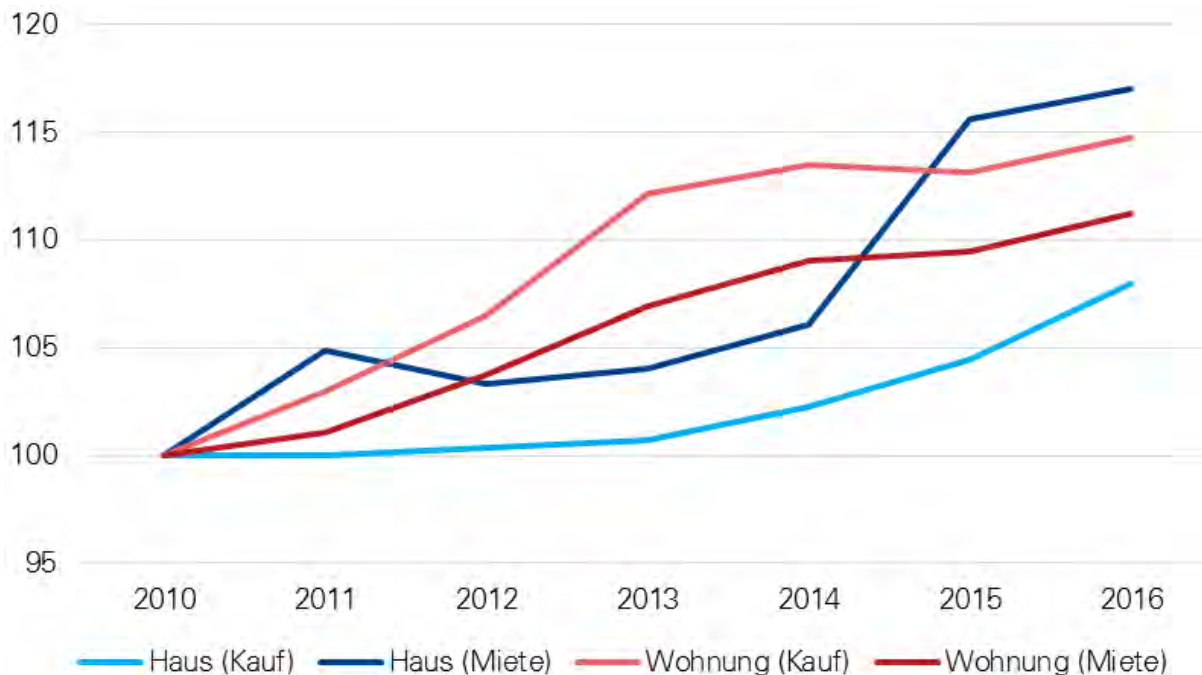


Abb. 17 - Prozentuale Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen und Häuser (Index 2010 = 100, ImmobilienScout24)

6.4 Soziale Wohnraumversorgung

Im Rahmen der Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung wird der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot gegenübergestellt. Zunächst muss jedoch der Begriff „bezahlbar“ abgegrenzt werden, da es keine feststehende

Definition gibt. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen können bestehende Einkommensgrenzen aus der Wohnraumförderung Brandenburg herangezogen werden. Seit Anfang 2016 werden hierbei zwei Einkommensgrenzen unterschieden (1. und 2. Förderweg). Damit umfasst die Analyse nicht nur die in der Statistik bekannten Transferleistungsempfänger, sondern auch geringverdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Auch bezüglich des bezahlbaren Angebots besteht keine etablierte Definition. Für die Analyse für die Stadt Cottbus wurden zur Abgrenzung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegments ebenfalls die Wohnflächen- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg herangezogen.

Die Wohnraumförderung hat zur Aufgabe, ausreichend Wohnraum für Haushalte zur Verfügung zu stellen, die auf Grund von geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Wie bereits erwähnt, werden im Rahmen der Wohnraumförderung Haushalte gefördert, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten. Die entsprechenden Einkommensgrenzen können den beiden folgenden Tabellen entnommen werden. Die Obergrenze definiert sich über die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen.

	Einkommensgrenze (netto)	Miete (NKM)	Wohnfläche	Mietobergrenze (NKM)
Einpersonenhaushalt	12.000 €	4,90 €	bis 50 m ²	245,00 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	4,90 €	50 bis 65 m ²	318,50 €
Dreipersonenhaushalt	22.600 €	4,90 €	65 bis 80 m ²	392,00 €
Haushalte mit mind. vier Personen ⁵	27.200 €	4,90 €	über 80 m ²	441,00 €

Tab. 11 - Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg (1. Förderweg, Soziale Wohnraumförderung Brandenburg)

	Einkommensgrenze (netto)	Miete (NKM)	Wohnfläche	Mietobergrenze (NKM)
Einpersonenhaushalt	12.000 - 16.800 €	6,00 €	bis 50 m ²	245,00 - 300,00 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 - 25.200 €	6,00 €	50 bis 65 m ²	318,50 - 390,00 €
Dreipersonenhaushalt	22.600 - 31.640 €	6,00 €	65 bis 80 m ²	392,00 - 480,00 €
Haushalte mit mind. vier Personen ⁶	29.500 - 41.300 €	6,00 €	über 80 m ²	466,00 - 570,00 €

Tab. 12 - Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg (2. Förderweg, Soziale Wohnraumförderung Brandenburg)

⁵ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

⁶ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Die folgenden Analysen zur sozialen Wohnraumversorgung wurden mit Hilfe eines Quantifizierungsmodells durchgeführt. Das bedeutet, dass es sich um eine Modellrechnung handelt, welcher verschiedene Annahmen zugrunde gelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein ausgeglichener Markt angestrebt wird, in dem jeder Nachfrager eine adäquate Wohnung finden sollte. Weiterhin ist das Modell so strukturiert, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben (entsprechend der angeführten Wohnungsgrößenklassen). Fehlbelegungen durch kleine Haushalte in großen Wohnungen oder durch Haushalte mit höherem Einkommen in günstigen Wohnungen werden dabei zunächst nicht abgebildet. Einschätzungen hierzu erfolgen auf Basis des Zensus.

6.4.1 Berechnung auf Grundlage des ersten Förderwegs

Berechnung der Nachfrage

Neben den statistisch erfassbaren Personen und Haushalten, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, gibt es Niedrigeinkommensbezieher, die einer regulären Beschäftigung nachgehen, auf Grund ihres Einkommens aber dennoch bezahlbaren Mietwohnraum benötigen. Damit umfasst die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum eine Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen. Zu den Nachfragern zählen aktuell wie auch perspektivisch neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach bezahlbaren Wohnungen auf.

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2016 in Cottbus zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Brandenburg zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung Brandenburgs berechnet.

Nach der Berechnung auf Basis der ersten Einkommensgrenze der Wohnraumförderung Brandenburgs gibt es rund 13.690 Haushalte in der Stadt Cottbus, die ein Einkommen unterhalb dieser Einkommensgrenze haben. Der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen an den Haushalten insgesamt variiert je nach Haushaltsgröße deutlich. Bei den Einpersonenhaushalten weisen rund 37 % der Haushalte ein Einkommen (netto) unterhalb von 12.000 Euro jährlich auf. Bei den größeren Haushalten liegt der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen bei ca. 16 %. Die Zahl und der Anteil der Nachfrager nach bezahlbarem Mietwohnraum ist der Tab. 13 zu entnehmen. Insgesamt sind rund 13.690 bzw. 26 % aller Haushalte in Cottbus auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen.

	Einkommens- grenze (netto)	Haushalte insgesamt	davon Mieterhaushalte mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze	Anteil an Haushalten insgesamt
Einpersonen- haushalt	12.000 €	24.060	8.850	37 %
Zweipersonen- haushalt	18.000 €	19.000	3.280	17 %
Dreipersonen- haushalt	22.600 €	6.330	940	15 %
Haushalte mit mind. vier Personen ⁷	29.500 €	3.780	620	16 %
Gesamt		53.170	13.690	26 %

Tab. 13 - Berechnung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Da letztlich für die Analyse nur die Situation innerhalb eines Jahres von Relevanz ist, wurde die Fluktuation der Mieterhaushalte berechnet. Das bedeutet, es wurde überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung suchen, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen eine höhere Wohnkostenbelastung zugunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Unter Berücksichtigung der haushaltsgrößenspezifischen Fluktuationsquoten, basierend auf den Daten der Wohnungswirtschaft, ergibt sich nach den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs eine Nachfrage von rund 1.450 Haushalten pro Jahr.

	Einkommens- grenze (netto)	Bedarfe	Fluktuations- quote	Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
Einpersonen- haushalt	12.000 €	8.850	12 %	1.060
Zweipersonen- haushalt	18.000 €	3.280	8 %	260
Dreipersonen- haushalt	22.600 €	940	8 %	80
Haushalte mit mind. vier Personen ⁸	29.500 €	620	8 %	50
Gesamt		13.690	9 %	1.450

Tab. 14 - Berechnung der tatsächlichen jährlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

⁷ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

⁸ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Wie die obige Tabelle verdeutlicht, kann insbesondere ein Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte identifiziert werden. Insgesamt besteht eine Nachfrage nach 1.000 Wohnungen dieser Größenklasse. Daneben werden jedoch auch rund 500 Wohnungen für Haushalte mit mindestens zwei Personen benötigt.

Berechnung des Angebots

Über den geförderten Wohnungsbestand hinaus gibt es auch freifinanzierten Wohnraum mit moderaten Mietpreisen, der für eine Vielzahl von Niedrigeinkommensbeziehern und Transferleistungsempfängern bezahlbar wäre. Ob eine Wohnung bezahlbar im Sinne der angeführten Definition ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Miete (netto, kalt).

Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigenden Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderung in Brandenburg zurückgegriffen.

Auf der Seite des Bestandes wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Die Anzahl des bezahlbaren Mietwohnungsbestandes in der Stadt Cottbus wurde auf Basis einer Analyse der Mietpreise des Wohnungsbestandes der lokalen Wohnungswirtschaft und der Inseratsauswertung beim Portal ImmobilienScout24 durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des daraus resultierenden bezahlbaren absoluten Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert.

32.560 Mietwohnungen liegen in Cottbus laut der Definition der sozialen Wohnraumförderung im bezahlbaren Segment. Insgesamt gibt es in der Stadt Cottbus rund 57.320 Wohnungen. Das bedeutet, dass über die Hälfte der Wohnungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen geeignet sind. In anderen Kommunen ist der Anteil deutlich geringer.

	Wohn- fläche	Miet- ober- grenze (NKM)	Wohnungen insgesamt	davon Mietwohnungen innerhalb der Ein- kommensgrenzen	Anteil an Wohnungen insgesamt
Einpersonen- haushalt	bis 50m ²	245,00 €	14.830	10.050	68 %
Zweipersonen- haushalt	50 bis 65m ²	318,50 €	10.840	7.810	72 %
Dreipersonen- haushalt	65 bis 80m ²	392,00 €	16.510	12.440	75 %
Haushalte mit mind. vier Personen ⁹	ab 80m ²	466,00 €	15.140	2.260	15 %
Gesamt			57.320	32.560	57 %

Tab. 15 - Berechnung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Da – wie bereits im vorherigen Unterkapitel festgehalten wurde – für die Analyse letztendlich nur die Situation innerhalb eines Jahres von Relevanz ist, wurden die Wohnungswechsel innerhalb eines Jahres berechnet. Das bedeutet, es wurde auf Basis der Daten der Wohnungswirtschaft eine Fluktuationsquote berechnet, die zeigt, wie viele der Wohnungen in den jeweiligen Größenklassen jährlich neu vermietet werden.

	Wohn- fläche	Miet- ober- grenze (NKM)	davon Miet- wohnungen innerhalb der Einkommens- grenzen	Fluktuations- quote	Angebot an bezahlbaren Wohnungen
Einpersonen- haushalt	bis 50m ²	245,00 €	10.050	12 %	1.210
Zweipersonen- haushalt	50 bis 65m ²	318,50 €	7.810	8 %	620
Dreipersonen- haushalt	65 bis 80m ²	392,00 €	12.440	8 %	1.000
Haushalte mit mind. vier Personen ⁸	ab 80m ²	466,00 €	2.260	8 %	180
Gesamt			32.560	9 %	3.010

Tab. 16 - Berechnung des jährlichen Angebots an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsquote ergibt sich nach den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs ein Angebot von rund 3.010 bezahlbaren Wohnungen pro Jahr innerhalb der Einkommensgrenzen (siehe vorstehende Tabelle).

⁹ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Von den rund 3.010 bezahlbaren Mietwohnungen sind rund 1.210 für kleine Haushalte geeignet. Entsprechend sind rund 40 % der bezahlbaren Mietwohnungen maximal 50 m² groß. Auf der anderen Seite weisen nur rund 7 % der bezahlbaren Wohnungen mindestens 80 m² auf.

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz zeigt, wie viele bezahlbare Wohnungen es in Cottbus jährlich gibt und wie viele der Haushalte jährlich eine bezahlbare Wohnung suchen. Hierbei ist die Gesamtbilanz allerdings wenig aussagekräftig. Tatsächlichen Aufschluss über die Situation für die einzelnen Haushalte geben die größenspezifischen Bilanzen. In der Gesamtbilanz stehen den jährlich 3.010 angebotenen bezahlbaren Wohnungen insgesamt 1.450 nachfragende Haushalte gegenüber, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

	Einkommens- grenzen	Mietober- grenze	Wohnungs- größen	Nachfrage nach Wohnungen	Angebot an Wohnungen	Bilanz
1 PHH	12.000 €	245,00 €	bis 50m ²	1.060	1.210	150
2 PHH	18.000 €	318,50 €	50 bis 65m ²	260	620	360
3 PHH	22.600 €	392,00 €	65 bis 80m ²	80	1.000	920
4+ PHH ⁸	29.500 €	466,00 €	über 80m ²	50	180	130
Insgesamt				1.450	3.010	1.560

Tab. 17 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung im 1. Förderweg (Modellrechnung) (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Bei kleinen Wohnungen bis 65 m² sowie den großen Wohnungen ab 80 m² übersteigt das Angebot an Wohneinheiten die Nachfrage im bezahlbaren Preissegment moderat. Bei den Wohnungen zwischen 65 und 80 m² hingegen zeigt sich ein deutliches Überangebot. Hier fragen rund 80 Haushalte jährlich die rund 1.000 angebotenen Wohnungen nach.

Trotz der positiven Bilanzen laut Modellrechnung gibt es in den einzelnen Segmenten Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist weiterhin, dass viele der rechnerisch ermittelten bezahlbaren Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und das große bezahlbare Wohnungen zum Teil von kleineren Haushalten bewohnt werden (Fehlbelegung). Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum oder gerichtete Vermietungsstrategien der Bestandshalter kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe mit Wohnraum versorgt wird.

Die Auswertung der laut Zensus vermieteten Wohnungen in Cottbus zeigt eine deutliche Fehlbelegung auf Basis der Haushaltsgrößen. Insbesondere bei den größeren Wohnungen ist die Belegung durch kleinere Haushalte für die Versorgung der Haushalte mit geringerem Einkommen problematisch. Am deutlichsten wird dieses bei den großen Wohnungen über 80 m². Hier werden rund drei Viertel aller Wohnungen durch kleinere Haushalte belegt. Durch die Fehlbelegungen reduziert sich das rechnerisch ermittelte Angebot deutlich.

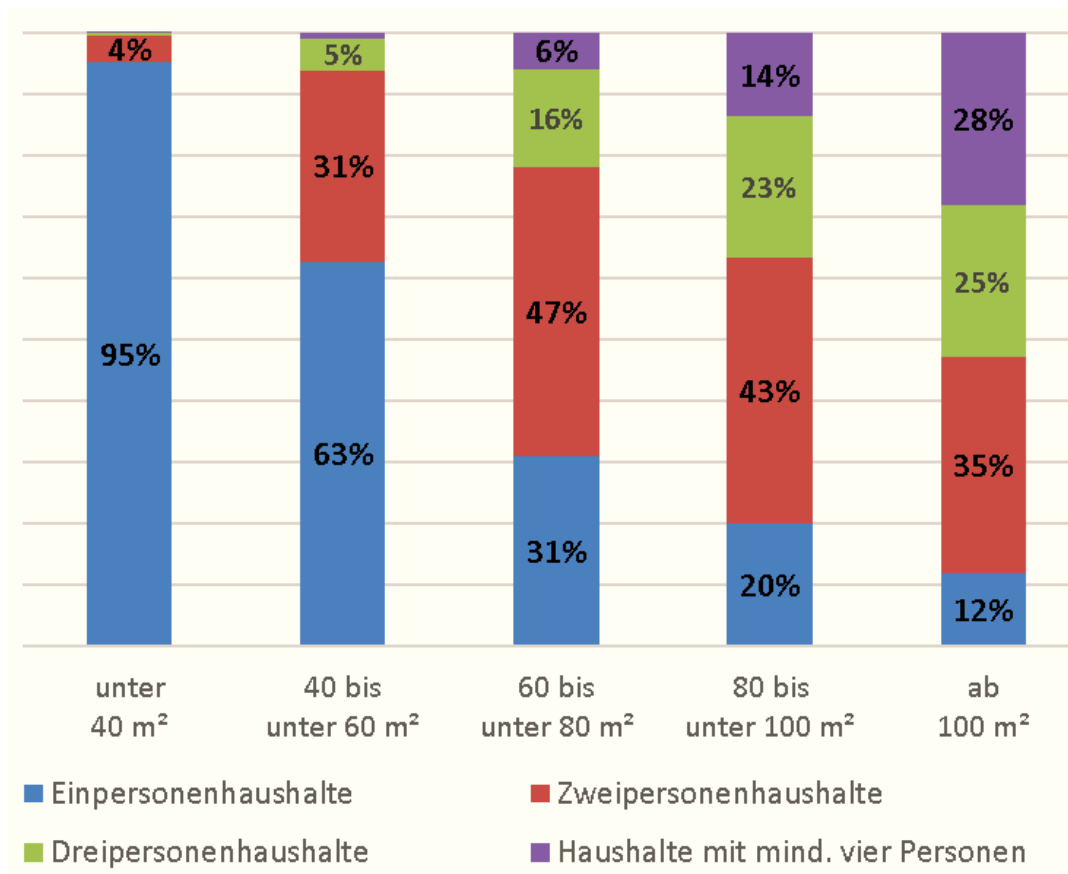


Abb. 18 - Fehlbelegung (eigene Darstellung, Quelle: Zensus 2011)

Um die Auswirkungen der Fehlbelegungen zu verdeutlichen, wird eine angepasste Bilanzierung von Angebot und Nachfrage unter Berücksichtigung von angenommenen Fehlbelegungen durch andere Haushaltsgrößen durchgeführt.

Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle dokumentiert. Wie bereits angeführt, zeigt sich die Problematik in erster Linie bei größeren Wohnungen. Hier werden etwa 75 % der Wohnungen von kleineren Haushalten bewohnt.

Durch die Reduzierung des Angebots ist die Bilanz bei Haushalten mit mindestens vier Personen innerhalb der Einkommensgrenzen ausgeglichen. Auf Grund der großen Bedarfe an kleinen bezahlbaren Wohnungen (bis 50 m²) kann durch Fehlbelegungen ein Defizit in diesem Segment identifiziert werden. Den rund 1.060 Nachfragern stehen nur rund 910 Wohnungen zur Verfügung.

	Ein-kommens-grenzen	Miet-ober-grenze	Wohnungs-größen	Nachfrage nach Wohnungen	Angebot an Wohnungen	Fehl-belegung	Angebot abzgl. Fehl-belegung	Bilanz
1 PHH	12.000 €	245,00 €	bis 50m ²	1.060	1.210	25 %	910	-150
2 PHH	18.000 €	318,50 €	50 bis 60m ²	260	620	50 %	310	50
3 PHH	22.600 €	392,00 €	65 bis 80m ²	80	1.000	75 %	250	170
4+ PHH ¹⁰	29.500 €	466,00 €	über 80m ²	50	180	75 %	50	0
Insgesamt				1.450	3.010		1.520	70

Tab. 18 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen im 1. Förderweg (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

6.4.2 Berechnung auf Grundlage des zweiten Förderwegs

Nach der ausführlichen Beschreibung der sozialen Wohnraumförderung auf Basis der ersten Einkommensgrenze wird im Folgenden die zweite Einkommensgrenze der Berechnung zugrunde gelegt und zusammenfassend dargestellt.

Berechnung der Nachfrage

Nach der zweiten Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung Brandenburgs gibt es, wie die folgende Tabelle zeigt, rund 11.980 Haushalte mit einem Einkommen unterhalb dieser Einkommensgrenze. Größtenteils zählen dazu Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen an den Haushalten insgesamt liegt zwischen 15 und 27 %. Innerhalb eines Jahres fragen von diesen Haushalten 1.200 eine neue Wohnung nach. Wie die Tabelle verdeutlicht, besteht vor allem ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

¹⁰ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

	Einkommens- grenze (netto)	Haushalte insgesamt	davon Mieterhaus- halte mit Einkom- men innerhalb der Einkommens- grenze	Anteil an Haushalten insgesamt	Nachfrage nach bezahl- barem Wohnraum
Einpersonen- haushalt	12.000 - 16.800 €	24.060	6.430	27 %	760
Zweipersonen- haushalt	18.000 - 25.200 €	19.000	4.010	21 %	320
Dreipersonen- haushalt	22.600 - 31.640 €	6.330	940	15 %	70
Haushalte mit mind. vier Personen ¹¹	29.500 - 41.300 €	3.780	600	16 %	50
Gesamt		53.170	11.980	23 %	1.200

Tab. 19 - Berechnung der tatsächlichen jährlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Berechnung des Angebots

In Cottbus gibt es insgesamt rund 57.320 Wohnungen, von denen insgesamt 6.490 Wohnungen innerhalb der Grenzwerte des zweiten Förderwegs liegen.

Damit liegen nur 11 % aller Wohnungen in diesem Segment. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsquote ergibt sich auf Basis der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Brandenburgs ein jährliches Angebot von 610 bezahlbaren Wohnungen.

¹¹ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

	Wohn- fläche	Miet- obergrenzen	Wohnungen insgesamt	davon Mietwoh- nungen inner- halb der Grenz- werte	Anteil an Wohnungen insgesamt	Angebot bezahlb. Wohnungen
1 PHH	bis 50m ²	245,00 - 300,00€	14.830	2.470	17 %	290
2 PHH	50 bis 65m ²	318,50 - 390,00€	10.840	860	8 %	70
3 PHH	65bis 80m ²	392,00 - 480,00€	16.510	2.010	12 %	160
4 PHH ¹¹	über 80m ²	466,00 - 570,00€	15.140	1.150	8 %	90
Gesamt			57.320	6.490	11 %	610

Tab. 20 - Berechnung des jährlichen Angebots nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Aus der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage resultiert, dass die Nachfrage das Angebot insgesamt übersteigt. Wie die folgende Tabelle zeigt, fehlen insgesamt rund 600 Wohnungen nach den Grenzwerten des zweiten Förderwegs. Der Mangel bezieht sich jedoch nur auf kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Demgegenüber ist das Angebot an Wohnungen ab 65 m² auf Basis der Modellrechnung ausreichend.

	Einkommens- grenzen	Mietober- grenze	Wohnungs- größen	Nachfrage nach Wohnun- gen	Angebot an Wohnun- gen	Bilanz
1 PHH	12.000 - 16.800 €	245,00 - 300,00 €	bis 50 m ²	760	290	-470
2 PHH	18.000 - 25.200 €	318,50 - 390,00 €	50 bis 65 m ²	320	70	-250
3 PHH	22.600 - 31.640 €	392,00 - 480,00 €	65 bis 80 m ²	70	160	90
4+ PHH ¹²	29.500 - 41.300 €	466,00 - 570,00 €	über 80 m ²	50	90	40
Insgesamt				1.200	610	-590

Tab. 21 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung im 2. Förderweg (Modellrechnung) (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

¹² Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Berücksichtigt man erneut die Fehlbelegungen durch andere Haushalte auf Basis des Zensus fällt die Bilanz anders aus. Das Defizit an kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte erhöht sich leicht. Darüber hinaus kann nun auch ein sehr geringes Defizit an Wohnungen ab 65 m² festgestellt werden.

	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage nach Wohnungen	Angebot an Wohnungen	Fehlbelegung	Angebot abzüglich Fehlbelegung	Bilanz
1 PHH	12.000 - 16.800 €	245,00 - 300,00 €	bis 50 m ²	760	290	25 %	220	-540
2 PHH	18.000 - 25.200 €	318,50 - 390,00 €	50 bis 65 m ²	320	70	50 %	40	-280
3 PHH	22.600 - 31.640 €	392,00 - 480,00 €	65 bis 80 m ²	70	160	75 %	40	-30
4+ PHH ¹³	29.500 - 41.300 €	466,00 - 570,00 €	über 80 m ²	50	90	75 %	20	-30
Insgesamt				1.200	610		320	-880

Tab. 22 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen im 2. Förderweg (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)

6.5 Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

Im Rahmen dieses Abschnitts wird die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung betrachtet. Das Ziel ist dabei, eine Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 für die Gesamtstadt zu erstellen, um den Wohnungsüberhang bzw. den Wohnungsbaubedarf differenziert nach Ein- und Zweifamilien- sowie nach Mehrfamilienhäusern abzuschätzen. Die Grundlage dieser Analyse stellt die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in zwei Varianten dar. In den nächsten Abschnitten werden sowohl das methodische Vorgehen als auch die zentralen Ergebnisse der einzelnen Analysebausteine vorgestellt.

6.5.1 Vorläufige Bevölkerungsfortschreibung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wird in zwei Varianten dargestellt (siehe Abb. 19). Die erste Variante basiert auf der (vorläufigen) Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreie Stadt Cottbus bis zum Jahr 2030 (Stand: 01.06.2017) der Stadt Cottbus (Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2017). Im Rahmen dieser Variante wird von einer zusammengefassten Geburtenziffer von 1,45 Kindern je Frau ausgegangen. Für die Festlegung der Sterberate wurde auf die aktuelle Sterbetafel für die neuen Länder über den gesamten Betrachtungszeitraum zurückgegriffen.

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Variante 1 der Stadtverwaltung Cottbus geht davon aus, dass sich die Zuzüge in gleicher Höhe wie im Jahr 2016 auch in den Jahren 2017 und 2018 fortsetzen.

¹³ Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Der Wanderungssaldo lag im Jahr 2016 bei 1.260 Personen. Für das Jahr 2019 erfolgt eine Absenkung des Wanderungsgewinns auf etwa 890 Personen. Ab dem Jahr 2020 bis zum Jahr 2030 werden jährliche Wanderungsgewinne zwischen 400 und 550 angenommen. Die Stadt Cottbus plant die Beauftragung einer verlässlichen kleinräumigen Bevölkerungsprognose in 2018 oder 2019.

In der zweiten Variante wurde eine Bevölkerungsfortschreibung mit einer Zielgröße von 110.000 Einwohnern im Jahr 2030 errechnet. Das bedeutet, dass im Rahmen dieser Variante von einer relativ starken Bevölkerungszunahme ausgegangen wird. Während die Sterbeziffer der oben dargestellten Variante der Stadt entspricht, wird eine erhöhte zusammengefasste Geburtenziffer von 1,64 Kindern je Frau – entsprechend der aktuell vorliegenden Geburtenziffer für die neuen Länder aus dem Jahr 2016 – der Rechnung zugrunde gelegt. Das Wanderungsverhalten basiert auf dem Stützzeitraum von 2012 bis 2014, also ohne die Jahre, die von einer starken Zuwanderung gekennzeichnet waren.

Um die Zielzahl von 110.000 Einwohnern zu erreichen, wurde von einem konstanten Wanderungssaldo über den gesamten Fortschreibungszeitraum in Höhe von rund 1.200 Personen ausgegangen.

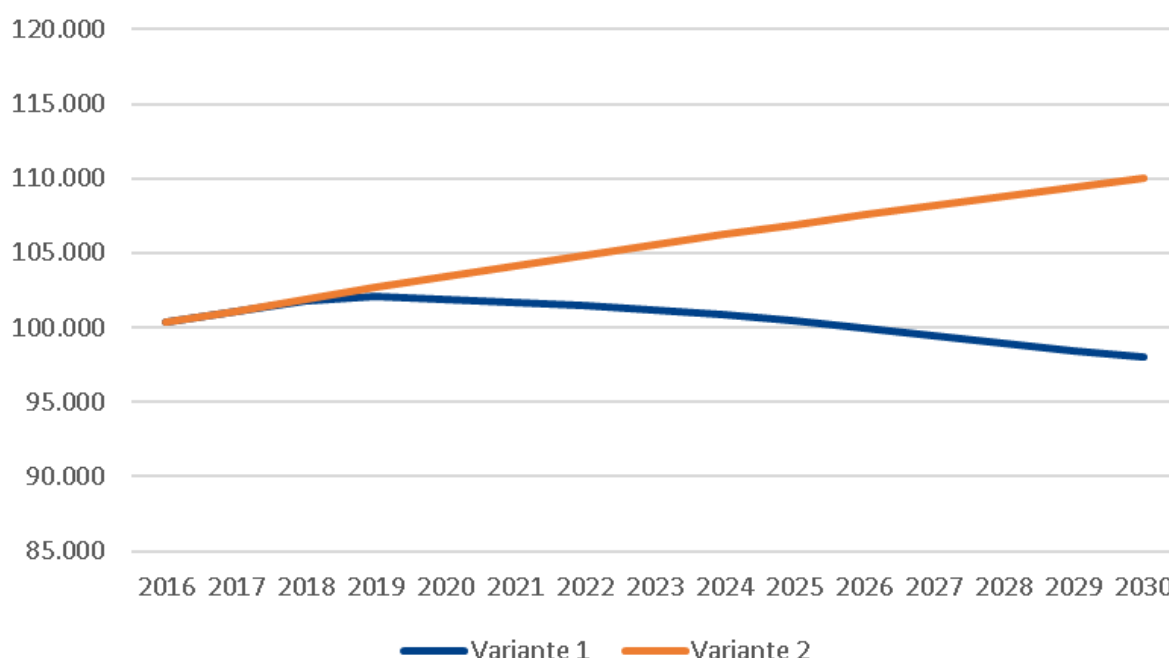


Abb. 19 - Vorläufige Bevölkerungsschätzung bis 2030 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice sowie eigene Berechnungen)

In der Variante 1 wird die Bevölkerung von rund 100.300 Einwohnern auf rund 98.000 Einwohner im Jahr 2030 zurückgehen. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang um 2.300 Personen bzw. von 2,3 %. Während die Bevölkerung bis zum Jahr 2019 noch zunimmt, setzt dann ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ein. Demgegenüber wird im Rahmen der Variante 2 die Bevölkerung jährlich zunehmen. Im Ergebnis wird im Rahmen dieser Variante die Bevölkerung um rund 9.700 Personen bzw. 9,6 % auf 110.000 Einwohner ansteigen.

Mit der Entwicklung der Bevölkerungszahl wird auch eine Veränderung der Altersstruktur einhergehen, die in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert ist. In der Variante 1 werden die unter 18jährigen, die 18- bis 29jährigen, die 65- bis 84jährigen sowie die Altersgruppe 85+ ansteigen. Bemerkenswert ist der hohe prozentuale Anstieg der Hochaltrigen (85+) um 38 %.

Die anderen beiden Bevölkerungsgruppen sind von einem Rückgang gekennzeichnet, wobei mit 31 % der Rückgang der 50- bis 64jährigen auffällig ist. Diese Altersgruppe wird auch in der Variante 2 schrumpfen, jedoch etwas abgemildert.

Alle anderen Altersgruppen werden sich zum Teil stark erhöhen. Besonders auffällig ist die Zunahme der unter 18jährigen um 27 % sowie der über 85jährigen um 69 %. Unabhängig von der Variante ist also davon auszugehen, dass zukünftig Familien- und Seniorenhaushalte stark an Bedeutung gewinnen werden. Die Stadt Cottbus steht also vor der Herausforderung, diesen Zielgruppen entsprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Altersgruppen	Bevölkerungs- zahl 2016	Bevölkerungs- zahl 2030 (Variante 1)	Bevölkerungs- zahl 2030 (Variante 2)	Verände- rung in % (Variante 1)	Verände- rung in % (Variante 2)
unter 18 Jahre	13.920	15.900	17.700	14,2	27,2
18-29 Jahre	13.857	14.200	15.700	2,5	13,3
30-49 Jahre	24.035	23.300	28.300	-3,1	17,7
50-64 Jahre	24.029	16.700	18.800	-30,5	-21,8
65-84 Jahre	21.526	23.800	24.500	10,6	13,8
85 Jahre und älter	2.965	4.100	5.000	38,3	68,6
Cottbus gesamt	100.332	98.000	110.000	-2,3	9,6

Tab. 23 - Entwicklung der Altersstruktur bis 2030 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2017 sowie eigene Berechnungen)

6.5.2 Haushaltsentwicklung

Auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt zwingend notwendig, da nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte. Hierzu wird auf Basis der beiden Varianten der Bevölkerungsfortschreibung zunächst die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz die Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzugezählt werden, da diese Personengruppe auch als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftritt. Abgezogen werden demgegenüber Heimbewohner, die nicht zu den Nachfragern zählen. Demnach verfügt die Stadt Cottbus im Ausgangsjahr 2016 über eine wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Höhe von 98.300. Bis zum Jahr 2030 reduziert sich die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in der Variante 1 auf rund 96.000. Demgegenüber erhöht sich diese Bevölkerung in der Variante 2 auf rund 108.000 Einwohner.

Die Bildung der Haushalte erfolgt mit Hilfe von Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur abgebildet wird.

Das Ergebnis der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die beiden Varianten bis zum Jahr 2030 ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In der Variante 1 werden die wohnungs-

marktrelevanten Haushalte noch bis zum Jahr 2018 leicht ansteigen und danach kontinuierlich zurückgehen. Im Jahr 2030 werden nach dieser Variante noch rund 50.400 wohnungsmarktrelevante Haushalte in Cottbus wohnen. Dies entspricht einem Rückgang um rund 2.800 Haushalte bzw. 5,2 %. Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung nimmt die Anzahl an wohnungsmarktrelevanten Haushalten in der Variante 2 über den gesamten Zeitraum auf insgesamt rund 57.000 stetig zu. Die Zunahme beträgt damit rund 3.800 Haushalte (+7,1 %).

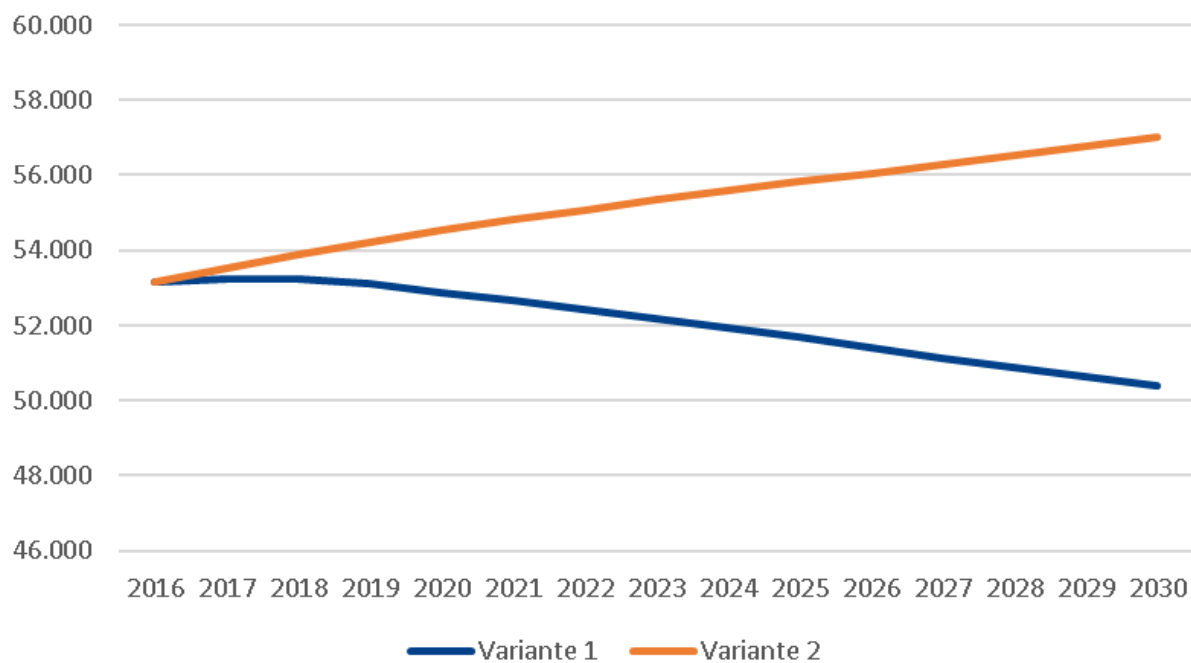


Abb. 20 - Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030 (eigene Berechnungen)

In beiden Varianten wird sich die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2030 verändern.

In der Variante 1 werden alle Haushaltsgrößen quantitativ an Bedeutung verlieren. Die prozentuale Entwicklung zeigt, dass vor allem die größeren Haushalte zurückgehen werden. Im Gegensatz dazu werden alle Haushaltsgrößen in der Variante 2 an Bedeutung gewinnen, wobei vor allem die Einpersonenhaushalte besonders stark zunehmen.

Haushaltsgröße	Anzahl Haus-halte 2016	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 1)	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 2)	Veränderung in % (Variante 1)	Veränderung in % (Variante 2)
Einpersonenhaushalt	24.100	23.300	26.500	-3,3	10,0
Zweipersonenhaushalt	19.000	18.000	19.900	-5,3	4,7
Dreipersonenhaushalt	6.300	5.600	6.500	-11,1	3,2
Haushalte mit mind. vier Personen	3.800	3.500	4.100	-7,9	7,9
Cottbus gesamt	53.200	50.400	57.000	-5,3	7,1

Tab. 24 - Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2030 (eigene Berechnungen)

6.5.3 Entwicklung wohnungsmarktrelevanter Zielgruppen

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Zielgruppen ableiten, die als Nachfrager auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Vor diesem Hintergrund ist in der untenstehenden Tabelle die Entwicklung von unterschiedlichen Haushaltstypen in Abhängigkeit des Alters des Haushaltsvorstands dargestellt.

Trotz des prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs in der Variante 1 kann ein Zuwachs von vier Haushaltstypen festgestellt werden. Dazu gehören jüngere Personen (bis Jahre 29), die in Einpersonenhaushalten leben, ältere Menschen (65+) in Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie größere Familienhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 49 Jahre.

Von Personen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden, sind vor allem kleine, preisgünstige Wohnungen in innenstadtnahen Stadtteilen mit einer entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung nachgefragt.

Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohnungstyp kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein Neubaubedarf. Häufig wollen ältere Menschen jedoch in den eigenen vier Wänden verbleiben. Hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden. Insgesamt ist es wichtig, dass der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung angepasst wird. Im Zuge der zunehmenden Altersarmut erlangen auch hier bezahlbare Wohnungen eine besondere Bedeutung.

Auch für die steigende Anzahl an großen Familienhaushalten ist ein bedarfsgerechter (zumeist preisgünstiger) Wohnungsbestand erforderlich. Entsprechende Wohnungen sind gegenwärtig kaum am Cottbuser Wohnungsmarkt vorhanden oder entsprechen vielfach nicht den Vorstellungen der Nachfrager, sodass ein qualitativer Neubau erforderlich ist.

In der Variante 2 gewinnen im Zuge der positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung fast alle Zielgruppen deutlich an Bedeutung, sodass von einer zunehmenden Nachfrage in allen Segmenten auszugehen ist. Im Zuge der Zuwanderung jüngerer Altersgruppen sowie vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden auch auf Basis dieser Variante insbesondere Wohnungen für Personen, die sich in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase befinden, für Familien sowie für ältere Menschen benötigt. Auch hier wird sich die Präferenz auf preisgünstige Wohnungen in der Innenstadt konzentrieren.

Zielgruppen ¹⁴	Anzahl Haushalte 2016	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 1)	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 2)	Veränderung in % (Variante 1)	Veränderung in % (Variante 2)
Einpersonenhaushalt bis 29 Jahre	3.700	3.900	4.400	5,4	18,9
Einpersonenhaushalt 30-49 Jahre	6.100	5.700	7.100	-6,6	16,4
Einpersonenhaushalt 50-64 Jahre	5.300	3.700	4.100	-30,2	-22,6
Einpersonenhaushalt über 65 Jahre	9.000	10.000	10.900	11,1	21,1
Zweipersonenhaushalt bis 29 Jahre	1.400	1.400	1.600	0,0	14,3
Zweipersonenhaushalt 30-49 Jahre	3.600	3.500	4.300	-2,8	19,4
Zweipersonenhaushalt 50-64 Jahre	6.300	4.400	4.900	-30,2	-22,2
Zweipersonenhaushalt über 65 Jahre	7.700	8.700	9.100	13,0	18,2
Dreipersonenhaushalt bis 49 Jahre	3.700	3.600	4.300	-2,7	16,2
Dreipersonenhaushalt über 50 Jahre	2.700	2.000	2.200	-25,9	-18,5
Haushalte mit mind. vier Personen bis 49 Jahre	2.700	2.800	3.300	3,7	22,2
Haushalte mit mind. vier Personen über 50 Jahre	1.000	700	800	-30,0	-20,0
Gesamt	53.200	50.400	57.000	-5,3	7,1

Tab. 25 - Entwicklung von Zielgruppen bis zum Jahr 2030 (eigene Berechnungen)

6.5.4 Wohnungsmarktentwicklung

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 wird in einem abschließenden Schritt der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite bzw. -überhänge zu ermitteln.

Hierbei ist zu beachten, dass das Wohnungsangebot im Prognosezeitraum nicht konstant bleibt, sondern sich stetig verringert. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Im Rahmen der Prognose wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich zugrunde gelegt. Neubau wird dabei nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert

¹⁴ Das angegebene Alter bezieht sich auf das Alter des Haushaltsvorstands.

werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung. In der Bilanzierung wurde eine Fluktuationsreserve in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Das Ergebnis der Wohnungsmarktbilanz für die beiden Varianten ist in den nachfolgenden Tabellen dokumentiert. Zunächst ist festzustellen, dass bereits im Ausgangsjahr 2016 ein Wohnungsüberhang von insgesamt 1.600 Wohneinheiten bestand. Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern noch ein geringer Neubaubedarf von 200 Wohneinheiten ermittelt werden kann, übersteigt das Angebot an Mehrfamilienhäusern die Nachfrage mit einer Differenz von 1.800 Wohneinheiten sehr deutlich.

Im Rahmen der Variante 1 steigt der Wohnungsüberhang im Zuge des ermittelten Haushaltsrückgangs bis zum Jahr 2030 auf 2.800 Wohneinheiten an. Dieser Wohnungsüberhang bezieht sich fast ausschließlich auf das Segment der Mehrfamilienhäuser. Der Überhang ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 100 Wohneinheiten sehr gering. Wie die Ausführungen zu den Zielgruppen gezeigt haben, kann trotz des Überhangs ein qualitativer Neubaubedarf erforderlich sein, um ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot – insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – bereitzustellen.

Wenn sich die Bevölkerung und die Haushalte entsprechend der Variante 2 entwickeln, ergibt sich für die Stadt Cottbus ein Neubaubedarf von 4.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Davon entfallen 2.900 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment und 1.300 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Während ein Neubaubedarf bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im gesamten zeitlichen Verlauf identifiziert werden kann, besteht ein Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern erst ab dem Jahr 2025.

	2016	2020	2025	2030
Nachfrage EZFH	13.300	13.200	12.900	12.600
Angebot EZFH	13.100	12.900	12.800	12.700
Bedarf EZFH	200	300	100	-100
Nachfrage MFH	42.500	42.200	41.300	40.300
Angebot MFH	44.300	43.900	43.500	43.000
Bedarf MFH	-1.800	-1.700	-2.200	-2.700
Bedarf insgesamt	-1.600	-1.400	-2.100	-2.800

Tab. 26 - Wohnungsmarktbilanz für die Variante 1 (eigene Berechnungen)

	2016	2020	2025	2030
Nachfrage EZFH	13.300	13.500	13.700	14.000
Angebot EZFH	13.100	12.900	12.800	12.700
Bedarf EZFH	200	600	900	1.300
Nachfrage MFH	42.500	43.800	44.900	45.900
Angebot MFH	44.300	43.900	43.500	43.000
Bedarf MFH	-1.800	-100	1.400	2.900
Bedarf insgesamt	-1.600	500	2.300	4.200

Tab. 27 - Wohnungsmarktbilanz für die Variante 2 (eigene Berechnungen)

6.6 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Stadt Cottbus kann hinsichtlich der dargestellten soziodemografischen Indikatoren eine positive Entwicklung aufweisen. In den letzten Jahren sind sowohl die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort als auch am Arbeitsort angestiegen. Die Arbeitsplatz-zentralität von 1,3 zeigt, dass Cottbus eine überregionale Bedeutung hat. Insbesondere mit den umliegenden Kreisen wird ein hoher Einpendler-Überschuss erzielt. Das Kaufkraftniveau ist zwar vergleichsweise gering, hat aber in den letzten Jahren eine starke prozentuale Steigerung erfahren.

Die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften sowie an Arbeitslosen ist entsprechend dem gesamtdeutschen Trend rückläufig. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung führt zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Cottbus, die sich auch auf die Wohnungsnachfrage auswirkt. Infolge der Erhöhung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, ist von einer zunehmenden Wohnungsnachfrage von Pendlern auszugehen. Mit der erhöhten Kaufkraft pro Haushalt und vor dem Hintergrund einer geringeren Anzahl an Bedarfsgemeinschaften ist zudem davon auszugehen, dass sich die Zusammensetzung der Zielgruppen und deren Wohnbedürfnisse ändern werden.

Wohnungsnachfrage

Betrachtet man die Wohnungsnachfrage, lässt sich festhalten, dass die Stadt Cottbus in den letzten Jahren eine differenzierte Bevölkerungsentwicklung verzeichnen konnte. Die Bevölkerung ist von 2010 bis 2014 leicht rückläufig gewesen. Aber insbesondere durch den Zuzug von Flüchtlingen konnte seit 2015 wieder ein Anstieg der Bevölkerungszahl festgestellt werden. Bei Betrachtung der regionalen Wanderungssalden wurde deutlich, dass Cottbus vor allem aus Brandenburg Wanderungsgewinne – auch unabhängig der Flüchtlinge – erzielt und eine wichtige Rolle für die umliegenden Regionen in Brandenburg einnimmt.

Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt, dass sowohl die unter 18jährigen als auch die über 50jährigen an Bedeutung gewinnen. Auch die Gruppe der Senioren nimmt mit 9 % deutlich zu. Die demografische Entwicklung variiert zwischen den einzelnen Stadtteilen, wobei der Bevölkerungszuwachs in den Stadtteilen Stadtmitte und Ströbitz auffällt. Den größten Bevölkerungsrückgang verzeichnet Sachsendorf. Einen starken prozentualen Zuwachs an älteren Menschen (65+) erfahren vor allem die Einfamilienhausgebiete Groß Gaglow, Gallinchen, Saspow und Sielow. Die Analyse der Wohnungsnachfrage zeigt, dass in Cottbus eine erhöhte Nachfrage nach familien- und altersgerechten Wohnungen festgestellt werden kann.

Wohnungsangebot

Die Stadt Cottbus verfügt insgesamt über rund 57.350 Wohnungen, von denen sich 77 % im Mehrfamilienhaussegment befinden. Der größte Teil der Wohnungen wurde als industriell gefertigter Wohnungsbau in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet. Nach den großen Rückbauzahlen bis etwa 2008 im Zuge des Stadtumbaus liegt der Wohnungsabgang seit 2009 bei durchschnittlich 148 Wohnungen pro Jahr. Seit 2007 wurden im Durchschnitt 179 Wohnungen ohne größere jährliche Schwankungen fertiggestellt.

Die Leerstandsquote ist seit 2010 relativ konstant und liegt gesamtstädtisch bei 4,8 %, wobei kleinräumige Unterschiede ausgemacht werden können. Im Jahr 2016 lagen überdurchschnittliche Leerstandsquoten in Sachsendorf-Madlow (8,7 %) sowie in Schmellwitz (7,9 %)

vor. Demgegenüber ist der Leerstand in der Innenstadt (1,8 %) sowie in Ströbitz (2,6 %) aufgrund des hier erfolgten hohen Bevölkerungsanstiegs unterdurchschnittlich. Vor allem Wohnungen in den Stadtteilen Stadtmitte und Ströbitz werden stark nachgefragt. Demgegenüber sind die vom industriellen Wohnungsbau geprägten Stadtteile Sachsendorf und Schellwitz weniger nachgefragt und weisen trotz des bisherigen Rückbaus in diesen Gebieten immer noch einen überdurchschnittlichen Leerstand auf. Die im städtischen Durchschnitt stark angestiegenen Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser deuten auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in Cottbus hin.

Soziale Wohnraumversorgung

Die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung hat für den 1. Förderweg rechnerisch zunächst ein Überangebot an bezahlbaren Wohnungen gezeigt. In der Gesamtbilanz stehen den jährlich rund 3.000 angebotenen bezahlbaren Wohnungen insgesamt 1.450 Haushalte gegenüber, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Das Überangebot ist besonders bei Wohnungen zwischen 65 und 80 m² deutlich ausgeprägt. Die zugrundeliegende Modellrechnung geht dabei aber davon aus, dass kleine Haushalte auch kleine Wohnungen nachfragen und große Haushalte in großen Wohnungen leben. Tatsächlich werden jedoch bezahlbare Wohnungen zu einem nennenswerten Teil von Personen bewohnt, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen und große bezahlbare Wohnungen werden teilweise von kleineren Haushalten bewohnt. Berücksichtigt man diese Fehlbelegungen mit geschätzten Werten auf Basis des Zensus, besteht sogar ein zusätzlicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Einpersonenhaushalte.

Ein anderes Bild ergibt sich, wenn man die Grenzwerte des 2. Förderwegs der Rechnung zugrunde legt. Hier kann ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ausgemacht werden. Mit 470 Wohnungen werden vor allem kleine Wohnungen bis zu 50 m² benötigt. Berücksichtigt man auch hier die Fehlbelegungen, erhöht sich der Bedarf noch weiter. Darüber hinaus übersteigt die Nachfrage das Angebot auch bei Wohnungen ab 65 m². Zusammengefasst zeigt die Analyse zur sozialen Wohnraumversorgung, dass in Cottbus ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für bestimmte Zielgruppen besteht. Dieser wird insbesondere durch die rückläufige Mietpreis- und Belegungsbindung und die damit ermöglichte Fehlbelegung zahlreicher Wohnungen noch deutlich verstärkt.

Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

Die Bewertung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung basiert auf einer vorläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsfortschreibung in zwei Varianten. In der Variante 1 wird sich die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 2,3 % auf rund 98.000 Einwohner reduzieren. Der Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Haushalte fällt mit 4,3 % noch stärker aus. Diese Rahmenbedingungen wirken sich auf die Wohnungsmarktbilanz aus. Bereits im Ausgangsjahr 2016 konnte ein Wohnungsüberhang von 1.600 Wohnungen festgestellt werden. Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern noch ein geringer Neubaubedarf von 200 Wohneinheiten ermittelt werden kann, übersteigt das Angebot an Mehrfamilienhäusern die Nachfrage mit einer Differenz von 1.800 Wohneinheiten deutlich. Im Zuge des Haushaltsrückgangs der Variante 1 steigt der Wohnungsüberhang im zeitlichen Verlauf weiter an. Demnach gibt es im Jahr 2030 ein Überangebot von 2.800 Wohnungen, wovon 2.700 Wohneinheiten auf das Segment der Mehrfamilienhäuser entfallen.

Wenn sich jedoch die Bevölkerung sowie die wohnungsmarktrelevanten Haushalte entsprechend der Variante 2 (110.000 Einwohner im Jahr 2030) entwickeln, ergibt sich für die Stadt

Cottbus sogar ein Neubaubedarf von 4.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (2.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 1.300 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern).

Beide Varianten bilden zunächst nur die aus der Bevölkerungsentwicklung abgeleiteten Anpassungsbedarfe für den heute bestehenden Wohnungsmarkt ab. Tatsächlich ist aber auch weiterhin von einer fortlaufenden Neubautätigkeit auszugehen, wie sie auch in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Die Neubautätigkeit folgt dabei der Nachfrage auf dem Markt und sorgt so für die Bereitstellung zeitgemäßer Wohnungsangebote, Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse, wie sie im Bestand oft nicht zu realisieren sind. Diese fortlaufende Neubautätigkeit ist daher unbedingt zu begrüßen. Insbesondere bei der Variante 1 (leichter Bevölkerungsrückgang) führt das jedoch zu einem noch stärker steigenden Angebotsüberhang in dauerhaft nicht mehr nachgefragten Beständen. Dies dürften nach Lage der Dinge weiterhin vor allem die teil- oder unsanierten industriell gefertigten Wohnbauten in mittleren und schlechten Lagen sein.

Das Wohnungsangebot sollte sich an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Zielgruppen orientieren. Die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Zielgruppen in beiden Varianten macht deutlich, dass zukünftig vor allem Wohnungen für Personen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden, für große Familienhaushalte sowie für Seniorenhaushalte nachgefragt werden. Neben Anpassungen im Bestand kann ein qualitativer Neubau zur Bedarfsabdeckung beitragen und eine Abwanderung von Familien ins Umland eindämmen.

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre deutet darauf hin, dass sich die Bevölkerung von Cottbus ohne einen permanenten Zuzug zukünftig verringern wird. Demnach ist von einem weiteren Anstieg des Wohnungsüberhangs auszugehen. Vor diesem Hintergrund steht die Stadt Cottbus vor der Herausforderung, ein zukunftsfähiges und nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, um die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus zu stärken. Neben der Stärkung von räumlichen Teilbereichen mit besonderer Lagequalität ist eine weitere Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher und infrastruktureller Aspekte notwendig.

7 Teilräumliche Evaluation – Handlungsräume und Gebietskulisse

7.1 Teilräumliche Analyse der bisherigen Stadtumbaukulisse

Im Rahmen der bisherigen Stadtumbaukonzepte erfolgte die Abgrenzung von Handlungsräumen (Vgl. Karte 01 (Anhang)) einerseits und von Fördergebietskulissen andererseits.

Während die Unterteilung der Handlungsräume auf dem 2010 formulierten Stadtumbaukonzept beruht und seit der Einführung beibehalten wurde, erfolgt eine Fortschreibung und Anpassung der Fördergebietskulisse mit der jeweiligen Aktualisierung der Stadtumbaukonzepte und entsprechend der räumlichen Förder- und Entwicklungsschwerpunkte. Zu keinem Zeitpunkt waren die Handlungsräume deckungsgleich mit der jeweiligen bestätigten Fördergebietskulisse (siehe nachfolgende Karte 02).

Unabhängig von der nachfolgenden Gegenüberstellung der Ziele und Zielerreichung in den Handlungsräumen des Stadtumbaus wird deren Abgrenzung beibehalten. Dies dient insbesondere der späteren Evaluation der Stadtumbauphase III und ihrem Abgleich mit den vorherigen Förderperioden.

Die Handlungsräume gliedern sich wie folgt:

Innenstadt:

Handlungsraum 1.1 – Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Handlungsraum 1.2 – Bahnhofsumfeld

Handlungsraum 1.3 – Ostrow (*Ostrow und Teilbereich Sandow West*)

Handlungsraum 1.4 – Westliche Stadterweiterung (*Teilbereich Ströbitz*)

Handlungsraum 1.5 – Nördliche Innenstadt (*Schmellwitz Süd / Sandow Spreebogen*)

Handlungsraum 1.6 – Brunschwig

Stadtteile im Wandel:

Handlungsraum 2 – Sandow

Handlungsraum 3 – Ströbitz

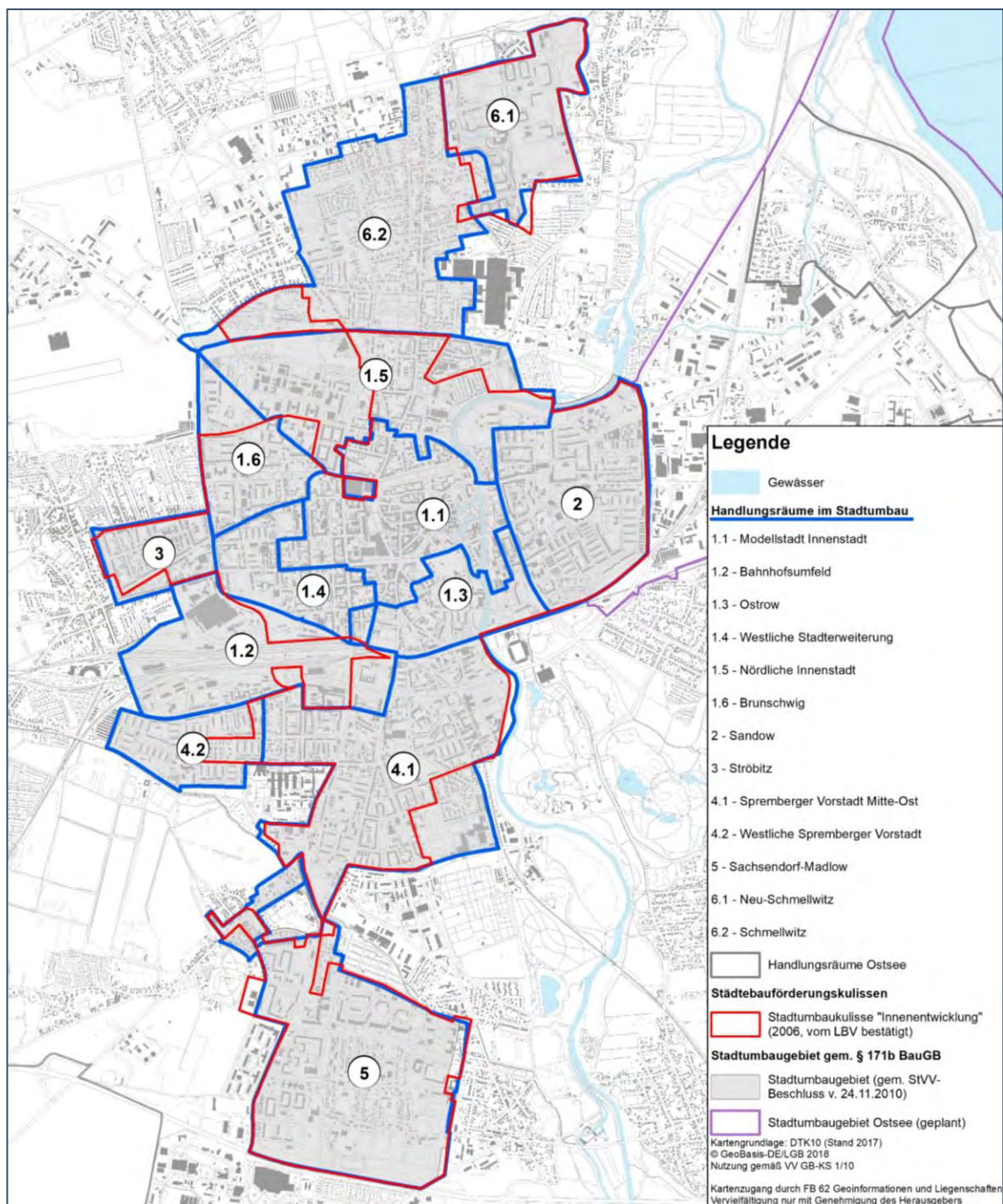
Handlungsraum 4.1 – Spremberger Vorstadt Mitte-Ost

Handlungsraum 4.2 – Westliche Spremberger Vorstadt

Handlungsraum 5 – Sachsendorf-Madlow

Handlungsraum 6.1 – Neu-Schmellwitz

Handlungsraum 6.2 – Schmellwitz



Karte 02 – Räumliche Überlagerung: Handlungsräume und Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“

Ergänzend zu dieser Betrachtungsweise erfolgte im Vorgängerkonzept die räumliche Teilung der Kulisse in hohe, mittlere oder nachrangige Entwicklungspriorität sowie zusätzlich die Gliederung in die verschiedenen Gebietskategorien des Stadtumbaus.

Diese sind:

- Konsolidierungsgebiete – stabile Stadtbereiche, die es zu sichern gilt.
- Beobachtungsgebiete – bisher noch stabile Stadtbereiche, die es zu beobachten und mittel- bzw. langfristig einem Handlungsfeld zuzuordnen gilt.
- Aufwertungsgebiete – bisher (noch) nicht stabile Stadtbereiche, die es zu sichern und zu stärken gilt.
- Aktivierungs- und Neuordnungsgebiete – Stadtbereiche mit Entwicklungspotenzial, die es stadträumlich und funktional zu integrieren gilt.
- Umstrukturierungsgebiete – nicht stabile Stadtbereiche mit hohem Umstrukturierungs- und Neuordnungsbedarf, die es hinsichtlich ihrer jeweiligen Potenziale zu entwickeln und damit zu stärken gilt.
- Rückbaugelände – Stadtbereiche in stadträumlichen Randlagen, die es großflächig zu entdichten bzw. zur Stärkung anderer Stadtbereiche rückzubauen gilt.

Abb. 21 - Gebietskategorien des Stadtumbaus (Stadtumbaustrategiekonzept 2010, S. 42)

Ausgehend von den Zielformulierungen vorhergehender Konzepte werden im Folgenden die Handlungsräume 1.1 bis 6.2 evaluiert und der IST-Zustand sowie die Entwicklung seit der letzten Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes bewertet.

7.1.1 Handlungsraum 1 – Innenstadt

1.1 Modellstadt Cottbus-Innenstadt

Bereits 2010 wurde der Handlungsraum 1.1 mit nur noch mittlerem Handlungsbedarf eingestuft, jedoch mit höchster Entwicklungspriorität. Die Priorität ergibt sich vorrangig aus der Lage (historisches Stadtzentrum).

Die in den Jahren seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (1992) errungenen Sanierungserfolge ergeben einen heute noch weiter reduzierten Handlungsbedarf.

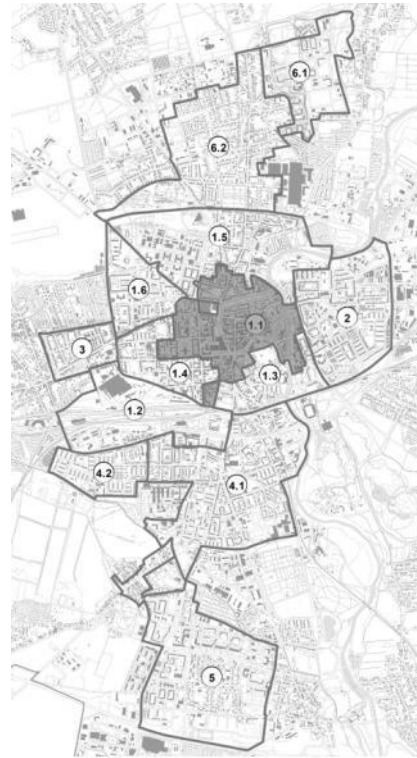
Die seit der letzten Überarbeitung des Stadtumbaukonzeptes erreichten Sanierungsziele führten dazu, dass das Sanierungsgebiet im Herbst 2017 in weiten Teilen aufgehoben werden konnte. Der Handlungsraum 1.1, der sich bisher aus der Gebietskulisse des Sanierungsgebietes ableitete, bleibt jedoch unverändert. In der künftigen Betrachtung entfällt in der Bezeichnung des Handlungsraumes der Begriff „Sanierungsgebiet“, um Verwechslungen mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet in seinen derzeitigen Abgrenzungen zu vermeiden.

Die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes steht dafür, dass die Mehrheit der Sanierungsziele für diesen Handlungsraum erreicht wurde. Im Sanierungsgebiet verbleiben nach der Teilaufhebung nur vereinzelte Bereiche, deren Entwicklungs- und Sanierungsziele bisher nicht erreicht werden konnten, aber weiterverfolgt werden.

Auf Basis der Einschätzung des Sanierungsgrads im Sanierungsgebiet und mit Blick auf die derzeitige Situation im gesamten Stadtgebiet wird der Handlungsbedarf für den Bereich 1.1 mit gering eingeschätzt. Die verbleibenden Maßnahmen innerhalb der Gebietskulisse des Sanierungsgebietes und die bestehenden Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale haben jedoch weiterhin oberste Priorität.

Maßnahme- und Entwicklungsschwerpunkte liegen in der Modellstadt künftig vor allem in der Nachverdichtung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes sowie anteilig in der Aufwertung von sozialer, technischer und Verkehrsinfrastruktur. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Aufrechterhaltung der Zentrenfunktion des Altstadtkerns. Insbesondere die Situation im Einzelhandel ist zu beobachten und auf gesamtstädtischer Ebene zugunsten der Altstadt zu steuern. Maßnahmen der Unterstützung des Einzelhandels (bspw. Wirtschaftsförderung, Geschäftsstraßenmanagement etc.) behalten auch weiterhin Bedeutung.

Die historische Altstadt erlebt seit Anfang der 1990er Jahre eine aktive Aufwertung durch private Investoren. Nachdem die Bautätigkeit in den 2000er Jahren merklich stagnierte, wurden in den letzten Jahren wieder größere Investitionen im Wohnraumsektor getätigt. Speziell der Anteil am Bau von mittel- bis hochpreisigen Eigentumswohnungen steigt stark an. Diese Entwicklung führt zu einer Verschiebung des bisherigen Preisgefüges für Wohnraum in der Innenstadt und lässt Segregationstendenzen auf Gesamtstadtebene befürchten. Der stetige



Wohnungsneubau hat zudem Einfluss auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur. Insbesondere Kita- und Schulplätze sind in der Innenstadt nicht mehr ausreichend vorhanden. Dies hat direkten Einfluss auf die Auslastung der Schul- und Kitastandorte angrenzender Handlungsräume bzw. Stadtteile.

Der Handlungsraum 1.1 Modellstadt Cottbus-Innenstadt wird auf Basis der vorliegenden Daten als **Konsolidierungsgebiet** im Stadtumbau kategorisiert. Bei dem Quartier handelt es sich um einen Handlungsraum mit **erster Entwicklungspriorität** und **geringem Handlungsbedarf**.

1.2 Bahnhofsumfeld

Der Handlungsraum Bahnhofsumfeld umfasst mehrheitlich das Gelände um den Hauptbahnhof und die direkt angrenzenden Quartiere und Flächen. Bereits im Stadtumbaukonzept von 2010 wurden für diesen Handlungsraum die erste Entwicklungspriorität und ein hoher Handlungsbedarf konstatiert. Derzeit befindet sich das Bauvorhaben „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum KMVZ“ in Umsetzung. Neben der Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes und der Konzentration aller Verkehrsangebote, insbesondere des ÖPNV, gilt es auch, den Bahnhof als Tor zur Stadt städtebaulich zu etablieren. Die übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen vergangener Stadtumbaukonzepte bleiben hier unverändert bestehen.

Das Gesamtvorhaben Bahnhof und Bahnhofsumfeld wird sich noch mindestens für die nächsten fünf Jahre in der Umsetzung befinden. Dabei ist anzumerken, dass bisher noch nicht alle geplanten Einzelmaßnahmen des Gesamtprojekts ausfinanziert sind.



Unter diesen Gesichtspunkten wird der Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld als **Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet** weiterhin mit **erster Entwicklungspriorität** und **hohem Handlungsbedarf** kategorisiert.

1.3 Ostrow

Das innerstädtische Quartier Ostrow und der als Sandow-West bezeichnete Bereich zwischen Spree und Willy-Brandt-Straße in Sandow bilden den Handlungsraum 1.3 Ostrow. Mit seiner stadträumlich bedeutsamen Lage und dem auf funktionalen Defiziten, Industrie- und Gewerbebrachen sowie Neuordnungsbedarfen beruhenden hohen Handlungsbedarf begründet sich die erste Entwicklungspriorität.

Insbesondere die Neuordnung des derzeitigen Busbahnhofs (geplante Funktionsverlagerung an den Hauptbahnhof) oder die Nachnutzung der brachliegenden Areale/Flächen werden die Herausforderung in der Entwicklung des Quartiers Ostrow bilden.

Das Quartier Ostrow ist Teil der energetischen Entwicklungsstrategie der Stadt Cottbus, in welcher für insgesamt drei Modellquartiere energetische Quartierskonzepte erarbeitet wurden und derzeit die Umsetzung dieser Konzepte durch ein Sanierungsmanagement betreut wird.

Die im Rahmen dieser Arbeit entwickelten Maßnahmen und Strategien sollen sich auf Quartiere mit ähnlichen Eigenschaften und Bebauungsstrukturen adaptieren lassen.

Der Handlungsraum 1.3 Ostrow wird auf Grundlage dieser Einschätzung als **Umstrukturierungsgebiet** mit **erster Entwicklungspriorität** und **hohem Handlungsbedarf** eingeordnet.



1.4 Westliche Stadterweiterung

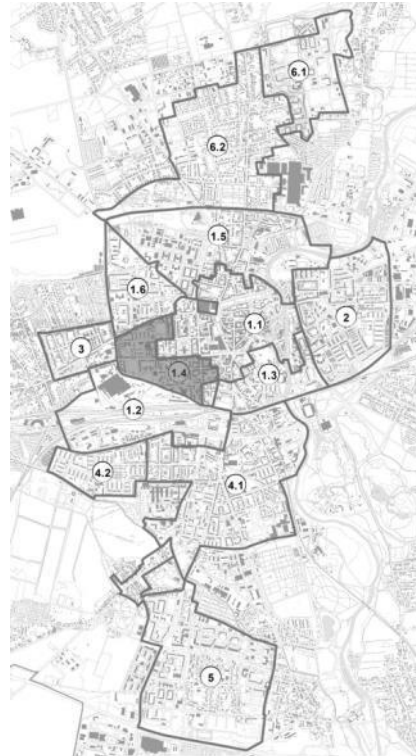
Der Handlungsraum Westliche Stadterweiterung besteht einerseits aus einem konsolidierten, gründerzeitlich bebauten Wohnquartier im Kernbereich und andererseits aus einem südlich und westlich davon gelegenen Aktivierungsgebiet zwischen Pappelallee, Berliner Straße und Wilhelm-Külz-Straße.

Die hier gelegenen Aktivierungsbereiche „Ehemaliges Gaswerk“, „Nördliches Bahnhofsumfeld“ und „Viehmarkt“ sollen in den kommenden Jahren eine wesentliche Neuordnung und Belebung erfahren. Im Vergleich zu den Planungen und Zielstellungen vorhergehender Konzeptionen kann insbesondere für die ehemaligen Gewerbehöfe am Gustav-Melde-Weg die Zielerreichung erklärt werden.

Die Westliche Stadterweiterung ist das zweite von drei Modellquartieren, für welche energetische Quartierskonzepte erarbeitet wurden und in denen derzeit die Umsetzung dieser Konzepte durch ein Sanierungsmanagement betreut wird.

Die in diesem Rahmen für die Westliche Stadterweiterung entwickelten Maßnahmen und Strategien sollen sich auf andere gründerzeitliche Quartiere und Gebäude adaptieren lassen.

Der Handlungsraum 1.4 Westliche Stadterweiterung ist auf Grund seiner Lage und stadthistorischen Bedeutung ein Quartier mit **erster Entwicklungspriorität**. Die verbleibenden strukturellen Defizite und Neuordnungsbedarfe im Handlungsraum begründen einen **mittleren Handlungsbedarf**. Die Kategorisierung hinsichtlich der Gebietskategorien im Stadtbau erfolgt als **Konsolidierungs- und (in Teilbereichen) Aktivierungsgebiet**.



1.5 Nördliche Innenstadt

Der Handlungsraum 1.5 Nördliche Innenstadt umfasst den BTU-Campus im Westen, den sog. Spreebogen im Osten und dazwischenliegend die südlich des Nordrings gelegenen Bereiche. Der BTU-Campus kann sich in den kommenden Jahren noch etwa bis zum Nordring erweitern. Ergänzend soll campusnahes Wohnen auf Flächen ehemaliger Kleingartenanlagen entstehen. Unabhängig dieser Wachstumspotenziale wird der Campus als konsolidierter Stadtbereich im Sinne des Stadtumbaus betrachtet.

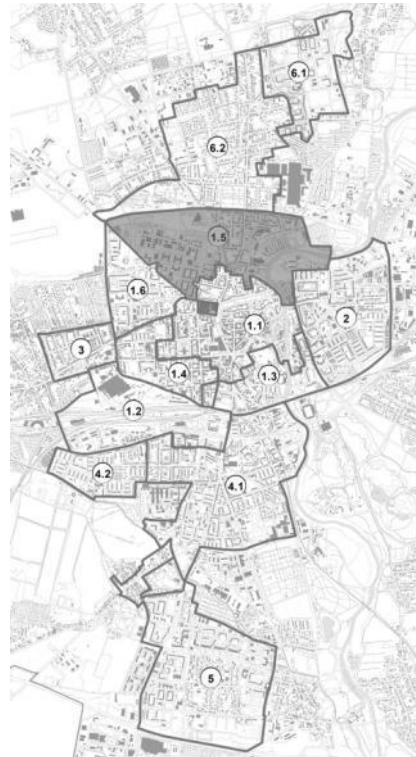
Die hier vorhandenen Bau- und Erweiterungspotenziale sind als natürliches Wachstum der in sich geschlossenen Funktionseinheit Universitätscampus zu betrachten.

Im Bereich Spreebogen stagniert bislang die Nachnutzung von Rückbauflächen. Die Entwicklungsziele für den hier gelegenen Schulstandort des ehemaligen Max-Steenbeck-Gymnasiums haben sich in den vergangenen Jahren geändert.

Derzeit ist mit dem Erhalt des Schulstandortes zu rechnen, mindestens als Ausweichstandort während der Baumaßnahmen an anderen Schulen im Stadtgebiet. In Anknüpfung daran ist die Zusammenführung der bislang im Stadtgebiet verteilten Standorte der Spree-Schule am Standort des ehemaligen Steenbeck-Gymnasiums in der Elisabeth-Wolf-Straße denkbar.

In den zentralen Bereichen des Handlungsraumes 1.5 Nördliche Innenstadt herrscht gemäß aktueller Einschätzung kein akuter Handlungsbedarf. Ungeachtet dessen bedarf es weiterhin des Erhalts denkmalgeschützter Bausubstanz, der punktuellen Nachverdichtung durch umfeldverträglichen Neubau, der funktionalen Anbindung an die umliegenden Handlungsräume sowie der inhaltlichen Weiterentwicklung von Teilbereichen (z.B. Polizeistandort).

Der Handlungsraum 1.5 Nördliche Innenstadt wird mit **erster Entwicklungspriorität** und insgesamt **mittlerem Handlungsbedarf** bewertet. Auf Grund der mehrheitlich konsolidierten Bereiche erfolgt die Einschätzung hinsichtlich der Gebietskategorie als **Konsolidierungsgebiet**. Der sog. Spreebogen wird als **Aktivierungsgebiet** gekennzeichnet.



1.6 Brunschwig

Der Stadtraum zwischen Berliner Straße, Lieberoser bzw. Jamlitzer Straße und Pappelallee ist durch den hier gelegenen Brunschwigpark geprägt.

Das nördlich an den Park angrenzende Quartier Hallenser Straße rückt derzeit in den stadtplanerischen Fokus. Hier beabsichtigt die Stadt die Revitalisierung eines Schulgebäudes mit der Errichtung des „Grundschulzentrums Hallenser Straße“, welches maßgeblich die anderen, teils deutlich überlasteten Schulstandorte der Innenstadt entlasten soll (vgl. Handlungsraum 1.1 Modellstadt Cottbus-Innenstadt).

Ergänzend dazu bedarf das westlich an den Park angrenzende, baulich stärker verdichtete Plattenbauquartier aus den 1970er und 1980er Jahren einer gesteigerten Beachtung. Nicht zuletzt aufgrund des in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsenen Anteils an Bewohnern mit Migrationshintergrund ist die weitere soziodemografische Entwicklung in diesem Bereich zu beobachten. Ggf. erwachsen hieraus erhöhte Integrationsaufgaben, wie sie in den Förderkulissen der Sozialen Stadt vorliegen.

Ergänzend ist die Erarbeitung städtebaulicher Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung der baulichen Dichte denkbar. Weiterhin ist bei Rückbaumaßnahmen zur Entdichtung auch über Ersatzneubau mit neuen Wohnungszuschnitten für neue Wohnformen im Zuge des demografischen Wandels im Quartier Rechnung zu tragen.

Der Handlungsraum erhält auf Grund seiner innerstädtischen Lage und der aktuellen Entwicklungen die Einordnung als Quartier **erster Entwicklungspriorität** mit **mittlerem Handlungsbedarf** und basierend auf dieser Einschätzung die Einordnung in die Gebietskategorie **Beobachtungsgebiet**.



7.1.2 Handlungsraum 2 bis 6 – Stadtteile im Umbruch

2 Sandow

Das überwiegend mit Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre bebaute Stadtgebiet zwischen Stadtring und Spree rückt mehr als in den vergangenen Förderperioden in den Fokus der Stadtentwicklung.

Die zum Teil noch unsanierten bzw. nur teilsanierten Gebäudebestände haben Bedarfe an Aufwertung und (Teil-)Rückbau.

Die großen Bestände an P2-Typenbauten werden durch die großen Wohnungsunternehmen in ihrer Masse (große Anzahl) perspektivisch in Frage gestellt.

Im Zuge der schrittweisen baulichen Erneuerung ist hier in Teilbereichen mit Teilrückbau sowie mit Rückbau und anschließender Neubebauung durch zukunftsfähigere Wohnungsangebote zu rechnen.

Der Stadtteil Sandow erlebt derzeit einen Generationenwechsel bzw. eine Durchmischung der bislang stark überalterten Bewohnerschaft.

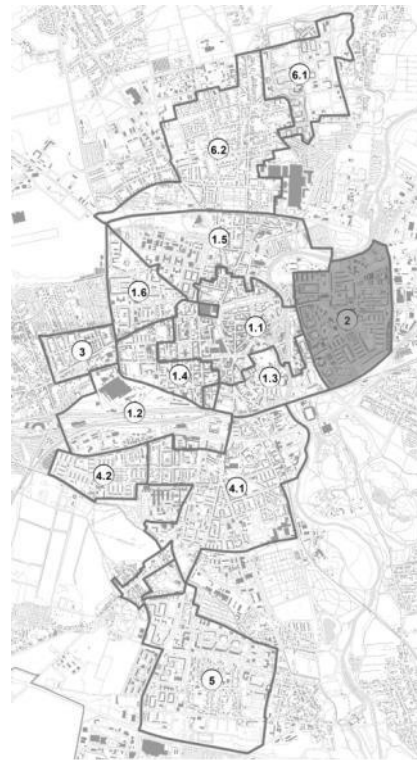
Der Stadtteil befindet sich in der Städtebauförderungskulisse Soziale Stadt. In diesem Rahmen wurde in den vergangenen Jahren insbesondere auch das sozio-kulturelle Zusammenleben der mehrheitlich älteren Bewohnerschaft unterstützt.

Mit der nunmehr stattfindenden deutlichen Verjüngung und Durchmischung der Bewohnerschaft gehen vermehrt Bedarfe an Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien sowie steigende Bedarfe zur Integrationsarbeit einher. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzt und noch weiter verstärkt.

Das Stadtquartier liegt auf der Hauptentwicklungsachse zwischen der Innenstadt und dem künftigen Cottbuser Ostsee. Aufgrund dieser günstigen Lage wird für Sandow eine wachsende Nachfrage als Wohnstandort erwartet. Diese Neubewertung der räumlichen Lage im Stadtgebiet erfordert auch Anpassungen an Infrastruktur, Verkehrsnetz und Städtebau.

Sandow ist das dritte Modellquartier, für welches ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet wurde und in dem derzeit die Umsetzung dieses Konzeptes durch ein Sanierungsmanagement betreut wird. Die in diesem Rahmen für Sandow entwickelten Maßnahmen und Strategien sollen sich auf andere durch industriellen Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre geprägte Quartiere anwenden lassen.

Ausgehend von dieser Einschätzung erhält Sandow die Einordnung als Quartier **erster Entwicklungspriorität** mit **hohem Handlungsbedarf** sowie die Kategorisierung als **Umstrukturierungsgebiet**.



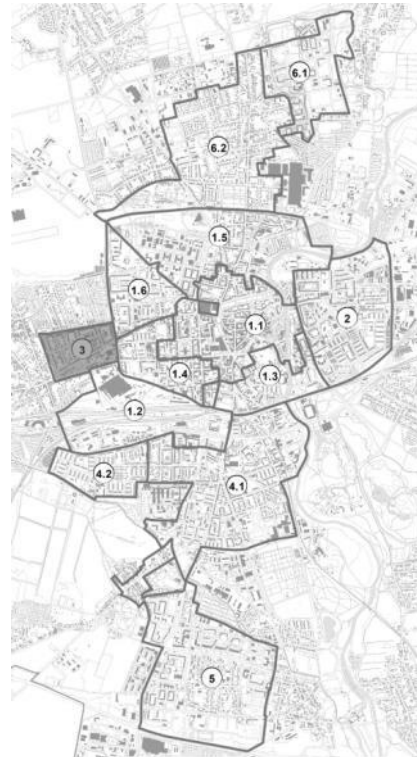
3 Ströbitz

Das durch Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre einerseits und durch kleinteiliges Wohneigentum andererseits geprägte Quartier Ströbitz wird im Rahmen der Stadtumbaugebietskategorien nunmehr als **Umstrukturierungsgebiet** eingeordnet.

Die im Stadtumbaukonzept von 2010 noch beschriebenen Aufwertungsbedarfe im Bereich des Stadtentrees (Einmündung der Kolkwitzer, Berliner und Karl-Liebknecht-Straße) und in der sozialen Infrastruktur (W.-Nevoigt-Grundschule) wurden zwischenzeitlich realisiert.

Demgegenüber steht insbesondere die behutsame Entdichtung und bauliche und energetische Weiterentwicklung des Geschosswohnungsbaus und damit verbunden die Anpassung an die kleinmaßstäbliche, umliegende Siedlungsstruktur noch aus.

Diese Aufgabenstellung bleibt bestehen und gewinnt perspektivisch an Relevanz.



Der Handlungsraum Ströbitz wird auf Grund seiner Lage als Quartier mit **zweiter Entwicklungspriorität** und mit **mittlerem Handlungsbedarf** eingeordnet.

4.1 Spremberger Vorstadt Mitte-Ost

Die Spremberger Vorstadt im Bereich Mitte-Ost, also südlich des Stadtrings zwischen Spree, Carl-Thiem-Klinikum und Hermann-Löns-Straße, ist geprägt vom Geschosswohnungsbau der 1920er bis 1970er Jahre.

Während sich der Großteil des Handlungsraums weiterhin als stabil darstellt, weisen die Quartiere im Umfeld des Sportzentrums ein im Vergleich mit anderen Stadtteilen hohes Durchschnittsalter in der Bewohnerschaft auf.

Diese Entwicklung bedarf der weiteren Beobachtung. In der Gesamtbetrachtung wird das ansonsten stabile Wohnquartier im Stadtumbau als **Konsolidierungs- und (in Teilbereichen) Beobachtungsgebiet** kategorisiert.

Der Lage nach handelt es sich bei der Spremberger Vorstadt Mitte-Ost um einen Stadtteil **zweiter Entwicklungspriorität** mit derzeit **geringem Handlungsbedarf**.



4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

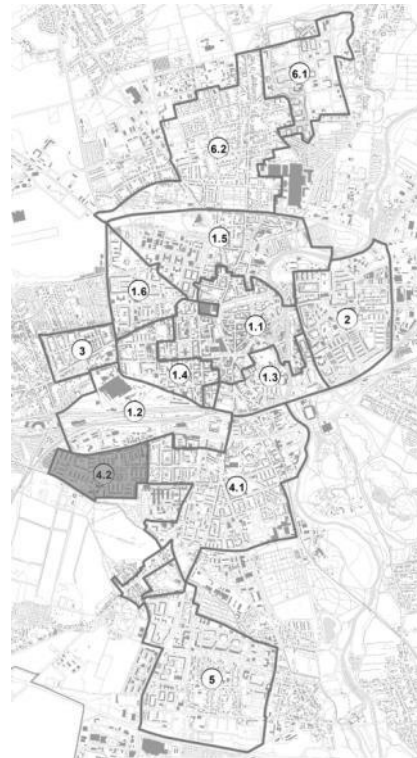
Westlich der Spremberger Vorstadt Mitte-Ost, zwischen den Sachsendorfer Wiesen und dem Bahnhofsbereich, befindet sich die mehrheitlich durch Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1960er Jahre und kleinteiliges Wohneigentum geprägte Westliche Spremberger Vorstadt.

Die siedlungsräumliche Randlage zum Naturraum und die räumliche Barriere zur Innenstadt, die der Bahnkörper an dieser Stelle darstellt, begründen die **dritte Entwicklungspriorität**.

In Hinblick auf die demografische Entwicklung sind ein sehr hoher Seniorenanteil und ein stark überdurchschnittliches Durchschnittsalter in der Bevölkerung zu konstatieren.

Die Westliche Spremberger Vorstadt steht in diesem Zuge vor einem Generationenwechsel, ähnlich dem, der derzeit bereits in Sandow im Gange ist. Inwieweit der Standort und die vorherrschende Bebauung sich künftig als marktfähig erweisen, ist dabei schwer zu prognostizieren.

In diesem Zusammenhang wird das Quartier weiterhin als **Beobachtungsgebiet** mit derzeit noch **geringem Handlungsbedarf** kategorisiert.



5 Sachsendorf-Madlow

Mit dem Stadtteil Sachsendorf-Madlow begann um 2001/02 der Stadtumbau in Cottbus. Das im Norden durch die Hermann-Löns-Straße und im Süden durch den Verlauf der A15 begrenzte Stadtgebiet war und ist geprägt durch industriell gefertigten Geschosswohnungsbau der 1970er/1980er Jahre in Kombination mit dörflichen Bebauungsstrukturen. Sachsendorf-Madlow ist als langfristiges Umstrukturierungsgebiet mit partiellen Bestandssicherungsgebieten eingeordnet.

In 2010 konnte das Quartier als sozial gefestigt und mit nahezu stabiler Wohnungsnachfrage beschrieben werden. Das den Stadtumbau ergänzende Förderprogramm Soziale Stadt konnte bereits 2008/09 pausieren, da sich die Kombination von Aufwertung, Rückbau und nichtinvestiven Maßnahmen im sozialen Bereich als wirksam und stabilisierend erwies.

Heute, acht Jahre später, hat sich die Situation in Sachsendorf-Madlow wieder eingetrübt. Die sozial-demografischen Kennzahlen und Indikatoren zeigen seit 2014/2015 ein Wiederaufkommen sozialer Problemstellungen im Stadtteil.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2017 das Förderprogramm Soziale Stadt in der Gebietskulisse Sachsendorf-Madlow reaktiviert. Hierfür schreibt die Stadt Cottbus das Integrierte Entwicklungskonzept IEK für die Fördergebietskulisse Soziale Stadt fort. Darüber hinaus erstellt die Stadt Cottbus derzeit eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Sachsendorf-Madlow.

Aufgrund der vorliegenden ÖPNV-Anbindung sowie zur nachhaltigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erscheinen die Rückbauquartiere prädestiniert für eine bauliche und funktionale Nachnutzung. Hierfür ist unter anderem der stadumbaubedingte Anpassungsbedarf der verbliebenen technischen Infrastruktur zu prüfen.

Hinsichtlich des Stadtumbaus wird der Handlungsraum Sachsendorf-Madlow als **Umstrukturierungsgebiet** mit **mittlerem Handlungsbedarf** kategorisiert. Auf Grund seiner innenstadtfernen Lage erfährt der Stadtteil die **dritte Entwicklungspriorität**.



6.1 Neu-Schmellwitz

Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz im Norden der Stadt grenzt an die Ortschaften Schmellwitz und Saspow.

Das Quartier aus den letzten Baujahren der ehemaligen DDR hat bis heute massive Imageprobleme und einen hohen Anteil unsanierter Plattenbauten, die seit Jahren für den Rückbau vorgehalten werden.

Entwicklungsziele im bisherigen Stadtumbauprozess waren die schrittweise Reduzierung der Wohnbebauung und die ebenso schrittweise Reduzierung oder Verlagerung der sozialen Infrastruktur.

Die IST-Situation im Stadtteil stellt sich so dar, dass der vorhandene Wohnraum einen relativ guten Vermietungsstand aufweist, die soziale Situation im Quartier jedoch weiterhin schwierig bleibt.

Die Planungen der Stadt Cottbus sehen weiterhin die schrittweise Entdichtung des Stadtteils durch Rückbau und die Verbesserung der sozialen Durchmischung vor.

Eine Wiederbebauung der freigewordenen Flächen durch kleinteiligere Bebauungsstrukturen wird dabei in Betracht gezogen. Neben der vorliegenden ÖPNV-Anbindung ist das auch und vor allem durch den Lagevorteil hinsichtlich des künftigen Cottbuser Ostsees begründet.

Neu-Schmellwitz ist ein **Umstrukturierungsgebiet** mit **mittlerem Handlungsbedarf**. Durch die periphere Lage in Bezug auf die Innenstadt hat das Quartier die **dritte Entwicklungspriorität**.



6.2 Schmellwitz

Bei dem Quartier Schmellwitz handelt es sich um die durch kleinteilige Bebauung geprägte Ortslage nördlich des Nordrings.

Der Stadtteil grenzt an Neu-Schmellwitz einerseits und an Sielow andererseits.

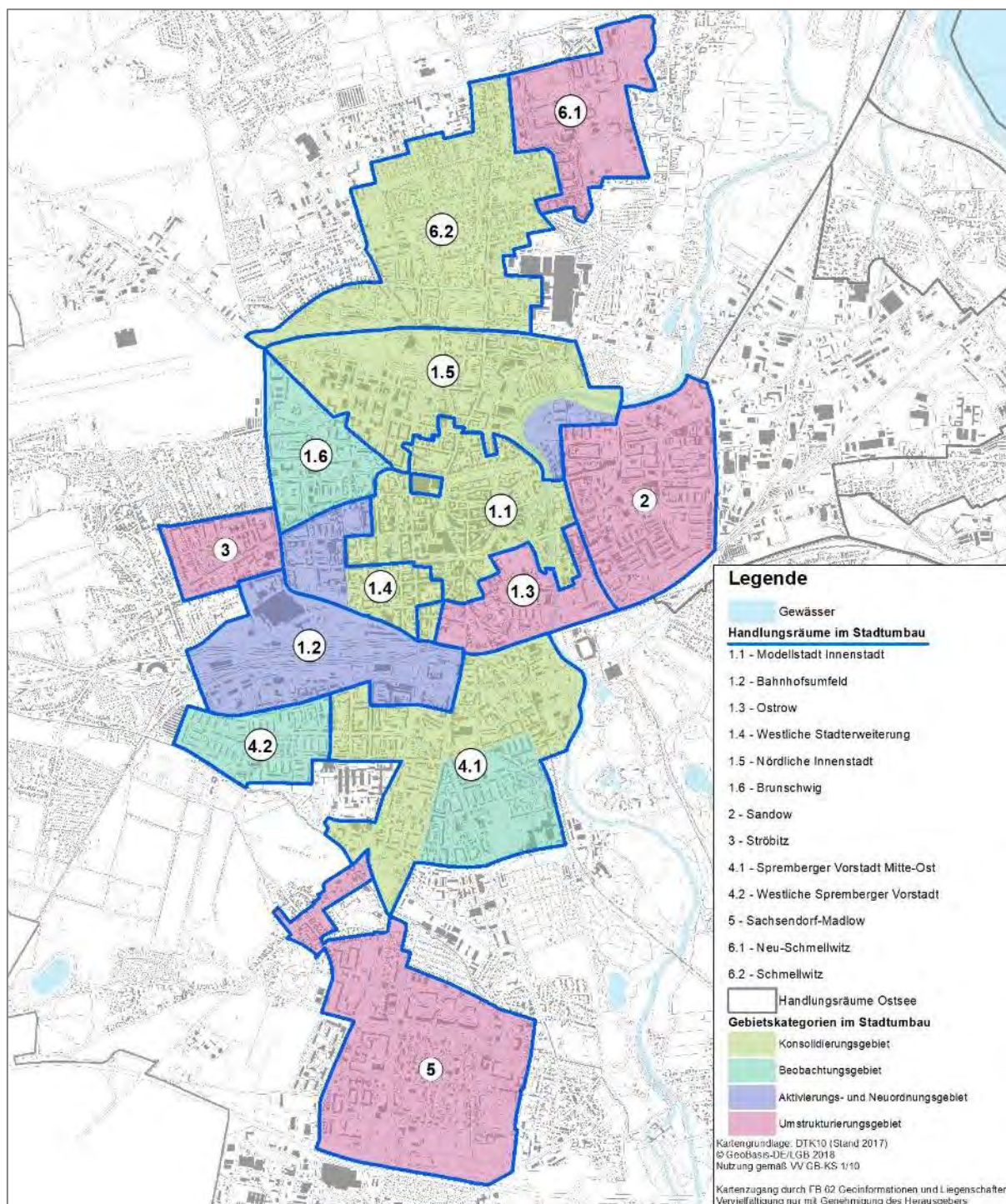
Das Quartier ist durch kleinteilige, teils dörfliche Strukturen genauso wie durch Geschosswohnungsbau der 1920er bis 1950er Jahre geprägt und von der Innenstadt durch den Nordring räumlich getrennt.

Bisher befindet sich das Quartier Schmellwitz nicht in der bestätigten Fördergebietskulisse Stadtumbau.

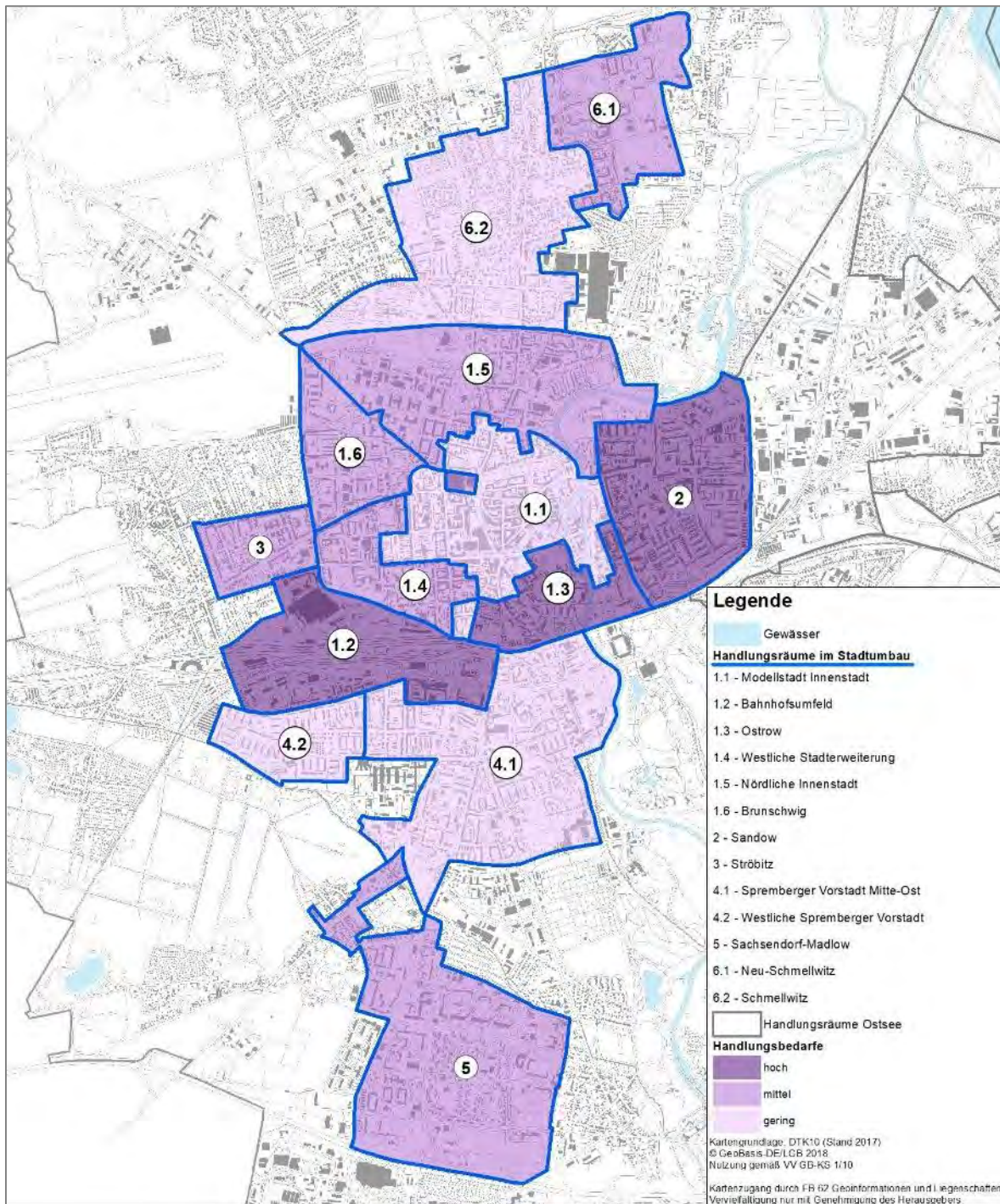
Auf Grund der Tatsache, dass es sich bei dem Quartier um ein eher peripheres **Konsolidierungsgebiet** mit **dritter Entwicklungspriorität** und **geringem Handlungsbedarf** handelt, muss eine Aufnahme in die Fördergebietskulisse für die kommenden Jahre nicht forciert werden.



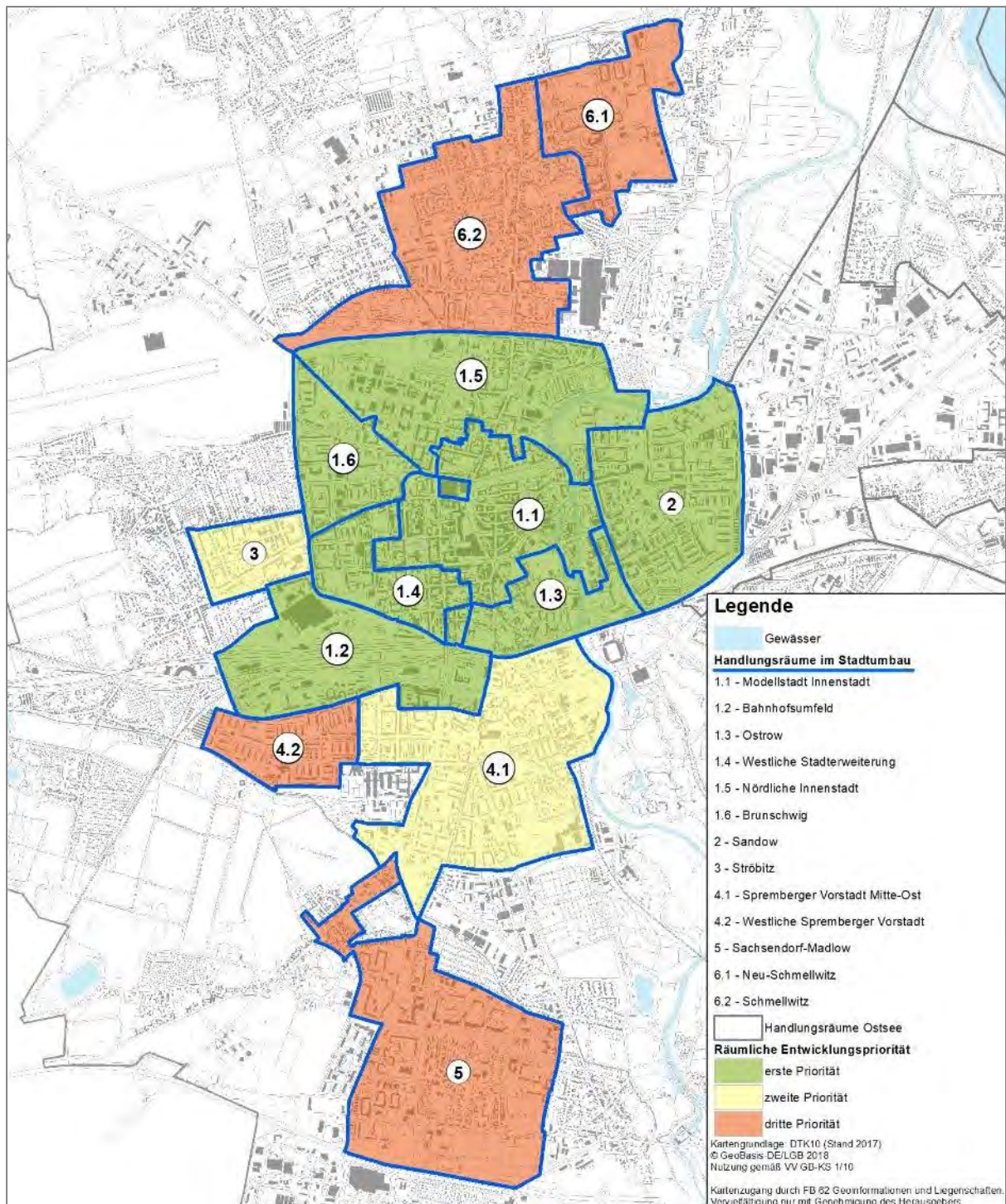
Zusammenfassung: Kartierung der teilräumlichen Analyse, Bereich „Innenentwicklung“



Karte 03 – Gebietskategorien im Stadtumbau, Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“



Karte 04 – Räumliche Handlungsbedarfe, Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“



Karte 05 – Räumliche Entwicklungsprioritäten, Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“

7.2 Teilräumliche Analyse des Stadtraums zwischen Stadtring und Ostsee

7.2.1 Entwicklungsperspektive

Vom Tagebau zum Ostsee

Im Dezember 2015 endete nach mehr als 30 Jahren die Braunkohleförderung im Tagebau Cottbus Nord. In diesem Bereich wird in den nächsten Jahren der Cottbuser Ostsee mit einer Wasserfläche von 19 km² als größter See Brandenburgs und zugleich größter künstlicher See Deutschlands entstehen. Die Flutung des Tagebaurestlochs beginnt 2018/2019 und wird voraussichtlich 2024 oder 2025 abgeschlossen sein.

Die Herstellung der Seehohlform und des eigentlichen Sees sowie die Wiedernutzbarmachung der bergbaulich beeinflussten Randflächen wurden und werden maßgeblich durch den Bergbaubetreiber selbst durchgeführt. Die Erhöhung des Nachnutzungsfolgestandards, also die zukünftige Ausgestaltung des Seeumfeldes, obliegt jedoch den Anliegergemeinden. Damit stehen die Gemeinden vor einer gewaltigen Herausforderung, wenn es gelingen soll, den See stadträumlich, infrastrukturell und wirtschaftlich zukunftsfähig und nachhaltig in die Stadtentwicklung zu integrieren.

Zur Absicherung der infrastrukturellen Belange besteht ein großer Bedarf an Eigentum für die jeweiligen Anliegergemeinden. Im Rahmen des 2017 eröffneten Flurbereinigungsverfahrens Cottbuser Ostsee (FBV) werden die Grundstücke im Seebereich neu geordnet. Ob die Gemeinden in diesem Verfahren ihre eigentumsrechtlichen Bedarfe werden decken können, bleibt jedoch der finanziellen Haushaltssituation überlassen. Wem der See eigentumsrechtlich zukünftig übertragen werden soll, wird spätestens auch in diesem FBV zu klären sein.

Für die Stadt Cottbus eröffnen sich mit dem See die Möglichkeit und das dringende Erfordernis, stadträumlich nach Osten „an den See heranzuwachsen“ und die neuen Entwicklungsräume aktiv zu gestalten. In Vorbereitung dazu wurden bereits mit der Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (2016) und dem fortgeschriebenen gleichnamigen Masterplan (2006, 2013, 2016) wichtige konzeptionelle Meilensteine in der Entwicklungsplanung vorgelegt. Als koordinierende und begleitende Instanz für die Entwicklung des Cottbuser Ostsees wurde im April 2017 zudem das Ostseemanagement installiert.

Ostsee als Motor des strukturellen Wandels

Die Veränderungen durch den Strukturwandel sorgen in Cottbus und der Lausitz nicht nur für landschaftsräumliche Veränderungen durch den Wegfall der Tagebaue sowie die Entstehung der Seenlandschaft. Den zu erwartenden gravierenden Folgen aus dem Verlust der direkten und indirekten Arbeitsplätze aus dem Braunkohlenbergbau ist frühzeitig mit geeigneten Flächenangeboten zu begegnen. Die neu zu schaffenden Wirtschaftsstrukturen erfordern daher gleichermaßen baulich- räumlich neue Antworten. Mit der Inwertsetzung des ehemaligen Tagebaubereiches Cottbus Nord zum künftigen Cottbuser Ostsee stellt sich für die Stadt und die Region eine einmalige Chance im Transformationsprozess dar.

Die funktionale Ausgestaltung des neu entstehenden Seeumfeldes mit Infrastruktureinrichtungen, Wohnungen, Freiraum- und Erschließungsmaßnahmen sowie speziellen wasseraffinen Nutzungen setzt den bisherigen gesamtstädtischen Entwicklungsprozess mit völlig neuer Qualität fort. Frühzeitig soll deshalb eine Neuordnung der Strukturen im Hinblick auf

wegweisende und regional bedeutsame Nutzungen erfolgen. Der Cottbuser Ostsee wird somit der künftige Entwicklungsschwerpunkt in der Cottbuser Stadtentwicklung und in der gesamten Region Cottbus-Guben-Forst/Lausitz.

Eine funktionale und räumliche Schnittstelle bildet dabei der Stadtraum zwischen dem Stadtring im Westen und dem künftigen See im Osten. Im Norden wird der Entwicklungsraum von der Bundesstraße in Richtung Peitz und dem Ortsteil Willmersdorf begrenzt, im Süden von der Bahnstrecke nach Forst.

Den künftigen Stadthafen gilt es in den nächsten Jahren zu einem prägenden Standort zu entwickeln. Dabei soll zielgerichtet ein multifunktionales und innovatives Quartier im Fokus der Entwicklung stehen. So werden gleichermaßen Wohn- und Freizeitbereiche sowie Gewerbe- und Mischbauflächen vorgesehen. Im Sinne eines urbanen Quartiers sollen an diesem Stadtraum auch neue Funktionen einen Platz finden.

Transformation eines Stadtraums

Das Gebiet ist heute geprägt von einem dichten Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, ausgedehnten Gewerbe- und Industriebrachen, Bergbaufolgelandschaften, dörflichen Siedlungsbereichen, Mischnutzungen, Sondernutzungen sowie unbebauten Innen- und Außenbereichsflächen. Bedingt durch seine Grenzlage zum Tagebau „Cottbus-Nord“ bestand in den vergangenen Jahrzehnten gewissermaßen eine „Hinterhofsituation“.

Diese Hinterhofsituation führte neben dem Vorliegen von Gewerbe- und Brachflächen und der Häufung von Altlastenverdachtsflächen auch zu einer stadträumlichen Konzentration von gemeinhin als störend empfundenen Nutzungen wie Justizvollzugsanstalt, Abfallwirtschaft, Heizkraftwerk, Schrottplatz, Logistikeinrichtungen usw.

Der Betrachtungsraum ist heute geprägt durch eine unzureichende, lückenhafte und vielfach baulich defizitäre verkehrsräumliche Anbindung. Dies betrifft gleichermaßen das Straßennetz, das Radwegenetz und das Gehwegenetz sowie die ÖPNV-Anbindung. Die vorhandenen Verkehrsanlagen (Hauptstraßennetz, Bahntrassen und Ingenieurbauwerke) und Fließgewässer (Hammergraben, Trantitzfließ) üben eine erhebliche stadträumliche Trennwirkung aus. Die innere Erschließung erfolgt nur über wenige Zugangspunkte. Dies bewirkt eine zusätzliche Trennwirkung.

Große Bereiche sind lediglich als Transitraum ohne Aufenthaltsqualität wahrnehmbar, die Ausprägung des öffentlichen Raumes ist oft mangelhaft. Insbesondere im Bereich der Bergbaufolgelandschaften und der gewerblich geprägten Flächen stellt sich der Freiraum als Sammelsurium offen gelassener Restflächen und Brachlandschaften ohne stadträumliche Qualitäten dar.

Der Hammergraben ist im südlichen Bereich ab großem Spreewehr kaum wahrnehmbar, geschweige denn zugänglich und erst ab Querung des Trantitzfließes in nördlicher Richtung überhaupt erlebbar. Die verlegte Trantitz (Trantitzfließ) vom Kathlower Wehr bis zur Spree besteht aus einer tiefen Betonrinne und bildet damit eine zusätzliche Barriere zum Cottbuser Ostsee.

Für die anstehende Transformation des Stadtraums und damit einhergehende neue Nutzungen fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen. Die zugrunde liegenden Stadtstrukturen und die Nutzungsstrukturen weisen einen umfassenden Neuordnungsbedarf auf. Landschafts- und Verbindungsachsen im Stadtgefüge sind nur marginal vorhanden.

Durch die Entwicklung des ehem. Tagebaus Cottbus Nord zum Cottbuser Ostsee wird der Stadtraum mehr und mehr zur „Vorderseite“ der Stadt und zum gesamtstädtischen Entwicklungsschwerpunkt werden. Neben den schrittweise entstehenden touristischen und naturräumlichen Qualitäten in See-Nähe erfordert dieser Transformationsprozess einen Strukturwandel in diesem Stadtraum.

Teilräumliche Analyse der Handlungsräume am künftigen Ostsee

Der Untersuchungsraum ist charakterisiert durch ein Nebeneinander und eine dichte Abfolge von Teilräumen mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Er lässt sich grob gliedern in folgende Hauptbereiche bzw. -typologien:

A Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone

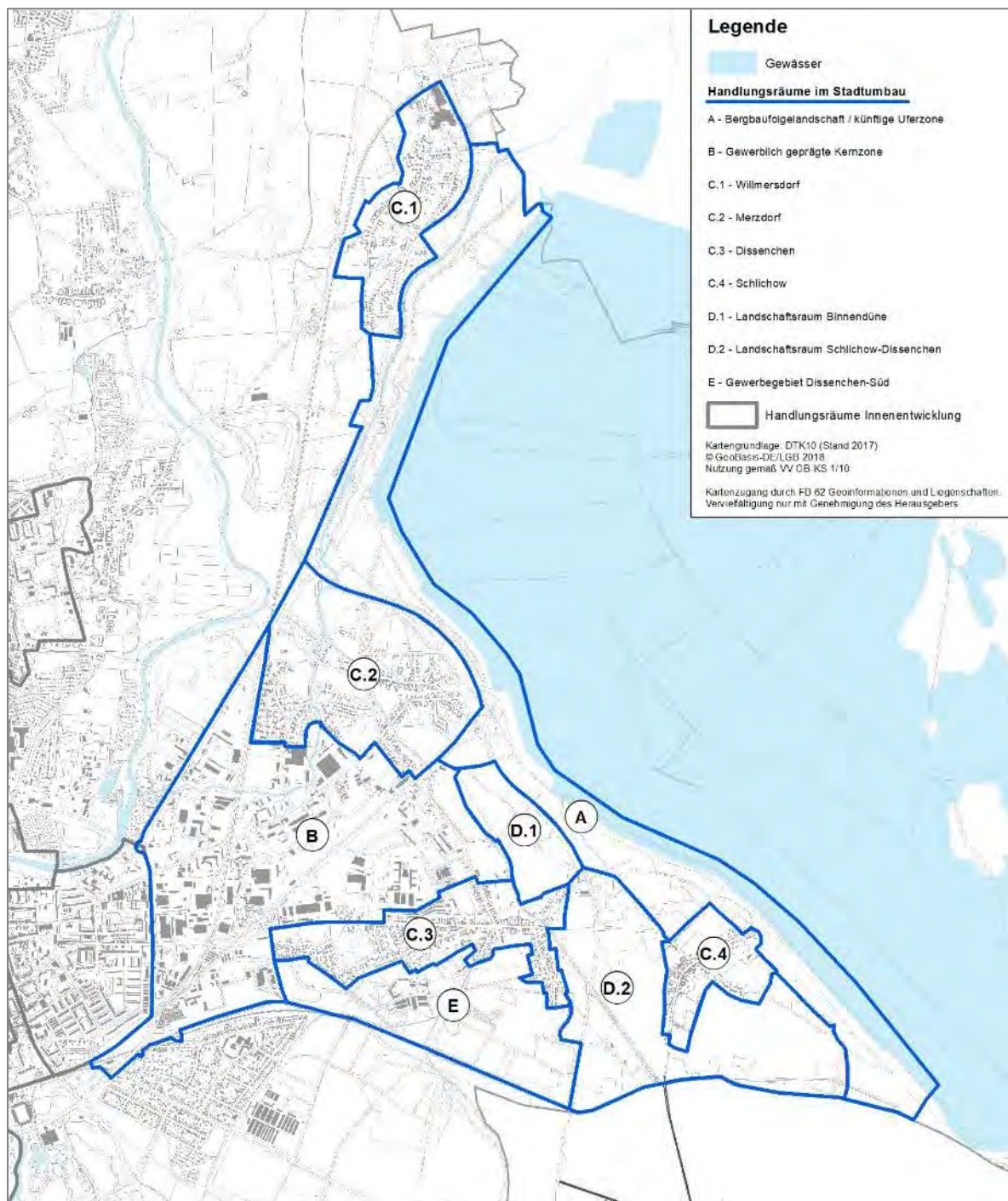
B Gewerblich geprägte Kernzone

C Dörflich geprägte Siedlungskerne

D Landschaftsraum

E Gewerbegebiet Dissenchen-Süd

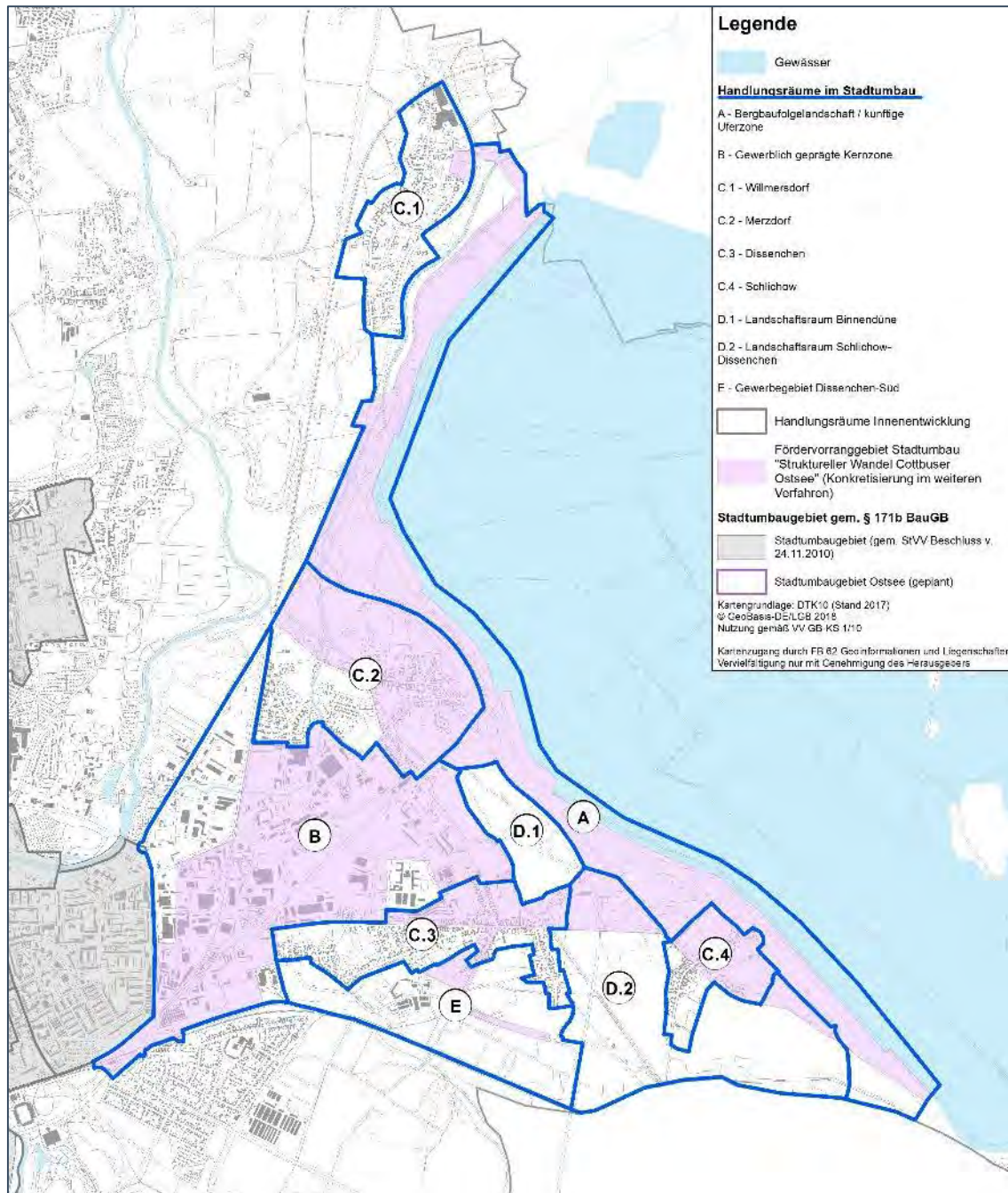
Diese Handlungsräume grenzen sich teilweise durch eine abrupte Nutzungsänderung gegeneinander ab, teilweise gehen sie fließend ineinander über. Sie werden ergänzt durch Offenbereiche und Außenbereichsflächen und gehen oft undefiniert in den Landschaftsraum über. Die Abgrenzung der Handlungsräume dokumentiert die nachfolgende Karte.



Karte 06 – Handlungsräume im Stadtumbau, Bereich: Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Die Abgrenzung der Handlungsräume ist dabei zwar deckungsgleich mit dem geplanten Stadtumbaugebiet, nicht aber mit der voraussichtlichen Städtebauförderungsgebietskulisse.

Diese steht noch nicht fest. Der bisherige Vorschlag umfasst daher nur die voraussichtliche Abgrenzung eines Fördervorranggebietes.



Karte 07 – Räumliche Überlagerung: Handlungsräume und Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Handlungsraum A – Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone

Die Bergbaufolgelandschaft zwischen Bundesstraße B 168 und zukünftiger Uferkante ist durch das zuständige Bergbauunternehmen entsprechend des Abschlussbetriebsplanes für den Tagebau Cottbus-Nord weitgehend wieder nutzbar gemacht worden. Der Bereich ist heute maßgeblich geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Flächen bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Uferböschungen des künftigen Ostsees sind bis auf den Bereich Lakoma und den künftigen Stadthafen bereits endgültig hergestellt. Diese sind im zukünftigen Wellenschlagbereich in einer Neigung von 1:15, im angrenzenden Anschluss an das bestehende Gelände von 1:2 bis 1:4 ausgebildet. Im geplanten Stadthafen wird die Stadt Cottbus das Ufer mittels eines Linienverbaus selbst befestigen. Dort steht bereits der Aussichtsturm Merzdorf.

Die zukünftigen Strandbereiche sind durch das Bergbauunternehmen nicht gesondert ausgeformt worden, so dass ggf. davon ausgegangen werden muss, diese Böschungen zukünftig weiter abzuflachen und in das Gelände einzuschneiden, um deren spätere touristische Nutzung zu ermöglichen. Nur am südlichen Ende des Lärmschutzdammes ist es der Stadt Cottbus in Verhandlungen mit dem Bergbauunternehmen gelungen, eine flachere Böschung herbeizuführen. Dort kann laut Potenzialanalyse ein Sporthotel mit eigenem Strand entstehen.

Randriegelleitungen in Nähe des Uferbereiches werden bis zum Abschluss der Flutung zur Wasserregulierung zwischen Seefläche und Grundwasser im angrenzenden Gelände verbleiben und anschließend zurück gebaut.

Bis zum Abschluss der Flutung und der bergbaurechtlichen Freigabe des Gewässers sind wasser- und landseitige Zwischennutzungen bzw. frühzeitige Entwicklungsabsichten, welche durch die gemeindlichen und kreislichen Erlaubnisse und/oder Genehmigungen ermöglicht werden könnten, nur mit Zustimmung des Bergbauunternehmens und des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe möglich.

Durch die Bundesstraße B 168 wird der Handlungsraum vom Siedlungsgebiet weitgehend abgeschnitten. Zufahrtsstraßen über die B 168 gibt es nur an der Willmersdorfer Waldstraße und in Lakoma (Brücken über Hammergraben), am Knotenpunkt Merzdorf sowie über die Brücke Dissenchener Hauptstraße in Richtung Schlichow. Eine zusätzliche Unterführung gibt es am Knoten im Bereich des Hammergrabens, welche jedoch als Radweg konzipiert wurde und maximal für Wirtschaftsfahrzeuge des Gewässerunterhaltungsverbandes genutzt werden darf. Eine Mitnutzung der bestehenden Betriebsstraße durch Radfahrer und Fußgänger wird bereits weitgehend geduldet. Die Betriebsstraße soll zukünftig Bestandteil des geplanten Seerundweges werden. Für den Projektbereich Lakoma wurde bereits eine städtebauliche Studie zur infrastrukturellen und baulichen Ausformung des sehr begrenzten Raumangebotes erarbeitet. Über den Verbleib bzw. die weitere Nutzung des Lärmschutzdammes in Schlichow sollen die Stadtverordneten mittels einer Variantenprüfung entscheiden.

Der Handlungsraum befindet sich überwiegend im Eigentum des Bergbaubetreibers. Es sind nur einzelne private sowie kommunale Grundstücke vorhanden. Im Hafenbereich konnte die Stadt Cottbus jedoch bereits umfängliche Flächen sichern und erwerben. Für den Hafen hat die Stadt Cottbus einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Am Endpunkt der zukünftigen Seeachse ist der Hafen das Initial für die eigentliche Entwicklung des Cottbuser Ostsees.

Mit Blick auf die Gebietskategorisierung einer geplanten Stadtumbaukulisse kategorisiert sich der Handlungsraum A „Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone“ als **Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet** mit **hohem Handlungsbedarf** und **erster Entwicklungspriorität**.



Abb. 22 - Blick vom Merzdorfer Aussichtsturm in Richtung Süden (Foto: DSK)



Abb. 23 - Findlinge am künftigen Willmersdorfer Strand (Foto: DSK)



Abb. 24 - Aussichtspunkt Lakoma (Foto: DSK)



Abb. 25 - Betriebsstraße LEAG (Foto: DSK)



Abb. 26 - Aussichtspunkt „MIA“ nördlich des Merzdorfer Aussichtsturms (Foto: DSK)



Abb. 27 - Hammergraben nahe Lakoma (Foto: DSK)

Handlungsraum B – Gewerblich geprägte Kernzone

Zwischen Sandow, Merzdorf und Dissenchen erstreckt sich der Handlungsraum B „Gewerblich geprägte Kernzone“. Dieser ist charakterisiert durch eine Abfolge unterschiedlicher Nutzungsbereiche und -intensitäten, die sich wie folgt beschreiben lässt:

- Der Bereich entlang des Stadtrings im Westen erhält durch eine lose Abfolge von Autohäusern, Tankstellen, Baumärkten und gesichtslosen Verwaltungs- und Bürogebäuden den Charakter einer typischen Ausfallstraße. Der Brachflächenanteil ist deutlich untergeordnet.
- In der zweiten Reihe weiter nach Osten folgend und schwerpunktmäßig entlang des Hauptstraßennetzes schließen sich gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Größe, Ausprägung und Prosperität an, teils in dafür errichteten Neubauten, teils im Bestand in parzellierten und/oder umgenutzten Industriegebäuden. Die in Nutzung befindlichen Grundstücke und Grundstücksteile sind immer wieder von Brachen unterbrochen.
- In den aus innerstädtischer Sicht rückwärtigen Lagen ordnen sich größtenteils einfache Nutzungen (großflächige Lagerflächen) sowie weiträumige Brachflächen und Offenbereiche an.

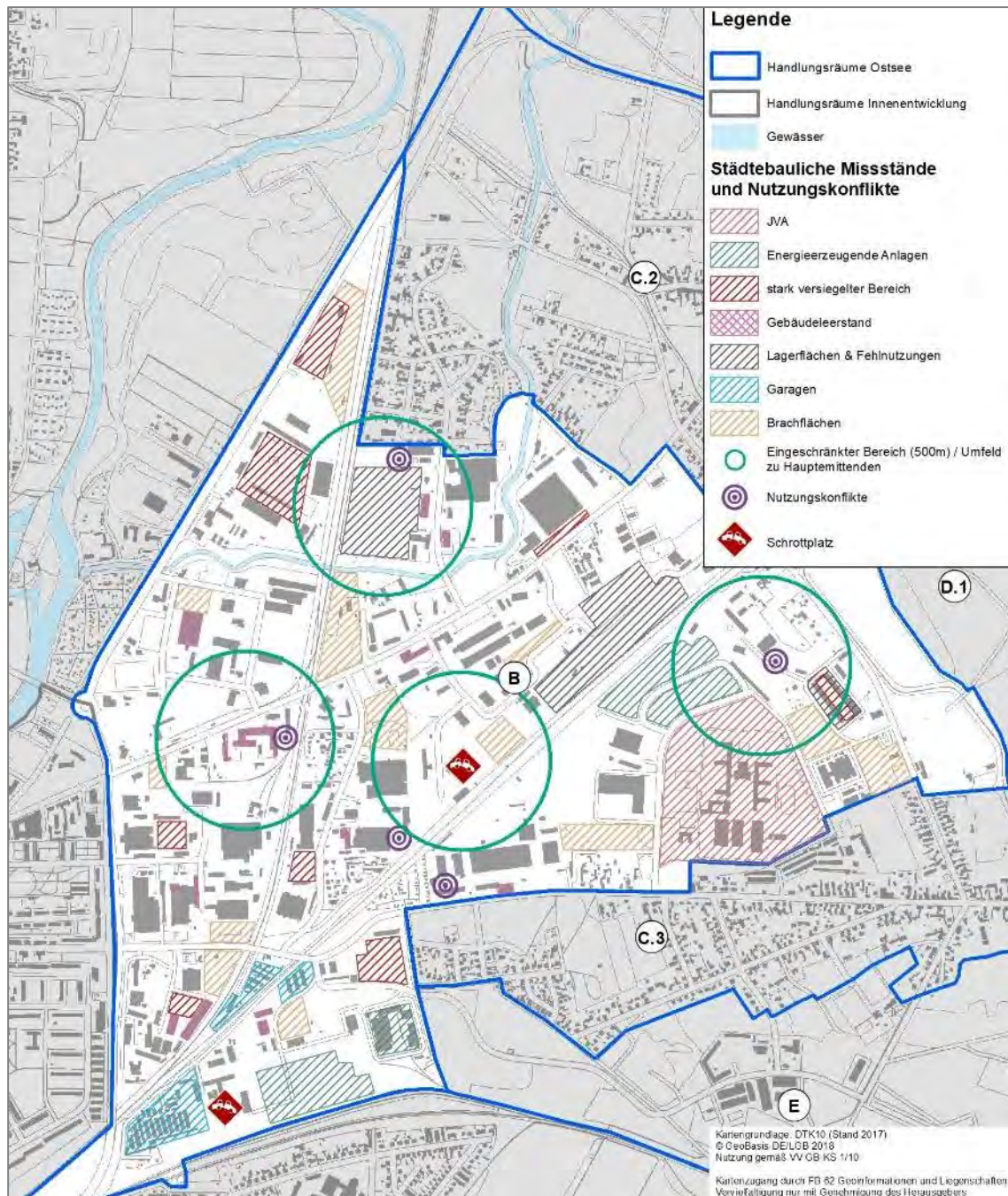
Die gewerblich geprägte Kernzone ist gekennzeichnet durch die Überlagerung und gegenseitige Verstärkung diverser städtebaulicher Mängel und Missstände. Insbesondere sind dies:

- leerstehende und untergenutzte Gebäude und Grundstücke, ausgedehnte Brachen
- baulicher und energetischer Investitionsrückstau, baulicher Verfall
- Investitionsrückstau und Lücken bei der öffentlichen Infrastruktur
- beträchtliche versiegelte, verwahrloste und ungeordnete Freiflächen
- Ablagerungen von belasteten Materialien, Müll, Schutt und Erdmassen
- Maßstabssprünge bei Grundstücksgößen und Gebäuden
- bautypologische Gemengelage
- dichtes Nebeneinander unverträglicher Nutzungen
- Emissionsbelastungen (Lärm, Geruch, Schmutz)
- stadträumliche Häufung von unattraktiven Nutzungen (z.B. Abfallwirtschaft, Justizvollzugsanstalt, Heizkraftwerk, Schrottplatz, Betonmischanlage)

Die heutige Bahnstrecke in Richtung Guben sowie die Trasse der ehem. Bahnstrecke nach Guben zerschneiden den Handlungsraum in mehrere Teile und verfügen über je nur zwei Quermöglichkeiten. Auf der Trasse der ehem. Bahnstrecke nach Guben soll die künftige Seeachse eingeordnet werden, die dann die Hauptverbindung zwischen der Cottbuser Innenstadt und dem Cottbuser Ostsee mit dem Hafenzentrum darstellen soll. Die Stadt Cottbus hat die Trasse bereits von der Deutsche Bahn AG erworben. Die Option einer künftigen ÖPNV-Anbindung (etwa durch Straßenbahn, Parkeisenbahn o.a.) ist planungsrechtlich offenzuhalten. Das betrifft insbesondere die Vermeidung von Planfeststellungsverfahren bei einer Schienenanbindung, solange die Trasse nicht entwidmet ist.

Das quartiersinterne Erschließungsnetz liegt im Eigentum und in der Baulast der Stadt Cottbus. Der Großteil der dazwischen eingeordneten privatwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist in Privateigentum, was die Beseitigung städtebaulicher Problemlagen erschweren kann. Hauptsächlich entlang der künftigen Seeachse befindet sich ein nennenswerter Anteil der Flächen im Eigentum der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft EGC, was wiederum förderlich für die Entwicklung im Sinne der Ostseeentwicklung ist.

Auf Grund der besonderen Handlungserfordernisse in diesem Handlungsraum erfolgte im Rahmen der Erstellung des Stadtumbaukonzeptes eine detailliertere Aufnahme städtebaulicher Missstände, um die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsbedarfe herauszukristallisieren.



Karte 08 – Städtebauliche Missstände und störende Nutzungen im Handlungsraum B „Gewerblich geprägte Kernzone“, Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Der Handlungsraum B „Gewerblich geprägte Kernzone“ wird aufgrund seiner strategisch relevanten Lage zwischen See und Innenstadt sowie aufgrund der hohen Handlungsbedarfe als **Umstrukturierungsgebiet** kategorisiert. Der Handlungsraum hat **hohen Handlungsbedarf** und **erste Entwicklungspriorität**.



Abb. 28 - Dissenchener Straße (Foto: DSK)



Abb. 29 - Gewerbeflächen am Stadtring stadtauswärts Richtung Peitz, (Foto: DSK)



Abb. 30 – künftige Seeachse (Foto: DSK)



Abb. 31 – Garagenkomplex (Foto: DSK)



Abb. 32 - Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)



Abb. 33 – Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)

Handlungsraum C – Dörfliche geprägte Siedlungskerne

Die dörflichen Siedlungsbereiche am künftigen Ostsee waren Betrachtungsgegenstand im sogenannten Ortsteilentwicklungskonzept (OEK), welches für alle 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus im Zeitraum 2015-17 erarbeitet und mit einem kommunalpolitischen Beschluss bestätigt worden ist. Demnach verfügen die dörflich geprägten Siedlungskerne Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen und Schlichow über ein vielfältiges und aktives Vereinsleben. Hierdurch bleiben Traditionen und Brauchtum lebendig, das dörfliche Gemeinschaftsgefühl wird gepflegt.

In zunehmendem Maße sind die Ortsteile jedoch mit Folgen einer älter werdenden Bewohnerschaft konfrontiert. Hieraus resultiert ein stark wachsender Bedarf an barrierefreier Gestaltung der öffentlichen und privaten Gebäude, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes zur generationengerechten Sicherung der gesellschaftlichen Teilhabe. Der Cottbuser Ostsee bietet die einmalige Chance, die Ostseeanrainer in einer neuen Entwicklungsperspektive zu definieren und mit neuen und veränderten Nachfragepotenzialen umzugehen.

Festgestellt worden ist, dass es zum Teil an Grundversorgungseinrichtungen und Treffpunkten für das Vereins- und Dorfleben fehlt bzw. die vorhandenen Einrichtungen auszubauen oder umzurüsten sind. Vorhandene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und ortsbildprägende Gebäude haben vielfach einen hohen Investitionsrückstau.

Das Verkehrsnetz, insbesondere das Fuß- und Radwegenetz, ist lückenhaft. Teils sind Straßen in einem schlechten baulichen Zustand. Der öffentliche Raum weist in Teilen funktionale und gestalterische Defizite auf und ist insbesondere angesichts der bevorstehenden Entwicklung mit dem Cottbuser Ostsee auszubauen. Sowohl die Dorfmitten als auch die Dorfeingänge sind mehrheitlich unzureichend gestaltet und wenig identitätsstiftend.

Der baukulturelle Anspruch für das Ortsbild und identitätsstiftende Elemente sind überaus wichtige Themen und künftig stärker zu beachten.

Die Bundesstraße B 168 schneidet die Ortslagen größtenteils vom künftigen Ostsee ab. Zudem sind viele Wohnlagen durch angrenzende, störende Gewerbenutzungen und damit verbundene (Schwerlast-)Verkehre belastet.

Definition der Handlungsräume:

Handlungsraum C.1 – Willmersdorf

Handlungsraum C.2 – Merzdorf

Handlungsraum C.3 – Dissenchen

Handlungsraum C.4 – Schlichow

Eine detaillierte Erfassung der Bestände und Bedarfe in den Ortslagen erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes. Die weitere Bearbeitung stützt sich wesentlich auf die hier abgestimmten Maßnahmen und Vorhaben.



Abb. 34 – An der Merzdorfer Hauptstraße (Foto: DSK)



Abb. 35 - Ortslage Merzdorf (Foto: DSK)



Abb. 36 - Ortseingang Schlichow (Foto: DSK)



Abb. 37 – ehem. Merzdorfer Bahnhof (Foto: DSK)



Abb. 38 - Dissenchener Hauptstraße (Foto: DSK)



Abb. 39 - Feuerwehrhaus in Dissenchen (Foto: DSK)



Abb. 40 - Ortslage Willmersdorf (Foto: DSK)



Abb. 41 - Dorfanger Willmersdorf (Foto: DSK)



Abb. 42 - Hotel "Willmersdorfer Hof" (Foto: DSK)



Abb. 43 - Ortslage Schlichow (Foto: DSK)



Abb. 44 - Landwirtschaftlich genutzte Flächen in Schlichow (Foto: DSK)



Abb. 45 - Blick auf den Ostsee vom Lärmschutzwall in Schlichow (Foto: DSK)

Handlungsraum D – Landschaftsraum

Der Handlungsraum D erstreckt sich entlang der B 168 zwischen dem Abzweig zur Ortslage Merzdorf (L 50) im Norden und der Bahnlinie (Richtung Forst/Lausitz) im Süden. Nach Osten und Westen teilt der Handlungsraum die künftige Strand- bzw. Hafenlage von den dörflichen Lagen und der gewerblich geprägten Kernzone.

Charakteristisch für den Handlungsraum sind die Binnendüne, die Herzogsberge und der diese Bereiche teilende Verlauf der Bundesstraße 168. Der Handlungsraum bildet jedoch auch den landschaftlichen Übergang zwischen dem Ostsee mit seinen Uferbereichen und der Branitzer Park- und Kulturlandschaft.

Bisher wird dieser Landschaftsraum bestenfalls als straßenbegleitender Zwischenraum ohne eigene Gestaltung oder Identität wahrgenommen – jedoch ohne Wahrnehmung der naturräumlichen Besonderheit dieses seltenen Biotops und seiner biologischen und landschaftsräumlichen Bedeutung. Lediglich der Bereich der Kiesgrube des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist bereits durch den ehemaligen Eigentümer im Sinne einer Dünenlandschaft gestaltet worden. Der Handlungsraum bietet die Chance einer Verbindung zwischen der historischen, durch Pückler gestalteten Kulturlandschaft des Branitzer Parks und der derzeit in Entstehung befindlichen neuen Kulturlandschaft am Cottbuser Ostsee. Der als Braunkohlefolgelandschaft begleitet entstehende Landschafts- und Siedlungsraum am Cottbuser Ostsee ist ein Paradebeispiel für neu entstehende Kulturlandschaften als Übergang zwischen Bergbau- und Siedlungsnutzung der Landschaft in direkter Nachbarschaft zum Branitzer Park, ein seltenes Bindeglied zwischen historischer, denkmalgeschützter und neuer Kulturlandschaft. Für den beschriebenen Landschaftsraum besteht demnach ein hohes Entwicklungspotenzial.

Die bisherige Nutzung und Ausgestaltung des Landschaftsraums geht noch konträr der Entwicklungspotenziale, die sich bei der Neubetrachtung dieser Flächen in Hinblick auf die Entwicklung des Cottbuser Ostsees erkennen lassen. Die Neuausrichtung der Wahrnehmung dieser landschaftlichen, landwirtschaftlichen, teils auch gewerblich genutzten Flächen erfordert ein Umdenken hinsichtlich der Festigung dieser Nutzungen über den Zeithorizont 2020/2024 hinaus. So ist dringend zu prüfen, inwieweit die derzeit zum Gewerbegebiet Dissench-Süd II gehörenden Flächen (im Handlungsraum D) nach Auslaufen der bestehenden Pachtverträge einer neuen, nichtgewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Die mittel- bis langfristige Ausgestaltung des Handlungsraumes als grünes Bindeglied zwischen Ostsee und Branitzer Park- und Kulturlandschaft sollte als teilräumliche Zielformulierung für diesen Bereich konzeptionell gefestigt werden. Die landschaftliche Verbindung dieser beiden bedeutenden touristischen Destinationen in Cottbus wird perspektivisch beide Zielorte voneinander profitieren lassen. Die unübersichtliche Eigentümerstruktur der betroffenen Flächen wird voraussichtlich die Sicherung der städtebaulichen Zielstellungen mittels baurechtlicher Maßnahmen notwendig machen.

Für den angestrebten Rückbau der verlegten Trinitz zur Spree von Osten her bis zur Einmündung des Branitz-Dissenchener Grenzgrabens klärt die Bergbehörde derzeit die Zuständigkeit. Aus den Ergebnis heraus wird es Festlegungen zum Rückbauabschnitt und der Finanzierungsgrundlage geben. Innerhalb des Siedlungsbereiches von Dissench und Merzdorf sollte das Betongerinne mittels einer Renaturierungsmaßnahme umgestaltet werden.

Im Sinne des Stadtumbaus wird der Handlungsraum als **Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet** mit **erster Entwicklungspriorität und mittlerem Handlungsbedarf** nördlich der Dissenchener Waldstraße (**Handlungsraum D.1**) sowie im Bereich südlich der Dissenchener Waldstraße (**Handlungsraum D.2**) mit **geringem Handlungsbedarf und dritter Entwicklungspriorität** beschrieben.



Abb. 46 - verlegte Trinitz nahe der Ortsumgehung (B 168, Foto: DSK)



Abb. 47 – Binnendüne (Foto: DSK)



Abb. 48 - Ortsumgehung (B 168, Foto: DSK)



Abb. 49 – Brachflächen, ehem. Kieswerk (Foto: DSK)



Abb. 50 - Blick von Dissenchener Hauptstraße auf Skaterhalle "CottbusWheel e.V." (Foto: DSK)



Abb. 51 - Aussichtspunkt nahe Schlichow (Foto: DSK)

Handlungsraum E – Gewerbegebiet Dissenchen Süd

Beim Handlungsraum E handelt es sich mehrheitlich um Flächen des Gewerbegebiets Dissenchen-Süd, für welches mittels gleichnamigen Bebauungsplans die weitere Verdichtung der Gewerbeansiedlung vorgesehen ist. Der Handlungsraum erstreckt sich südlich der Ortslage Dissenchen und wird im Osten von der B 168 begrenzt. Im Westen grenzt der Handlungsraum an das Heizkraftwerk, im Süden an die Bahnlinie (Richtung Forst).

Als wichtige notwendige Maßnahme für die Gewährleistung solcher Ansiedlungen wird der bisher fehlende Lückenschluss der Werner-von Siemens-Straße zum Anschluss an die Ortsumfahrung B 168 und zur Entlastung des bestehenden Straßennetzes gesehen. Mittels dieser verkehrlichen Maßnahme soll insbesondere der mit dem Gewerbegebiet in Verbindung stehende Schwerlastverkehr aus den Ortslagen herausgeführt werden.

Bereits 2016, im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes (OEK) wurde jedoch die weitere Verdichtung des Gewerbebestands an dieser Stelle kritisch hinterfragt und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes an die neuen Gegebenheiten vorgeschlagen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes widersprechen teilweise den im Rahmen des OEK erarbeiteten Zielstellungen für diesen Bereich des Stadtgebietes – vor allem der landschaftlichen Anbindung an den Branitzer Park und dem Erhalt der dörflich-ländlichen Landschaftsräume in den Ortslagen Dissenchen und Schlichow. Aus fachlicher Sicht wird diese Einschätzung vor allem hinsichtlich des Bebauungsplanes Dissenchen-Süd-II, welcher in weiten Teilen im Handlungsraum D.2 liegt, geteilt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dissenchen-Süd I werden eine Festigung des Standortes, die Verbesserung des Branchenmixes und die schrittweise Ansiedlung geeigneter Gewerbe die logische Entwicklungsperspektive sein. Dabei wird der Standort ebenfalls als geeigneter Ausweichstandort möglicherweise zu verlagernder gewerblicher Nutzungen aus dem Handlungsraum B angesehen.

Es handelt sich bei dem Handlungsraum E um ein **Konsolidierungsgebiet dritter Entwicklungspriorität** und mit nur **mittlerem Handlungsbedarf**.



Abb. 52 - fehlender Lückenschluss Werner-von Siemens-Straße (Foto: DSK)



Abb. 53 - geplante Fuß- und Radwegeverbindung zum Branitzer Park (Foto: DSK)



Abb. 54 - Gewerbe am Heizkraftwerk (Foto: DSK)



Abb. 55 - erschlossene Gewerbeflächen (Foto: DSK)

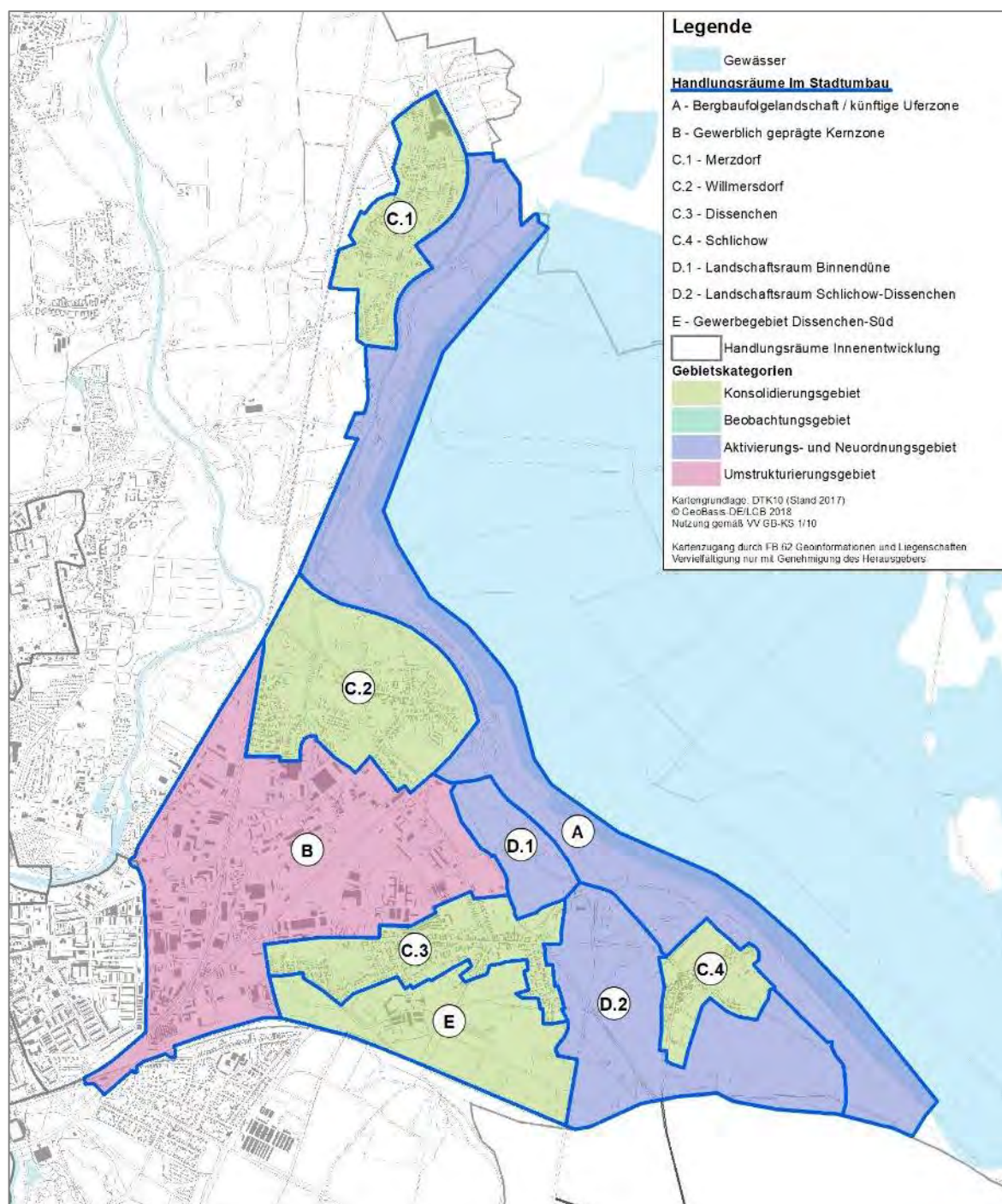


Abb. 56 - gewerbliche Bebauung im Gewerbegebiet Dissenchen-Süd I (Foto: DSK)

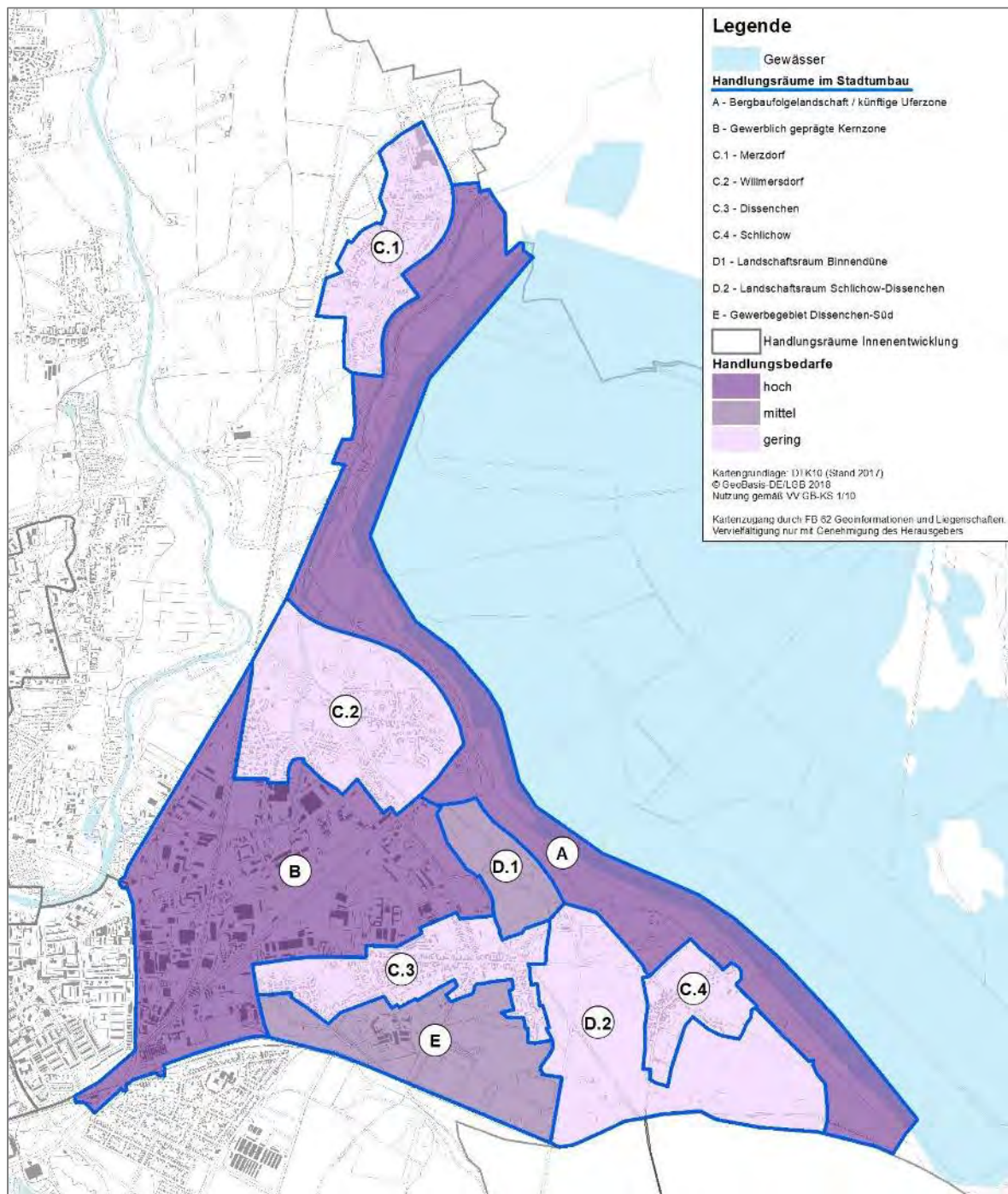


Abb. 57 – Sportanlage (Foto: DSK)

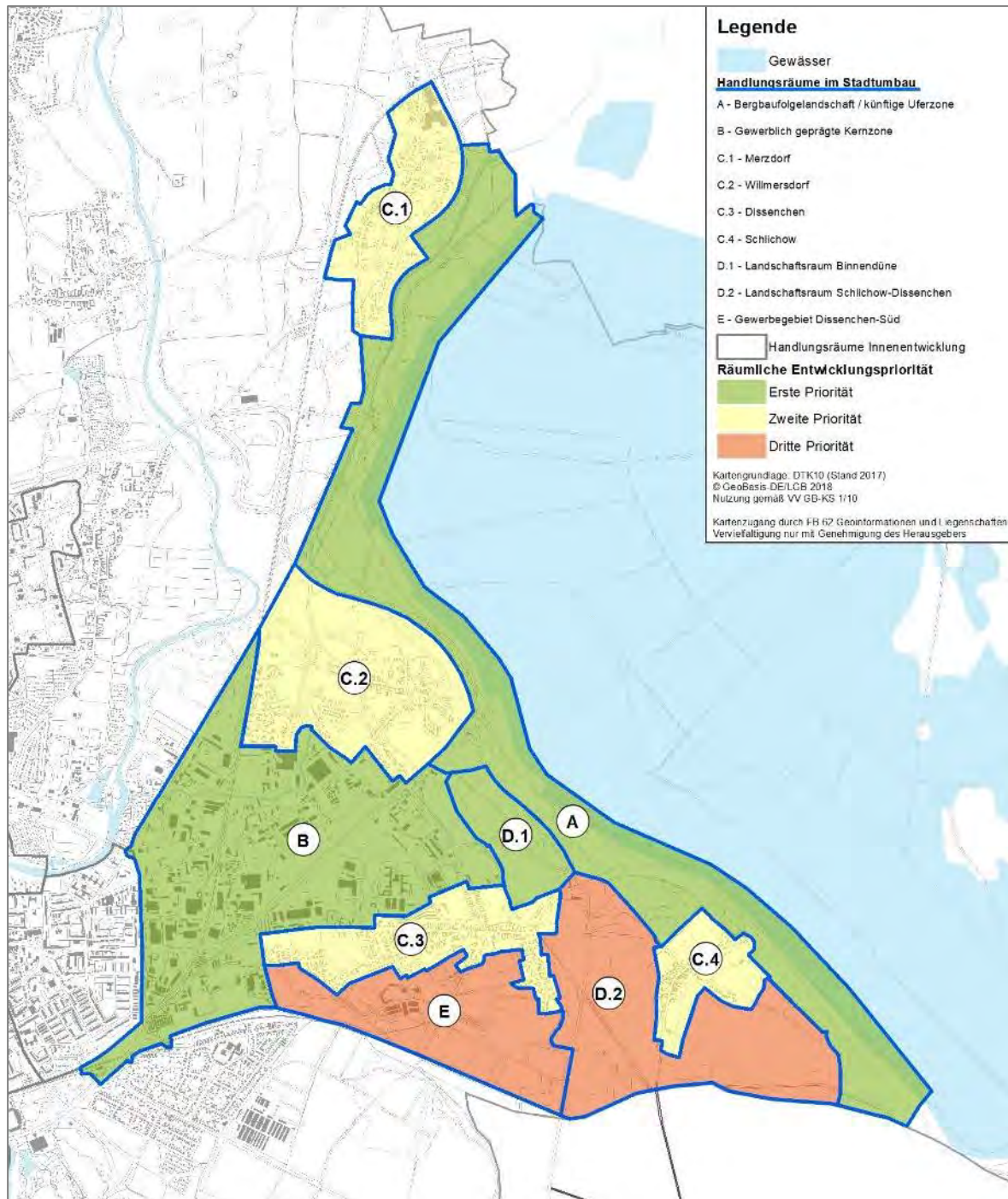
Zusammenfassung: Kartierung der teilräumlichen Analyse, Bereich „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“



Karte 09 – Gebietskategorien im Stadtumbau, Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“



Karte 10 – Räumliche Handlungsbedarfe, Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“



Karte 11 – Räumliche Entwicklungsprioritäten, Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

8 Positionsbestimmung und Strategieentwicklung - SWOT-Analyse

Auf Basis der vorhergehenden Evaluation, der Expertengespräche, Bestands- und Dokumenten-/Planungsanalyse sowie der vorläufigen Fortschreibung zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung erfolgt abschließend zur ersten Arbeitsstufe eine SWOT-Analyse¹⁵. Diese dient zur Vorbereitung der Leitbilderstellung und Ableitung von Handlungsschwerpunkten.

Sie stellt eine fundierte Analyse für die folgende Erarbeitung von Leitbildern, Handlungsschwerpunkten und der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie dar. Ziel dieses Arbeitsschrittes ist aber auch, die Analyseergebnisse zu schärfen, um daraus insbesondere endogene Potenziale für die künftige Entwicklung herausstellen zu können sowie aus dieser Gegenüberstellung die wichtigsten Handlungsfelder und Handlungserfordernisse zu benennen und konkret mit Erfordernissen und Bedarfen zu untersetzen.

Dazu werden die Stärken und Schwächen (endogene Faktoren) den Chancen und Risiken (exogene Faktoren) gegenübergestellt. Im Ergebnis werden so Entwicklungspotenziale, aber auch Konflikte aufgezeigt. Die SWOT-Analyse endet mit der Benennung von Handlungsfeldern.

8.1 Endogene und exogene Faktoren (Methodik und Einordnung)

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse der vorangegangenen Arbeitsschritte entsprechend der SWOT-Systematik in endogenen und exogenen Faktoren aufgeteilt und interpretiert.

Zu den endogenen Faktoren zählen all jene, die als innere Bedingungen von der Stadt ausgehend den Stadtumbauprozess beeinflussen. Dabei werden Stärken und Schwächen unterschieden. Während unter Stärken alle positiv vorhandenen Entwicklungen und Merkmale in der Stadtentwicklung und insbesondere im Stadtumbau zu bewerten sind, werden als Schwächen die vorhandenen Faktoren bezeichnet, die aktuell und ggf. auch zukünftig negative Effekte für Stadtentwicklung und Stadtumbau haben bzw. eine hemmende Wirkung entfalten können.

Exogene Faktoren wirken von außen als Umwelteinflüsse auf den Stadtumbauprozess respektive die Stadtentwicklung ein. Die Stadt hat keine Möglichkeiten der Beeinflussung dieser Faktoren. Das Bewusstsein für diese äußeren Faktoren ist jedoch zur eigenen Positionsbestimmung und der Kenntnis über mögliche Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung. Es gilt, potenzielle Antworten auf diese Faktoren vorzuhalten.

Bei der Anwendung der SWOT-Analyse als Instrument zur weiteren Zielfindung und Ableitung von Handlungserfordernissen ist zu beachten, dass die Zuordnung zu den jeweiligen Bereichen nicht dogmatisch feststehend zu betrachten ist, sondern Änderungen sowohl zeitlich als auch durch Perspektivwechsel auftreten können.

¹⁵ Bei der SWOT-Analyse (engl. Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen)) handelt es sich um eine Analysemethode, die aus dem Bereich der unternehmerischen Strategieentwicklung kommt. Mit Hilfe dieses Instrumentes ist es möglich, die eigene strategische Planung und Ausrichtung aufbauend auf einer Positionsbestimmung im Kontext der Wettbewerber vorzunehmen.

Die einzelnen Faktoren wurden zudem nicht auf kleinteiliger Einzelmaßnahmenebene ausgewählt, sondern im gesamtstädtischen, übergeordneten Maßstab, um dementsprechend auch übergreifende Zielstellungen aus Sicht der Stadt formulieren zu können. Im Rahmen der SWOT-Analyse wird daher auch nicht im konkreten auf die Gebietskulissen der Städtebauförderung abgestellt.

Des Weiteren können einzelne Zuordnungen aus verschiedenen Interpretationen und Verständnissen auch andere Positionen in der SWOT-Zuteilung einnehmen.

8.2 Stärken (endogene Faktoren)

Als Stärke im Stadtumbauprozess ist die sehr gute konzeptionelle und themenübergreifende Ausstattung mit aktuellen Planungen und Konzeptionen einzuordnen. Relevante Planungen liegen in abgestimmter Form vor bzw. sind zur Fortschreibung zeitnah vorgesehen. Darauf aufbauend kann aus einem breiten Wissensfundus für den weiteren Stadtumbauprozess zielorientiert zurückgegriffen werden. Im Rahmen der jeweiligen Fortschreibung bzw. Erstellung von Konzepten wie dem Stadtumbaukonzept wird ein breites Akteursnetzwerk in die Arbeit einbezogen.

Insbesondere die engen Kooperationen zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen haben sich rückblickend im bisherigen Stadtumbau als sehr positiv erwiesen. Durch frühzeitige Abstimmungen konnten sowohl die betriebswirtschaftlichen Belange der Unternehmen als auch die stadtpolitischen bzw. stadtentwicklungsbezogenen Vorgaben der Verwaltung berücksichtigt und aneinander angeglichen werden. Ähnlich positiv lässt sich die Kooperation mit den kommunalen Eigenbetrieben beschreiben.

Im baulich-räumlichen Kontext verfügt die Stadt Cottbus über eine Vielzahl an Stärken und Potenzialen sowie Alleinstellungsmerkmalen, die sowohl im innerstädtischen als auch in den randstädtischen Bereichen zu finden sind. Die im Rahmen der Modellstadt – Cottbuser Innenstadt erreichten Ziele der 25 Jahre Stadtsanierung sind heute ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt in der Region. Der weitestgehend sanierte Gebäudebestand macht die Innenstadt zu einem attraktiven Wohnort und ist zugleich Anziehungspunkt für Touristen. Unabhängig von ihrer Wohn- und Tourismusfunktion übernimmt die Cottbuser Innenstadt einen wichtigen Beitrag als Versorgungszentrum.

Die Cottbuser Innenstadt ist durch ihre zentrale Lage im gesamtstädtischen Kontext attraktiver Wohnstandort. Aktuell bietet sie auch in innenstadtnahen Lagen noch ausreichend Verdichtungspotenzial im Bereich Wohnen und Gewerbe. Die zu bevorzugende innerstädtische Verdichtung sorgt vor allem für eine nachhaltige und auch künftig nachgefragte Auslastung verschiedener Angebote und Infrastrukturen.

Mit der Verdichtung in der Innenstadt wird nicht nur im baulichen Kontext zu einem dichten und urbanen Stadtbild beigetragen, sondern zugleich auch die Voraussetzung für die energieeffiziente Wärmeversorgung gelegt. Der Ausbau der innerstädtischen Fernwärme stellt in Verbindung mit der technischen Neuaufstellung des Heizkraftwerkes einen wichtigen Beitrag zum Thema Klimaschutz dar.

Die Stadt Cottbus ist zudem wichtiger Unternehmens- und Gewerbestandort, der zugleich eine Vielzahl von Arbeitsplätzen überregional bereitstellt. Für weitere Gewerbe- und Unternehmensansiedlungen verfügt die Stadt über attraktive, gut erschlossene Gewerbeflächen.

Zur Attraktivität der Gesamtstadt trägt in erheblichem Maße der aktuell im Ausbau befindliche Bahnhof als Knotenpunkt der verschiedenen Mobilitätsangebote bei.

Neben dem gebauten Erbe verfügt die Stadt Cottbus mit der historischen Kulturlandschaft Park Branitz und der Spree über naturräumliche Stärken, die als grüne und zugleich historische Kulturlandschaften das Leben in der Stadt prägen. Diese tragen einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Identität der Stadtbewohner und der Region bei. Sie sind zugleich aber auch bedeutend für verbesserte klimatische Verhältnisse sowie zur Schaffung von Natur- und Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Darüber hinaus verfügt Cottbus über weitere Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet, die insbesondere der Naherholung dienen.

8.3 Schwächen (endogene Faktoren)

Auf Seiten der endogenen Faktoren gilt es, neben den Stärken auch die Schwächen der Stadt in Bezug auf Stadtentwicklung und Stadtumbau zu analysieren, zu bewerten und Schlussfolgerungen daraus abzuleiten.

Schwächen können im Rahmen der Analyse insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur erkannt werden. Dringender Handlungsbedarf ergibt sich aus der aktuellen großen Nachfrage nach Kita- und Hortplätzen, die in ihrem heutigen Ausmaß nicht in den Planungen zuvor berücksichtigt werden konnte. Das Fehlen stellt jedoch ein Hindernis in der Ansiedlung von Fachkräften in der Stadt dar.

Verschärft wird diese Situation durch den quartiersweise z. T. hohen Anteil von Flüchtlingen und der daraus resultierenden fehlenden sozialen Mischung, die wiederum zu sozialen Spannungen führt.

Eine ähnliche Mangelsituation ist im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen auf gesamtstädtischer Ebene zu erkennen. Mit wenigen Ausnahmen, wie in Sachsendorf-Madlow, fehlt es in der Gesamtstadt bzw. runtergebrochen auf die Quartiere an Angeboten für solche Jugendlichen und junge Erwachsene, die sich nicht in der Vereins- oder Sportarbeit wiederfinden.

Die positive Nachfrage nach innerstädtischem bzw. innenstadtnahem Wohnen hat in den vergangenen Jahren zu Preiserhöhungen im Miet- und Grundstückssegment geführt. Erste Segregationstendenzen sind in der Kernstadt erkennbar. Zugleich wird zunehmend der Mangel an sozialem respektive bezahlbarem Wohnraum deutlich. In der Konsequenz daraus bilden sich räumliche und soziale Brennpunkte in der Stadt bzw. in einzelnen Stadtquartieren.

Im Bereich der technischen Infrastruktur fällt vor allem der fehlende kommunale Mittelanteil auf, der in den vergangenen Jahren vermehrt dazu geführt hat, dass einzelne Vorhaben nicht oder nur verspätet umgesetzt werden konnten. Insbesondere im Bereich der Straßeninfrastruktur können diese Rückstände erkannt werden.

Insbesondere ist jedoch die derzeitige kommunale Haushaltssituation als Schwäche zu benennen, deren Einfluss auf die Finanzier- und Realisierbarkeit von Einzelvorhaben und damit auch der Gesamtmaßnahme unverkennbar ist.

8.4 Chancen (exogene Faktoren)

Auf der Seite der von außen auf die Stadt Cottbus einwirkenden Faktoren können positiv als Chancen vor allem der seit einigen Jahren verstärkte Zuzug von Personen aus der Region aber auch aus anderen Gebieten der Bundesrepublik (Rückkehrer) gezählt werden. Die hohe Lebensqualität der Stadt zieht Neubürger an. Mit dem wachsenden Zuzug kann auch die verstärkte Nachfrage nach Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung benannt werden.

Mit dem Cottbuser Ostsee entwickelt sich darüber hinaus ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für die Stadt, welches u. a. für den Tourismus und für die Lebensqualität vor Ort einen wichtigen Beitrag leisten kann. Weiterhin wird mit dem Ostsee ein Stück Stadtgeschichte fortgeschrieben, indem der wirtschaftliche Strukturwandel nicht nur mit dessen negativen Folgeerscheinungen, sondern auch mit neuen Identifikationsmöglichkeiten besetzt wird. Im gesamtdeutschen Vergleich muss jedoch relativierend anerkannt werden, dass die Baulandpreise in Cottbus und Umgebung noch moderat und Bauflächen verfügbar sind.

Mit der Absage der Kreisgebietsreform wurden von der Landesregierung an die Städte und Landkreise Zusagen zur finanziellen Mittelunterstützung für den Infrastrukturausbau, insbesondere im Breitbandausbau ausgesprochen. Auch Cottbus würde von solchen Mitteln massiv profitieren.

8.5 Risiken (exogene Faktoren)

Als Gefahr oder Risiko, das nicht direkt von der Stadt beeinflusst werden kann, ist der wirtschaftliche Strukturwandel in der Lausitz zu bewerten. In Folge des 2015 ausgelaufenen Braunkohletagebaus Cottbus-Nord und des nahenden Endes des Tagebaus Jänschwalde in 2023 sowie die in Reservestellung gehende Kapazität von 1.000 MW des Kraftwerkes Jänschwalde in 2019 (2 von 6 Blöcken) ergibt sich eine Vielzahl an freien Arbeitskräften, die in anderen, zum Teil auch neuen Branchen aufgenommen werden müssen. Verschärfend kommt für die regionale Arbeitskräftesituation hinzu, dass die Dienstleistungs- und Zulieferbereiche ebenfalls Personalreduzierungen infolge von Umsatzeinbrüchen vornehmen werden müssen. Aus diesem wirtschaftlichen Strukturwandel können sich für Cottbus und die Region gleichermaßen auch positive neue Entwicklungen ergeben. Bis heute wurden bereits eine Vielzahl an Initiativen, Forschungen und Projekten zur Begleitung dieses Prozesses ins Leben gerufen. Deren Erfolg gilt es in den kommenden Jahren zu beurteilen und weiter zu begleiten.

Neben dem Strukturwandel stellt auch die aktuelle Landespolitik mit ihrer starken Ausrichtung auf den erweiterten Metropolenraum möglicherweise eine nachteilige Situation dar. Durch die zunehmende Förderung der berlinnahen Landesteile rücken auch Städte wie Cottbus in die Peripherie des Bundeslandes und damit auch zunehmend ins finanzielle Hintertreffen. Eine einseitig geprägte Förderung der metropolnahen Städte und Gemeinden bedeutet wesentliche Nachteile hinsichtlich Standort, Förderung und Attraktivität für die außerhalb liegenden Städte.

Weiterhin birgt die derzeit unklare Situation zum weiteren Flüchtlingszuzug respektive der Zuteilung auf die Städte und Gemeinden ein Risiko in sich, da schon aktuell soziale Spannungen in der Cottbuser Gesellschaft für negative Schlagzeilen sorgen. Die noch offenen gesetzlichen Regelungen zum Familiennachzug verschärfen die aktuelle Situation weiter.

Zugleich ist auch mit dem auslaufenden Betrieb der Tagebaue in der Region die Gefahr der Verockerung der Spree in den vergangenen Jahren wieder gewachsen. Die Spree als grüne Infrastruktur in der Stadt ist von hoher Bedeutung, sowohl für die Lebensqualität als auch für den nach außen wirkenden Tourismus.

Neben landesplanerischen Vorgaben sorgen auch bundespolitische Anforderungen für erheblichen Druck auf Stadtentwicklung und Stadtumbau. So stellen die wachsenden Ansprü-

che an Klimaschutz und nachhaltige Energieerzeugung (Stichworte: Klimawandel und Energiewende) einen erheblichen Mehraufwand in der Planung und Durchführung von Maßnahmen dar.

Stärken	endogene Faktoren	Schwächen
▪ konzeptionelle, themenübergreifende Planungen und Konzepte ▪ umfangreiches Akteursnetzwerk ▪ historisch gewachsene Kulturlandschaft (bspw. Branitzer Park und Spree) ▪ Vielzahl öffentlicher Grün- und Freiräume ▪ innerstädtische Fernwärme zur nachhaltigen Wärmeversorgung ▪ Gewerbeflächenpotenzial ▪ Unternehmens- und Gewerbestandort (Arbeitsplätze) ▪ Entwicklung des Hauptbahnhofs als zentraler Verkehrsknoten ▪ Verdichtungspotenzial in der Innenstadt und innenstadtnahen Lagen ▪ sanierte Innenstadt als Einzelhandels- und Versorgungszentrum ▪ Kooperation zwischen WUs und Stadtverwaltung ▪ Kommunale Eigenbetriebe (Versorgung)		▪ Kommunale Haushaltsnotlage ▪ Segregationstendenzen vor allem in innerstädtischen Bereichen erkennbar ▪ Herausbildung räumlicher, sozialer Brennpunkte ▪ schrumpfender Anteil bezahlbaren Wohnraums durch Rückbaugeschehen der 2000er Jahre und fehlende Bundesförderung für neue Sozialwohnbauten ▪ quartiersweise erhöhter Anteil an Personen mit Migrationshintergrund (z. T. fehlende soziale Durchmischung) ▪ monostrukturierter Wirtschaftssektor, fehlender Branchenmix (einseitig Bergbau/Energie) ▪ Trennwirkung der Stadtstrukturen östlich des Stadtrings zwischen Innenstadt/Sandow und dem zukünftigen Cottbuser Ostsee ▪ Investitionsstau bei kommunalen Vorhaben (fehlender kommunaler Mittleistungsanteil) ▪ Fehlen von Freizeitangeboten für Jugendliche und junge Erwachsene ▪ kurz- bis mittelfristiger Erweiterungs- bzw. Handlungsbedarf bei Kita und Hortplätzen
▪ verstärkte Nachfrage nach Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung ▪ finanzielle Mittelzuweisung von Landesebene zum Infrastrukturausbau ▪ Neue Standortqualität durch Entwicklung des Cottbuser Ostsees (Tourismus, Wohnen, dienstleistendes Gewerbe, Sport, Ferienwohnen etc.) ▪ verstärkter Zuzug (regional, Rückkehrer) ▪ neue Entwicklungspotenziale aus einem innovativen und nachhaltigen wirtschaftlichen Strukturwandel		▪ Stärkung der Hauptstadtregion durch die Landesplanung, Cottbus rutscht zunehmend in periphere Lage ▪ unausgewogene Flüchtlingszuteilung führt zu sozialen Spannungen ▪ bedrohte Gewässerqualität der Spree (Gefahr der Verockerung) ▪ bundespolitisch wachsende Anforderungen an Klimaschutz und Energieerzeugung (Klimawandel und Energiewende)
Chancen	exogene Faktoren	Risiken

Abb. 58 - Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (eigene Darstellung)

8.6 Fazit: Ableitung von Handlungsempfehlungen

Stärken

Die Flächenverfügbarkeit, sowohl im Segment Wohnen als auch im unternehmerischen/gewerblichen Bereich, stellt ein großes Entwicklungspotenzial für die Stadt dar. Besonders zum Thema Wohnen und Lebensqualität bietet Cottbus vielfältige Anreize und Merkmale, die eine attraktive Stadt ausmachen. Das Thema Lebensqualität in der Stadt stellt für Cottbus einen wesentlichen Standortvorteil und ein Alleinstellungsmerkmal dar. Die gute soziale und technische Infrastruktur sowie die Vielzahl qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume tragen im erheblichen Maße dazu bei. Als Zielstellung für die dritte Phase des Stadtumbaus gilt es, diese Stärken weiter zu erhalten und zu qualifizieren. Darüber hinaus sollten diese Merkmale auch als Standortvorteile im Städtewettbewerb begriffen und entwickelt werden.

Chancen

Als extern einwirkende Chancen muss vor allem das Thema der Wohneigentumsbildung sowie der vermehrte Zuzug und damit auch die wachsende Nachfrage nach Mietwohnungen begriffen werden. Das Interesse an der Stadt als Ort zum Leben und Arbeiten stellt einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung dar. Der Cottbuser Ostsee übernimmt in diesem Kontext gleich mehrere Aufgaben und Schnittstellen. So wird der See sowohl eine besondere Bedeutung für den überregionalen Tourismus haben, als auch für das Wohnen am Wasser in einem urbanen Quartier. Die sozialen und technischen Infrastrukturen sind für diese Entwicklungen vorzubereiten. Dies stellt eine Schwerpunktaufgabe für den weiteren Stadtumbau dar.

Schwächen

Im Bereich der Schwächen (intern) muss im Stadtumbau vor allem auf den qualitativen Erhalt und nachhaltigen Ausbau der sozialen Infrastruktur Wert gelegt werden. Die aktuellen Entwicklungen in der sozialräumlichen Mischung müssen als dringlicher Handlungsbedarf verstanden werden, um sozialen Problemlagen in den Quartieren vorzubeugen respektive proaktiv zu begegnen.

Risiken

In Hinblick auf Einflüsse, die von außen auf die Stadt einwirken, können nur begrenzt Handlungsempfehlungen und Zielstellungen formuliert werden. Ziel muss es jedoch sein, möglichst flexibel auf schwer vorhersehbare oder plötzliche Entwicklungen reagieren zu können. Resiliente Strukturen zu entwickeln sollte ein wichtiges Leitziel in der künftigen Stadtentwicklung sein. Der wirtschaftliche Strukturwandel sollte daher eher als Chance zur Neuausrichtung und Diversifizierung der wirtschaftlichen Strukturen verstanden werden. Der Gefahr einer zunehmenden Randlage der Stadt Cottbus in Brandenburg durch landespolitische Fokussierung auf die metropolnahen Räume gilt es, sowohl mit politischer Argumentation als auch mit kommunalen Initiativen zu begegnen. Dazu müssen vorhandene Qualitäten stärker als Alleinstellungsmerkmale nach innen und außen kommuniziert werden.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der SWOT-Analyse werden neun Handlungsempfehlungen für die künftige Ausrichtung und Gestaltung des Stadtumbauprozesses in Cottbus abgeleitet. Diese werden im Weiteren durch die Leitbildentwicklung und Zieldefinition weiter untersetzt.

Verwaltungshandeln und Abstimmung

- Kooperationen zwischen Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren beibehalten und stärken

Cottbus – Ort zum Leben

- Urbane Lebensqualität als Alleinstellungsmerkmal kommunizieren (Image und Selbstbild)
- Flächenbereitstellung zur Wohneigentumsbildung (innerstädtische Nachverdichtung stärken)
- Zuzug durch Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung und sozialverträgliche Mieten ermöglichen

Bildung und soziale Vielfalt stärken

- Qualitativer Erhalt und nachhaltiger Ausbau der sozialen Infrastruktur entsprechend der sich demografisch bedingt verändernden Nachfrage
- Stabilisierung sozialräumlicher Problemlagen

Zukunftsfähige Wirtschaftsstrukturen in der Stadt verankern

- Cottbuser Ostsee als Chance zur Identitätsbildung und wirtschaftlichen Entwicklungsfaktor verstehen
- Neuausrichtung und Diversifizierung der wirtschaftlichen Strukturen im Zuge des Strukturwandels in der Lausitz

Außendarstellung

- Alleinstellungsmerkmale der Stadt Cottbus stärker kommunizieren

C. LEITBILD UND HANDLUNGSSCHWER- PUNKTE

9 Ableitung von Leitbildern und Zielen für den künftigen Stadtumbau

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse, der vorläufigen Fortschreibung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung sowie bundes- und landespolitischer Vorgaben wird im folgenden Abschnitt ein Leitbild für den weiteren Stadtumbauprozess in Cottbus entworfen. Darüber hinaus bildet das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Cottbus, welches ein gesamtstädtisches Bild für die Stadtentwicklung formuliert, eine wesentliche Grundlage für das Leitbild im Fachkonzept zum Stadtumbau.

Das Leitbild bestimmt den Zweck und die Grundsätze des Stadtumbauprozesses sowie einen Zustand, der im Fortgang als Ergebnis erreicht werden soll. In der weiteren Konkretisierung wird dieses Leitbild mit Zielen inhaltlich auf gesamtstädtischer und teilträumlicher Ebene untersetzt.

9.1 Vorgaben des Landes Brandenburg für den Stadtumbau Phase III - „Stadt für alle“

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg unterstützt den Stadtumbau im Land Brandenburg weiterhin konzeptionell sowie finanziell und hat dafür die Stadtumbaustrategie als Teil der „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“ weiterentwickelt.

Die Strategie geht von einer Vision der „Stadt für Alle“ aus, die Herausforderungen, wie die gegenläufige wirtschaftliche und soziale Entwicklung, ausreichend bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz, Erreichbarkeit, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität bewältigen soll. Damit verfolgt das Land Brandenburg in der nun bereits dritten Förderphase (Stadtumbau III) folgende Ziele im Rahmen seiner Stadtumbaustrategie:

- Integrierte Stadtentwicklung als Strukturpolitik ausgestalten
- Klimagerechter Umbau von Stadt und Quartier
- Stadtentwicklung und Mobilität stärker vernetzen
- Bezahlbares, generationenübergreifendes Wohnen für alle sichern
- Baukulturelles Erbe, Identität wahren
- Interkommunale Kooperationen ausbauen
- Rechtsrahmen für Planen/Bauen weiter modernisieren

Aus diesen Zielstellungen hat das Land Brandenburg Schwerpunktthemen für den künftigen Stadtumbau abgeleitet, die im Folgenden übersichtsartig beschrieben werden.

Die Stadt Cottbus gehört zur Gruppe der sich stabilisierenden Städte im Land. Das Aufgabenspektrum für den Stadtumbau umfasst sowohl die Beseitigung von Wohnungsleerständen in randstädtischen Lagen als auch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnungen in innerstädtischen Lagen bei gleichzeitiger Erhöhung der urbanen Qualität.

Rückbau von Wohnungen in schrumpfenden Städten und Quartieren

Das bisher erfolgreiche Vorgehen zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes und der Konsolidierung der Wohnungswirtschaft soll fortgeführt werden. Für die Stadt Cottbus heißt dies, wie für viele weitere sich stabilisierende Städte im Land auch, dass entsprechend der differenzierten gesamtstädtischen Entwicklungen weiter Rückbau in nicht mehr nachgefragten

Lagen betrieben wird. Zugleich muss jedoch Neubau in zentralen, innerstädtischen Lagen zur weiteren Diversifizierung des Wohnungsbestandes erfolgen.

Sanierung und Sicherung von Altbauten zur Belebung der Innenstadt

Die bisherigen Ansätze, die Altbaubestände zu qualifizieren und historische Stadtstrukturen zu erhalten, sollen auch künftig als Prozess verstetigt werden, um die Innenstädte weiter zu attraktiveren. Dies soll auch durch die weitere Sanierung und Sicherung der Altbaubestände realisiert werden. Dazu sollen aufbauend auf einer vorliegenden Altbauaktivierungsstrategie auch Nicht-Wohngebäude in die Förderung aufgenommen werden.

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu stärken, insbesondere durch die Aufwertung in den Innenstädten, zählt zu den Kernzielen des Landes Brandenburgs. Die Themen der Barrierefreiheit, des klimagerechten Stadtumbaus und der stadtverträglichen Mobilität sind dabei übergreifend über das Stadtgebiet anzuwenden.

Anpassung städtischer Infrastruktur

Rückbaubedingte Anpassungsbedarfe von Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Leitungen, soziale Einrichtungen u. a.) waren bislang prägend im Stadtumbau und werden es nach Voraussicht des Landes Brandenburg auch künftig sein. In Cottbus bestehen insbesondere Anpassungsbedarfe in Gebieten, die von Funktionsveränderungen betroffen sind. Dazu gehören sowohl weitere bedarfsbedingte Rückführungen von Infrastrukturen sowie die nachhaltige Nachführung neuer Einrichtungen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Querschnittsthema in Stadtumbau und Stadtentwicklung in allen Kommunen des Landes Brandenburgs zu berücksichtigen. Dabei gilt es, auf gesamtstädtischer Ebene, auf Ebene des Quartiers und des Gebäudes Lösungen zu finden.

Städtebauliche Neuordnung sowie Wiedernutzung von Brachen

Ein besonderes Potenzial für die Entwicklungen im Stadtumbau sieht das Land Brandenburg in den kommunalen Verkehrs-, Gewerbe-, Industrie- und Militärbrachen. Diese sollen künftig noch stärker für Nachfolgenutzungen vorbereitet werden.

9.2 Leitthemen und Schwerpunkte auf gesamtstädtischer Ebene

Die folgenden Aussagen zum gesamtstädtischen Leitbild der Stadtentwicklung für Cottbus sind dem INSEK 2018 entnommen, welches parallel zum Stadtumbaukonzept fortgeschrieben wurde.

9.2.1 Für Cottbus ein Leitbild 2035 (2017)

Das im Jahr 2017 beschlossene Leitbild für Cottbus 2035 greift die vorhandenen Stärken und Potenziale der Stadt auf und formuliert in vier Leitthemen Aussagen zu: „Wer wir sind“, „Wer wir sein wollen“ und „Was wir dafür tun wollen“:

- Alte und neue Kulturlandschaften im Sinne Fürst Pücklers
- BTU Cottbus-Senftenberg – Impulsgeberin für Forschung, Technologietransfer und Fachkräfte
- Stadt mit Tatkraft für Energie, Wirtschaft und Innovation
- Leuchttürme der Sport- und Kulturstadt

Mit der Attitüde „Die Stadt und den „Cottbuser Ostsee“ im Sinne Fürst Pücklers visionär entwickeln“, werden Leitprojekte in den vier Leitthemen genannt, die zu den formulierten Zielen führen sollen.

9.2.2 Leitbild und Ziele aus dem INSEK: Cottbus 2035 – gemeinsam mit Energie in die Zukunft

Basis für die Formulierung von Grundsätzen und Zielen im Kontext des INSEKs sind die in einer Analyse ermittelten Stärken, Potenziale und Herausforderungen sowie das aktuell beschlossene Leitbild für Cottbus 2035. Dazu zählen die Standortqualitäten und die besonderen Chancen in den Bereichen Wirtschaft und Wissenschaft, Kultur, Sport sowie die Lebensqualität in der Stadt. Cottbus ist Universitätsstadt, Fürst-Pückler-Stadt, Stadt voller Energie, eine grüne, weltoffene und engagierte Stadt.

Cottbus ist sich seiner Stärken bewusst und vertritt sie selbstbewusst nach außen. Die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Fach- und Themenbereichen der Stadt münden im Titel der Stadtentwicklungsstrategie: „Cottbus 2035 – gemeinsam mit Energie in die Zukunft“.

Grundsätze

Als strategische Ausrichtung städtischer Entscheidungen und Handlungen werden im INSEK Grundsätze formuliert, die eine nachhaltige Stadt- und Wirtschaftsentwicklung in Cottbus sicherstellen sollen. Diese werden im Folgenden aufgeführt:

- **Flächen- und Ressourceneffizienz** - Bereits gebaute Stadt durch Substanzerhalt, Sanierung und Erneuerung, Umnutzung und Revitalisierung und Ergänzung besser ausnutzen und verdichten. Flächensparendes Planen und Bauen fördern.
- **Umweltschutz** - Vorhandene Belastungen mindern, natürliche Lebensgrundlagen im Sinne einer ökologieorientierten Stadtentwicklung sichern und schonen.
- **Baukultur und Öffentlicher Raum** - Urbane, baukulturelle und städtebauliche Qualitäten sichern und bedarfs- und nachfrageorientiert weiterentwickeln.
- **Ausgewogene Stadtentwicklung** - In allen Teilräumen der Stadt bedarfs- und nachfragegerechte Versorgungs- und Nutzungsstrukturen herstellen, ökonomische und ökologische Erfordernisse beachten.
- **Stadt für alle** - Gesellschaftliche Teilhabe für alle hier lebenden und arbeitenden Menschen – unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Religionszugehörigkeit, Bildung oder sonstigen individuellen Merkmalen – ermöglichen.
- **Digitale Stadt** - Digitale Transformationsprozesse für die Weiterentwicklung der städtischen Qualitäten und hiermit verbundene neue Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Stadtentwicklung nutzen. Cottbus als Vorreiter und Vorbild im Digitalisierungsprozess etablieren.
- **Cottbus und Region** - Funktion der oberzentralen Funktionen erhalten, Kooperationen mit Umlandgemeinden, Wirtschaftspartnern und weiteren Wirtschaftsstandorten in der Region stärken und weiterentwickeln.

- **Querschnittsorientiert Arbeiten** - Ganzheitliche Entwicklungsansätze unter Einbeziehung aller relevanten Fachressorts von Beginn an verfolgen, vorausschauendes und vernetztes Denken und Planen durch fachübergreifende und projektorientierte Zusammenarbeit fördern.
- **Handlungsfähige Stadt** - Finanzielle Leistungsfähigkeit sichern, eine vorausschauende, im Sinne des Allgemeinwohls und auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete Haushaltsplanung durch Prioritätensetzung, aktives Fördermittelmanagement, verstärkte Kooperationen.

Fünf Zielbereiche

Ausgehend von den Grundsätzen sowie vom Leitbild für Cottbus 2035 werden im INSEK Ziele der Stadtentwicklung formuliert, die an der bisherigen Stadtentwicklungsstrategie anknüpfen und vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und Potenziale weiterentwickelt werden. Im Ergebnis stehen fünf Zielbereiche und ein Querschnittsziel, die mit fachlichen Zielstellungen untersetzt und im Folgenden kurz aufgeführt sind¹⁶:

1. Wirtschaftsraum - Lausitzer Zentrum der Energietechnologie

- Regionalen Strukturwandel aktiv gestalten
- Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung verbessern
- Chancen des Entwicklungsvorhabens Cottbuser Ostsee ergreifen

2. Wissensraum - Vielfältige Bildungslandschaft und Forschung auf Spitzenniveau

- Forschung und Entwicklung unterstützen
- Bildung als Schlüssel zur gesellschaftlichen Teilhabe fördern
- Absolventen als zukünftige Unternehmer und Fachkräfte in Cottbus sichern

3. Stadtraum – Großstadt mit besonderer Lebensqualität

- Urbanes Stadtzentrum weiterentwickeln
- Städtische Wohn- und Lebensqualitäten sichern und profilieren
- Stadtteilentwicklung fördern
- Bürgerschaftliches Engagement stärken

4. Fürst-Pückler-Stadt mit überregionaler Ausstrahlung

- Kultur, Sport und Freizeit als Stärken stärken
- Stadtmarketing und Imagearbeit intensivieren

Querschnittsthema: Cottbuser Ostsee – Landschaftswandel erlebbar gemacht

- Entwicklung des Cottbuser Ostsees als ein überregional bekanntes, imagebildendes Ausflugs- und Tourismusziel mit hohem Natur-, Landschafts- und Erlebniswert

¹⁶ Auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte wird an dieser Stelle mit Verweis auf das INSEK verzichtet.

- Sicherung der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees für alle
- Förderung von neuen Ideen, Innovationen und Forschung zur Bewältigung des Strukturwandels in Kooperation mit der BTU am Bereich und im Umfeld des Cottbuser Ostsees
- Entwicklung des Bereichs am Cottbuser Ostsee als Ort für Modellvorhaben („Ostsee-Labor“)
- Gemeinsame nachhaltige Entwicklung des Cottbuser Ostsees in Kooperation mit Anrainern und verantwortlichen Partnern

9.3 Ableitung von Leitlinien und Zielen für den künftigen Stadtumbau in Cottbus

Die Leitlinien für den künftigen Stadtumbau in Cottbus greifen die Vorgaben des Landes zur Stadtumbau Phase III sowie die Inhalte des Leitbildes der Stadt Cottbus und des INSEK auf. Fortzuführende Leitgedanken werden aus bisherigen Konzepten aufgenommen und um neue Ansätze entsprechend gewandelter Bedarfe ergänzt.

Rahmenbedingungen

Die Cottbuser Bevölkerung altert rapide. Cottbus hat wie die meisten Kommunen in Deutschland einen deutlichen Sterbeüberschuss. Ohne einen permanenten Zuzug vor allem jüngerer Menschen wird Cottbus schrumpfen.

Die Zuwanderung von Geflüchteten im Zeitraum 2015-2017 hat diese Entwicklung vorübergehend ausgeglichen und die Einwohnerzahl zeitweilig stabil gehalten bzw. sogar leicht wachsen lassen. Die Einwohnerbewegungen von Cottbus im Jahr 2017 belegen diese Entwicklung beispielhaft (Stand 31.12.2017: 100.945 Einwohner).

	Gesamt	Deutsche	Nichtdeutsche
Zuzug	5.769	3.238	2.531
Wegzug	4.546	3.318	1.228
Saldo	1.223	- 80	1.303
Geburten	801	695	106
Sterbefälle	1.374	1.353	21
Saldo	- 573	- 658	85
Saldo gesamt	650	- 738	1.388

Tab. 28 - Einwohnerbewegungen im Jahr 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Cottbus, Statistikstelle)

Fragen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung

Nach heutigem Stand ist weitgehend unklar, in welchem Umfang die in den letzten Jahren nach Cottbus gekommenen **Geflüchteten** in Cottbus bleiben werden. Gegebenenfalls wandert ein Teil von ihnen nach Ende der dreijährigen Residenzpflicht in andere Bundesländer ab, möglicherweise kommen aber auch weitere hinzu. Auch künftige bundespolitische Entscheidungen zum Familiennachzug sind heute nicht prognostizierbar.

Offen ist auch, in welchem Umfang Cottbus weiterhin von einem **Zuzug** aus dem ländlich geprägten Umland profitieren kann und welches Nachzugspotenzial dort mittelfristig noch besteht. Kommen mehrheitlich Senioren, die näher an der ärztlichen Versorgung und im Einzugsbereich sozialer Einrichtungen wohnen wollen, oder auch jüngere Menschen?

Um künftig noch ein nennenswertes Potenzial an Zuzug zu generieren, also **Rückkehrer und Zuzügler** nach Cottbus zu holen, muss die Stadt mindestens attraktiven, preisgünstigen Wohnraum sowie ausreichend Kita- und Grundschulplätze anbieten. Ob das reicht, um im überregionalen Wettbewerb mithalten zu können, lässt sich vor dem Hintergrund nahezu flächenhaften Fachkräftemangels kaum abschätzen.

Im Hinblick auf eine bessere Einbindung der BTU ist zu hinterfragen, wie **Studierende** sowohl während ihres Studiums in Cottbus als auch danach stärker an die Stadt gebunden werden können. Kann durch die Absolventen der Bedarf an Fachkräften, Innovationsimpulsen und Unternehmensgründungen gedeckt werden?

Der Ausstieg aus der Kohle kann zu einem wirtschaftlichen Niedergang und zur Abwanderung freierwerdender, für den überregionalen Arbeitsmarkt hoch attraktiver Fachkräfte und ihrer Familien führen. Demgegenüber kann mit der Schaffung zukunftsfähiger, gut bezahlter Arbeitsplätze in Cottbus und der Region aber auch ein tragfähiger **Strukturwandel** gelingen.

Mit dem **Cottbuser Ostsee** kann Cottbus potenziell ein Alleinstellungsmerkmal entwickeln und daraus ein womöglich überregionales Anziehungspotenzial generieren. Durch geschickte Inszenierung der Entwicklungsphase kann Cottbus gegebenenfalls bereits in den nächsten Jahren profitieren, andernfalls erst mittel- bis langfristig.

Schwer einzuordnen ist schließlich auch die Bedeutung der relativen räumlichen **Nähe zu Berlin**. Wenn in absehbarer Zeit eine bessere und schnellere (ÖPNV-)Anbindung gelingt, kann damit mutmaßlich ein Teil des Berliner Wachstumsdrucks abgefangen und nach Cottbus gelenkt werden.

Entwicklungsperspektiven

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen ist offen, in welche Richtung sich Cottbus entwickelt.

- Geht es im schlechtesten Falle lediglich darum, mit begrenzten Ressourcen eine weitere Schrumpfungsphase zu begleiten und in geordnete Bahnen zu lenken, um funktionsfähige Stadtstrukturen in einem kleiner werdenden Cottbus zu sichern?
- Gelingt es der Stadtgesellschaft durch gemeinsame Anstrengung, Cottbus für Zuzügler attraktiv zu gestalten und durch eine moderate, aber beständige Zuwanderung die demografisch bedingte Schrumpfung auszugleichen?
- Schafft es Cottbus darüber hinaus sogar, sich im überregionalen Wettbewerb als moderne, weltoffene Großstadt und als Impulsgeber für Innovation zu etablieren? Kann Cottbus dadurch eventuell sogar wachsen?

In diesem Kontext definiert sich der Stadtumbau in Cottbus wie folgt:

Der Stadtumbauprozess ist auf die Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet und strebt an, Cottbus zu einem attraktiven, urbanen Wohn-, Lebens- und Arbeitsort zu entwickeln. Dies umfasst sowohl die hier lebenden Menschen als auch potenzielle künftige Bewohner. Der Cottbuser Stadtumbauprozess ist interdisziplinär, kooperativ und integriert angelegt.

Im Lichte dieser übergeordneten Rahmenbedingungen werden für den Stadtumbau in Cottbus Ziele formuliert.

9.3.1 Ziele für den Cottbuser Stadtumbau¹⁷

1. Der Stadtumbau verfolgt das Ziel einer kompakten, nachhaltig funktionsfähigen Stadt- und Siedlungsstruktur.

Der Stadtumbauprozess verfolgt weiterhin die Doppelstrategie aus Stärkung der Innenstadt und Rückbau von den Rändern. Diese Strategie wird nunmehr ergänzt um eine gleichzeitige Hinwendung der Stadtentwicklung zum Cottbuser Ostsee.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt und der innenstadtnahen Bereiche
- Aktivierung von Brachflächen und sinnvolle Arrondierungen im Innenbereich
- Bedarfsgerechte Entdichtung und Transformation am Stadtrand
- Bessere stadträumliche Anbindung des künftigen Cottbuser Ostsees
- Aktivierung und Weiterentwicklung des Stadtraums zwischen Innenstadt und Ostsee
- Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen
- Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig entlang der ÖPNV-Achsen

Schwerpunktaufgabe ist die Schaffung von Steuerungsinstrumenten für die Entwicklung des Stadtraumes zwischen Sandow und Ostsee (städtebauliches Gesamtvorhaben / Fördergebietskulisse, teilträumliches Entwicklungskonzept, Instrumente der Bodenordnung, Bauleitplanung, ggf. sanierungsrechtliche Instrumente).

2. Der Stadtumbau stärkt die wohnortnahe Versorgung und die gewerbliche Entwicklung.

Am Ziel der wohnortnahen Versorgung und der Stärkung der innerstädtischen Zentrenfunktion hält der Stadtumbauprozess auch weiterhin fest. Künftig richtet er darüber hinaus aber auch ein besonderes Augenmerk darauf, den wirtschaftlichen Strukturwandel und die Verankerung zukunftsfähiger Wirtschaftsstrukturen zu unterstützen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Stärkung der Cottbuser Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit oberzentraler Bedeutung für den Süden Brandenburgs
- Stärkung der innerstädtischen Zentrenfunktion in Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandel in peripheren Lagen
- Stärkung der Stadtteil- und Ortsteilzentren zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bewohner
- Revitalisierung, Weiterentwicklung und stadträumliche Integration von Gewerbeflächen
- Stärkere konzeptionelle Berücksichtigung neuer Formen des Arbeitens
- Förderung von Funktionsmischung

¹⁷ Die Reihenfolge der formulierten Ziele gibt keine Auskunft über deren Hierarchie oder Priorität.

Schwerpunktaufgabe ist vor allem die Erarbeitung einer Entwicklungs-Perspektive für die gewerblich geprägte Kernzone in der Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“.

3. Der Stadtumbau leistet einen wichtigen Beitrag zu einer qualitätvollen Stadtentwicklung und schafft stabile, nachhaltige Stadtquartiere.

Der Stadtumbau verschreibt sich dem Ideal einer individuellen, charaktervollen, vielfältig differenzierten, kompakten, kleinteilig (nutzungs-)gemischten, auf die Innenstadt orientierten europäischen Stadt mit historisch gewachsener Identität. Durch eine nachhaltige Quartiersentwicklung werden Daseinsvorsorge, gesellschaftliche Teilhabe und Gemeinwesen ermöglicht.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Bauliche, soziale und funktionale Durchmischung in allen Stadtbereichen, unabhängig von Lage und Dichte
- Zusammenführen von Wohnen, Arbeit, Handel, Bildung, Kultur und Freizeit auf Quartiersebene
- Stärkung und Weiterentwicklung von Urbanität und urbanen Qualitäten, Schaffungen eines angemessenen Verhältnisses von baulicher Dichte und öffentlichen Freiräumen
- Wertschätzung und Betonung des regionalen baukulturellen Erbes und des Denkmalschutzes
- Erhalt lokaler, teilträumlicher Identitäten und identitätsstiftender Gebäude und Orte
- Achtsamer Umgang mit industriellem Erbe, Herausarbeiten von Umnutzungspotenzialen

Schwerpunktaufgabe ist die Erarbeitung und Umsetzung von integrierten Quartierskonzepten in den Kernbereichen des weiteren Stadtumbauprozesses (etwa im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen).

4. Der Stadtumbau setzt bewusst einen Schwerpunkt auf Beteiligung und Teilhabe.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sollen über eine frühzeitige und kontinuierliche Information hinaus regelmäßige Mitgestaltungs- und Mitentscheidungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierdurch werden individuelle, vielfältige Lösungsansätze, Ideenvielfalt und Nutzerperspektiven in die Stadtentwicklungsprozesse einbezogen. Der Schwerpunkt soll insbesondere auf der Quartiersebene liegen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Entwicklung und Verstetigung von Modellen der Mitwirkung und Teilhabe
- Einbeziehung Beteiligter und Betroffener bei Prioritätensetzung, Projektentwicklung und -umsetzung
- Stärkung eigenverantwortlicher Budgets (z.B. Verfügungsfonds)
- Intensivierung der Kooperationen mit Wirtschaft, Verbänden, Vereinen, gesellschaftlichen Gruppen, Schülern / Studenten
- Stärkung von gemeinschaftlichen Organisations- und Finanzierungsmodellen, anti-spekulative Bodenpolitik
- Selbstverwirklichung, Identifikation, demokratische Beteiligungsprozesse
- Ermöglichung von Integration und sozialer Emanzipation, Stärkung von vielfältigen urbanen Lebensweisen und Subkulturen

Schwerpunktaufgabe ist die strukturelle Verankerung qualifizierter Beteiligungsprozesse bei städtebaulichen Entwicklungsvorhaben und Bauprojekten.

5. Der Stadtumbau befördert die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrageentwicklung und baut Segregationstendenzen ab.

Im Zuge der Begleitung einer diversifizierten Stadtgesellschaft strebt der Stadtumbauprozess die Anpassung des gesamtstädtischen Wohnraum-Portfolios an die Nachfrageentwicklung und die daraus erwachsenden Bedarfe an. Übergeordnetes Bestreben ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Diversifizierung des Wohnungsbestandes zugunsten vielfältiger Wohn- und Eigentumsformen
- Bereitstellung vielfältiger bezahlbarer Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen
- Abbau von Singularisierung und sozialer Isolation, Ermöglichung von Teilhabe und Inklusion
- Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes an den demografischen Wandel
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Flächenbereitstellung zur Wohneigentumsbildung, Unterstützung von Baugruppen
- Aktivierung des noch unsanierten Altbaubestandes
- Aufwertung des Wohnungsumfeldes, Anbindung an Grün- und Freiraumbereiche

Schwerpunktaufgabe ist die flächenhafte Verankerung des sozial orientierten, bezahlbaren Wohnungsbaus als festen Bestandteil in allen wohnungsmarktrelevanten Entwicklungsvorhaben.

6. Der Stadtumbau setzt den Rückbau zielgerichtet als Instrument der qualitativen Stadtentwicklung ein.

Der Rückbau von dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungsbeständen bleibt beständige Aufgabe des Stadtumbauprozesses, wenn auch in vergleichsweise untergeordnetem Maße. Neben der Anpassung des Wohnungsmarktes dient der Rückbau zugleich der Verbesserung der Stadtstrukturen und der qualitativen Stadtentwicklung.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Weiterhin schwerpunktmäßige Verortung entstehender Rückbaubedarfe an den Rändern zum Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen
- Verstärkt aber auch Rückbau und Teilrückbau zur qualitativen städtebaulichen Weiterentwicklung im Innenbereich zur Verbesserung städtebaulicher Strukturen
- Schaffung eines angemessenen Verhältnisses von baulicher Dichte und öffentlichen Freiräumen
- Differenzierung in öffentliche und private Räume (z.B. durch Wohnhöfe)

Schwerpunktaufgabe ist die Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenplänen zur Neustrukturierung von Sandow und Neu-Schmellwitz und zur konzeptionellen Untersetzung der hier bestehenden Entwicklungsbedarfe.

7. Der Stadtumbau unterstützt die Erneuerung und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur.

Die Erneuerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur bleibt eine der Kernaufgaben im Stadtumbauprozess, um damit einen wichtigen Standortvorteil der Stadt im überregionalen Vergleich zu sichern und auszubauen. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf den Bereichen Kita, Schule und Hort sowie Gesundheit und Sport.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Bauliche, energetische und barrierefreie Erneuerung des nachhaltig gesicherten Bestandes
- Wohnortnahe Ergänzung nicht abgedeckter Versorgungslücken bei Kita, Schule und Hort
- Sicherung und punktuelle, bedarfsgerechte Ergänzung des Angebotes an sozialer Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung von Orten der Integration
- Berücksichtigung späterer Umnutzungsmöglichkeiten entsprechend sich wandelnder Bedarfe (Multifunktionalität)

Schwerpunktaufgaben sind die Auflösung des Rückbaus bei der wohnortnahen Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen und die Prüfung der Möglichkeiten zur Einführung eines sozialgerechten Baulandmodells¹⁸ für die Stadt Cottbus.

8. Der Stadtumbau begleitet aktiv die Anpassung der stadttechnischen Infrastruktur.

Auch künftig sind die stadttechnischen Belange im Stadtumbauprozess in besonderem Maße zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl bei der Verortung von Rückbau- und Entdichtungsbedarfen als auch bei der Konzeption neuer räumlicher Entwicklungsschwerpunkte. Gleichzeitig wird eine stärkere Beförderung energetischer und klimatischer Bedarfe unerlässlich.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Sanierung der bestehenden Netze zur Sicherung der Funktionsfähigkeit
- Klimagerechte Anpassung des Mischwassernetzes (z.B. an Starkregenereignisse), Ausbau der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt)
- Beförderung von Wärmenetzen, Ausbau des Fernwärmenetzes
- Effizienzsteigerung durch Netzentflechtung und -verdichtung, Reduktion der Netzverluste durch Senkung der Vor- und Rücklauftemperaturen
- Verbesserung der Bedingungen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Stadt
- Unterstützung von Quartiersstromspeichern zur Entlastung der Netze und Erhöhung der Eigennutzungsgrade
- Aktiver Umgang mit verbliebener Stadttechnik in den Rückbauquartieren

Schwerpunktaufgabe ist der Aufbau eines mit regenerativen Energien betriebenen Energieversorgungsnetzes für den künftigen Entwicklungsschwerpunkt am Ostsee und die effiziente Anbindung dieses Bereichs an die weiteren kommunalen Medien.

¹⁸ Sozialgerechtes Baulandmodell = finanzielle Beteiligung wohnraumschaffender Investoren an den Wohnfolgekosten

9. Der Stadtumbau leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer klimagerechten und energetischen Stadtentwicklung.

Der Stadtumbauprozess verschreibt sich dem Ziel einer bezahlbaren, umwelt- und sozialgerechten, nachhaltigen und energetischen Stadtentwicklung. Er setzt gezielt auf die Entwicklung und Umsetzung innovativer und beispielgebender Konzepte (z.B. CO₂-freies Stadtquartier).

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Reduzierung des Energiebedarfs und Steigerung der Energieeffizienz im kommunalen und privaten Gebäudebestand
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger
- Umsetzung der energetischen Quartierskonzepte und des kommunalen Energiekonzepts
- Etablierung eines kommunalen Energiemanagements
- Unterstützung von Dachbegrünungen und Flächenentsiegelungen auf öffentlichen Liegenschaften
- Minimierung der städtischen Treibhausgasemissionen

Schwerpunktaufgabe ist die Schaffung eines energieautarken, emissionsarmen Stadtquartiers mit überregionalem Modellcharakter.

10. Der Stadtumbau unterstützt vernetzte Mobilitätsansätze und fördert die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur.

Mit der Unterstützung integrierter, vernetzter Ansätze trägt der Stadtumbauprozess zur Erhöhung zeitgemäßer, umweltverträglicher Mobilität bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei. Dies bedeutet einen Vorrang für den Umweltverbund und eine klimaschonende Individualmobilität.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Stärkung des ÖPNV und Ausrichtung der Stadtentwicklung auf den ÖPNV
- Attraktivierung des Straßenbahnnetzes durch Streckenerweiterungen
- Verkehrsvermeidung, Reduzierung des KFZ-Verkehrs
- Reduzierung vorhandener Verkehrsflächen, Vermeidung zusätzlicher PKW-Stellplätze
- Erneuerung und Ausbau des Geh- und Radwegenetzes, Erneuerung und punktuelle Ergänzung des Straßennetzes
- Förderung der Etablierung von nicht-fossilen Antriebstechnologien wie E-Mobilität oder Wasserstoff (z.B. Ladeinfrastruktur)

Schwerpunktaufgaben sind die weitere bauliche Umsetzung der Entwicklung des Hauptbahnhofs zum Verkehrsknoten und darüber hinaus die Weiterentwicklung und Qualifizierung des ÖPNV-Netzes und die Stärkung des Umweltverbundes in enger Koppelung mit den künftigen städtebaulichen Schwerpunktbereichen.

11. Der Stadtumbau setzt sich nachdrücklich für einen barrierefreien öffentlichen Raum ein und trägt zu dessen Qualifizierung bei.

Die Stadt Cottbus verschreibt sich der konsequenten Weiterführung des Abbaus von Barrieren im öffentlichen Raum. Diese kommunale Zielstellung deckt sich mit dem landespolitischen Ziel einer „Stadt für alle“. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes zielt zunehmend auch auf die Bereiche außerhalb der unmittelbaren Kernstadt.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Etablierung multisensorischer Leitsysteme
- Steigerung der Attraktivität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Differenzierung der öffentlichen Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen, zielgruppenorientierte Qualifizierung
- Erlebbarmachen von Wasser im Stadtraum, Nutzung der Lagegunst am Wasser

Schwerpunktaufgabe ist der Ausbau des barrierefreien Wegenetzes und der damit verbundene Abbau von Hürden zur gesellschaftlichen Teilhabe.

12. Der Stadtumbau befördert eine attraktive grüne Infrastruktur und berücksichtigt stadtökologischen Belange.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels treten neben das weiterhin bestehende Ziel einer Attraktivierung der Grünräume zunehmend auch stadtklimatische und stadtökologische Belange. Dies betrifft neben der Sicherung der Artenvielfalt und der naturräumlichen Qualitäten auch Themen wie Frischluftzufuhr und Kühlung zum Schutz klimasensibler Bewohnergruppen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Sicherung der Qualität und Zugänglichkeit der grünen Achsen
- Verbindung und Vernetzung von grünräumlichen Einzelstandorten
- Anbindung der städtischen Grünräume an den Landschaftsverbund
- Renaturierung und naturnahe Gestaltung von Gewässern und Uferbereichen

Schwerpunktaufgabe ist die Entwicklung eines kommunalen Flächenpools zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf Grundlage eines Freiraumkonzeptes für die Gesamtstadt.

13. Der Stadtumbau setzt auf die Chancen digitaler Strukturen in allen Lebens- und Arbeitsbereichen der Stadt.

Die Möglichkeiten durch die technologische Vernetzung von Menschen, Prozessen, Daten und Objekten wird die Stadt Cottbus nutzen, um das Ziel einer effizienten und lebenswerten Stadt im Sinne der Bürger zu erreichen. Mit dem Stadtumbau werden entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen, die diese Entwicklungen lenken, damit Chancen genutzt und Herausforderungen bewältigt werden können. Dazu gilt es, die Digitalisierung als interdisziplinären Ansatz zu verstehen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Formulierung von Zielsetzungen für die digitale Transformation
- Vernetzung von strategischen Partnern (z.B. Stadtwerke, Wohnungswirtschaft und Wirtschaftsförderung)
- Etablierung von Systemen und Standards zur Datensicherheit und Datenhoheit

- Förderung innovativer Ansätze und Modelle (z.B. in den Bereichen autonomes Fahren, Telemedizin, digitale Verkehrsführung und digitale Berufsfelder)
- Ermöglichung von Know-how-Transfer, Kommunikation von Best-Practice-Beispielen und zukunftsfähigen Geschäftsmodellen
- Unterstützung von Partizipationsprozessen durch digitale Methoden und Formate, um diese damit einer Vielzahl an Zielgruppe zugänglich zu machen

Schwerpunktaufgaben sind die Erarbeitung und schrittweise Realisierung einer gesamtstädtischen Entwicklungskonzeption zur digitalen Stadt (Digitale Agenda Cottbus) und die strukturelle und inhaltliche Verknüpfung mit den weiteren Stadtentwicklungsprozessen.

9.3.2 Teilräumliche Zielformulierungen für Handlungsräume im städtebaulichen Gesamtvorhaben „Stärkung der Innenentwicklung“

Die nachfolgenden teilräumlichen Zielformulierungen sollen die teilräumlichen Besonderheiten und Vertiefungen aufgreifen. Es wird dabei auf Wiederholungen und Dopplungen mit den übergeordneten Zielen des Stadtumbaus (vorangegangenes Kapitel) weitestgehend verzichtet.

Handlungsraum 1.1 Modellstadt Innenstadt

Der Handlungsraum 1.1 in der bis 2017 bestehenden Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ umfasst den Großteil des historisch gewachsenen Stadtzentrums der Stadt Cottbus.

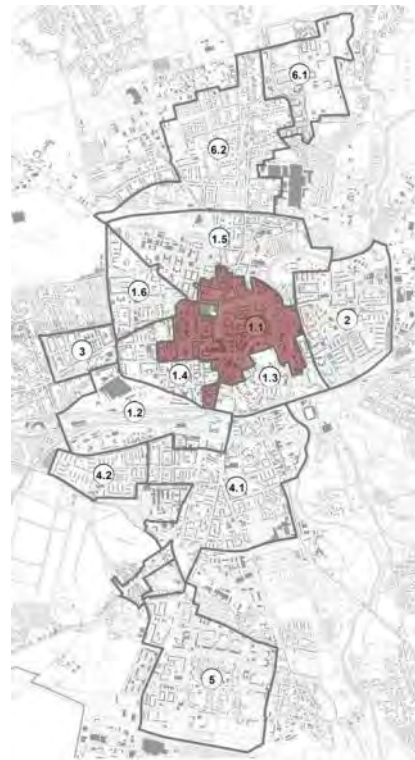
Die Strategie für diesen Stadtbereich sieht weiterhin die Stärkung der Einzelhandels- und Zentrenfunktion sowie die kontinuierliche Entwicklung und Ergänzung des Wohnungsangebotes vor. Letzteres betrifft die weitere Instandsetzung des innerstädtischen Altbaubestandes sowie Neubau im Bereich von Baulücken und Brachen. Der Fokus liegt dabei vordringlich auf der Entwicklung der im Sanierungsverfahren definierten Zukunftsstandorte. Dabei werden die Weiterentwicklung der Wohnfunktion mit Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten sowie die Förderung von Projekten der Wohneigentumsbildung, insbesondere von Baugruppen angestrebt.

Die aus dem Sanierungsverfahren verbliebenen Erneuerungsaufgaben im Bereich der kommunalen Infrastruktur sind fortzuführen.

Infolge des bisherigen und auch künftig zu erwartenden Einwohnerzuwachses im Bereich der Innenstadt ist die soziale Infrastruktur auszubauen und zu ergänzen. Perspektivisch soll darüber hinaus die Zugänglichkeit der Spree verbessert werden.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.1 Modellstadt Innenstadt liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Rathauses, insbesondere der Fenster (Neumarkt 5)
- Erweiterung der Kapazitäten an der Erich-Kästner-Grundschule, insbesondere im Bereich der Hortbetreuung
- Errichtung einer zusätzlichen Kita (Wehrpromenade 2)
- Errichtung einer Turnhalle am Oberstufenzentrum
- Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Stadtpromenade und des Puschkinparks
- Erneuerung der Sandower Brücke



Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld

Der Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld umfasst neben den Bahnanlagen und den zum Bahnhof gehörenden Infrastruktur- und Verkehrsanlagen auch das sogenannte nördliche Bahnhofsumfeld im räumlichen Kontext zur Westlichen Stadterweiterung und der Innenstadt sowie Angrenzungsbereiche an die Spremberger Vorstadt im Süden und Osten.

Kurzfristig liegt die Hauptaufgabe darin, den Umbau des Hauptbahnhofs zum alle Mobilitätsarten verknüpfenden Verkehrsknoten zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Strategisch verfolgt die Stadt darüber hinaus das Ziel, die umliegenden, verkehrlich gut angebundenen Flächen und Quartiere zu aktivieren und zu entwickeln. Eine Perspektive kann hierbei in der Schaffung von Wohnraum in Hinblick auf die wachsenden Pendlerverflechtungen nach Berlin liegen.

Aus stadtstruktureller Sicht soll die Trennwirkung der Bahnanlagen im Stadtraum abgebaut werden. Langfristig wird deshalb an dem Ziel festgehalten, den westlichen und den südlichen Stadtring besser zu verbinden.



Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Bahnhofsvorplatzes inkl. Anbindung des Straßenbahnnetzes und Angliederung des Busbahnhofs
- Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Bahnhofstraße und Vetschauer Straße
- Stadträumliche Anbindung und Entwicklung eines städtebaulichen Entrees im Bereich des nördlichen Bahnhofsumfelds

Der Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld befindet sich größtenteils außerhalb der Fördergebietskulisse.

Handlungsraum 1.3 Ostrow

Der unmittelbar südlich an das Stadtzentrum angrenzende Handlungsraum 1.3 Ostrow ist durch eine gemischte Baustruktur und nach wie vor umfangreiche Brachflächen geprägt.

Hier befindet sich der größte Anteil des innerstädtischen Nachverdichtungspotenzials. Für mehrere Brachflächen liegen bereits konkrete Konzepte und Planungen vor. Deren schrittweise anlaufende Umsetzung will die Stadt gezielt unterstützen und begleiten. Dabei soll die Schaffung von gemischten Quartieren mit gemischten Preissegmenten sichergestellt werden. Für den bisherigen Busbahnhof an der Marienstraße strebt die Stadt Cottbus die Errichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit integriertem Nahversorgungsstandort an, welches sowohl in städtebaulicher als auch energetischer Hinsicht Vorbildfunktion übernehmen kann.

Darüber hinaus sind die Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Raumes fortzuführen, die Verknüpfung der vorhandenen Grünräume und die Zugänglichkeit der Spree sind zu verbessern.

Für das östlich der Spree gelegene Wohnquartier am Lindenplatz, welches auch die Ludwig-Leichhardt-Allee umfasst, soll gemeinsam mit den Stadtumbaupartnern ein Quartierskonzept erarbeitet werden.

Perspektivisch kann die in den nächsten Jahren schrittweise erfolgende Brachflächenaktivierung und Nachverdichtung zu Erweiterungsbedarfen im Bereich der sozialen sowie der stadttechnischen Infrastruktur führen.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.3 Ostrow liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Entwicklung des bisherigen Busbahnhofs zu einem innerstädtischen Wohnquartier



Handlungsraum 1.4 Westliche Stadterweiterung

Die Westliche Stadterweiterung umfasst die Mehrheit der zusammenhängenden gründerzeitlichen Bebauung der Stadt Cottbus.

Der Erhalt der historischen Bausubstanz und die Sicherung des städtebaulichen Ensembles sind für die Stadt Cottbus von großer Bedeutung. Deshalb befindet sich hier das Haupteinsatzgebiet des Stadtumbau-Teilprogramms Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE), welches insbesondere private Bauherren bei der Erneuerung bzw. Aktivierung ihrer Gebäude unterstützen kann.

Im Bereich des Viehmarktes sieht die Stadt Cottbus mittelfristig die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachnutzung. Hierfür ist jedoch zunächst die Verlagerung des öffentlichen Veranstaltungsortes erforderlich, aus heutiger Sicht voraussichtlich in den Bereich des nördlichen Bahnhofsumfelds.

Ergänzend hierzu sind Investitionen in den öffentlichen Straßenraum sowie perspektivisch in die Erneuerung der sozialen Infrastruktur erforderlich.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.4 Westliche Stadterweiterung liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung und Aufwertung der Karl-Liebknecht-Straße und der Lausitzer Straße



Handlungsraum 1.5 Nördliche Innenstadt

Der Handlungsraum Nördliche Innenstadt setzt sich aus der nördlich an das Stadtzentrum angrenzenden gründerzeitlichen Bebauung, dem westlich daran angrenzenden Hochschulcampus sowie dem nach Sandow hineinreichenden Spreebogen im Osten zusammen.

Für das als konsolidiert zu betrachtende gründerzeitliche Wohnquartier strebt die Stadt die weitere bauliche und energetische Erneuerung an. In diesem Zusammenhang kommt auch hier das Stadtumbau-Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE) zum Einsatz. Ehemals durch Rückbauförderung entstandene Brachflächen sollen gezielt wiederbebaut werden und dadurch das bestehende Wohnungsangebot ergänzen und diversifizieren. Perspektivisch wird die stadträumliche Eingliederung der Landesimmobilie am Bonnaskenplatz angestrebt, wenn die bisherige Nutzung als Polizeistandort entfällt.

Im Hinblick auf den BTU-Campus verfolgt die Stadt das Ziel, diesen künftig besser mit der Innenstadt zu verknüpfen und dadurch ein stärkeres Verschmelzen von Hochschulleben und städtischem Leben zu unterstützen.

Bei der weiteren Planung sind die möglichen Straßenbahntrassenvarianten zur Anbindung des BTU-Campus zu berücksichtigen.

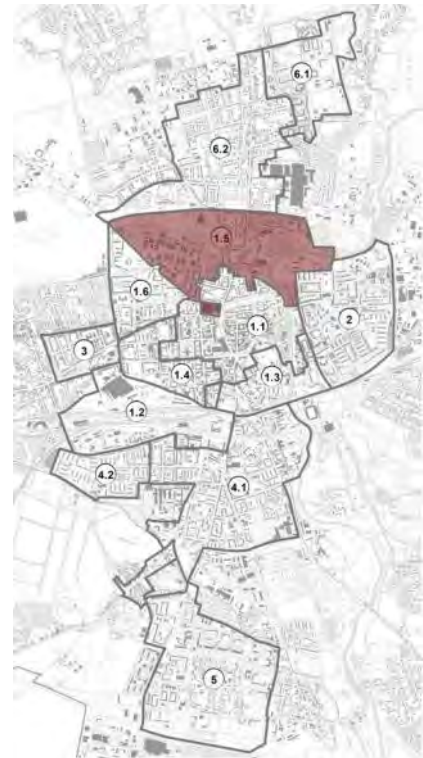
Die vorhandenen Flächenpotenziale zwischen dem Campus und dem Nordring sollen zielstrebig in Nutzung gebracht werden, so etwa für die Erweiterung der Hochschuleinrichtungen, die Schaffung hochschulnahen Wohnens und die Errichtung von entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen. Im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle wird in den nächsten Jahren ein Gründungszentrum errichtet, welches den Transfer von Forschung und Entwicklung in die regionale Wirtschaft und die Bindung von Hochschulabsolventen an die Stadt Cottbus unterstützen soll.

Die wohnbauliche Aktivierung der innenstadtnahen Brachflächen am Spreebogen will die Stadt unterstützen und begleiten. Der hieran angrenzende Schulstandort (ehem. Steenbeck-Gymnasium) soll reaktiviert und schrittweise erneuert und umgebaut werden. Hier plant die Stadt die baulich-räumliche Zusammenführung der bisher auf mehrere baulich ungeeignete Standorte im Stadtgebiet verteilten Spreeschule.

Die in der Förderperiode STUB II begonnene Aufwertung des Spreegrüns und die daran anknüpfende Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree sollen fortgeführt werden.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.5 Nördliche Innenstadt liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Errichtung des „Regionalen Cottbuser Gründungszentrums am Campus (RCGC)“
- Erneuerung und Reaktivierung des Schulstandortes Elisabeth-Wolf-Straße 72/73, ehem. Steenbeck-Gymnasium / künftig Spreeschule
- Erneuerung der Kita „Villa Kunterbunt“ (Seminarstraße 4)



Handlungsraum 1.6 Brunschwig

Der Handlungsraum Brunschwig ist geprägt vom Brunschwigpark und dem ihn umgebenden, industriell gefertigten Geschosswohnungsbau der 1970er und 80er Jahre.

Die Stadt Cottbus verfolgt das Ziel, die bestehende soziale Infrastruktur im Stadtteil konsequent weiter zu erneuern. Dies betrifft in erster Linie den Schulstandort Ludwig-Leichhardt-Gymnasium. Darüber hinaus soll der ehemalige Schulstandort an der Hallenser Straße reaktiviert und erneuert werden. Hier plant die Stadt die Errichtung eines Grundschulzentrums, um damit einen Großteil der stadumbaubedingten, innerstädtischen Erweiterungsbedarfe abzudecken.

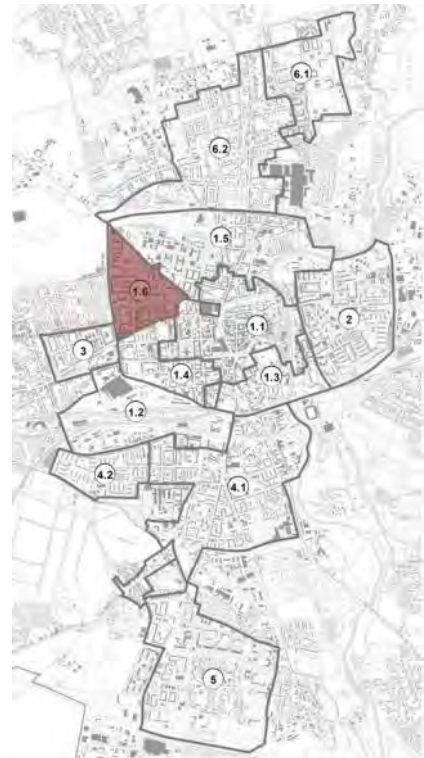
Für den Bereich des Stadtteilzentrums an der Schweriner Straße ist in den nächsten Jahren eine Entwicklungsperspektive zu formulieren, um den gewachsenen gewerblichen Leerständen sowie den Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum zu begegnen. In diesem Zusammenhang sollen auch Ansätze für eine städtebaulich verträgliche Entdichtung der angrenzenden Wohnbebauung entwickelt werden.

Deren Umsetzung könnte dann auf der Grundlage einer Kooperationsvereinbarung mit den Stadtumbaupartnern erfolgen.

Parallel hierzu ist das soziale Gefüge in den angrenzenden Wohnquartieren weiter zu beobachten und ggf. mit geeigneten Stabilisierungs- und Unterstützungsmaßnahmen zu begleiten (möglicherweise mit Instrumenten der Sozialen Stadt). Einen Ansatz kann die Errichtung einer Begegnungsstätte im Sinne eines soziokulturellen Zentrums bieten, in dem Begegnungs-, Freizeit- und Pflegeangebote gebündelt werden.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 1.6 Brunschwig liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Ludwig-Leichhardt-Gymnasiums
- Errichtung des Grundschulzentrums Hallenser Straße



Handlungsraum 2 Sandow

Der Handlungsraum 2 Sandow umfasst das Stadtgebiet zwischen der Innenstadt und dem östlichen Stadtring.

Die kommunale Infrastruktur im Stadtteil Sandow weist einen erheblichen Investitionsrückstau auf. Die Stadt Cottbus setzt sich das Ziel, diesen in den nächsten Jahren schrittweise abzubauen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei zunächst auf der Theodor-Fontane-Gesamtschule sowie den Kindertagesstätten. In zweiter Instanz erfordert auch der öffentliche Raum umfangreiche Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen, allen voran die Verkehrsachse Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße als direkte stadträumliche Verbindungsachse zum künftigen Cottbuser Ostsee. Insofern wird Sandow künftig einen Investitionsschwerpunkt im gesamtstädtischen Gefüge darstellen.

Durch den laufenden Generationenumbruch und die stadträumlich günstige Lage zwischen Innenstadt und künftigem Ostsee wird Sandow darüber hinaus auch einen Schwerpunkt bzgl. Stadtentwicklung und Städtebau darstellen und im Fokus des weiteren Stadtumbauprozesses stehen.



Die weitere wohnungswirtschaftliche Erneuerung im Stadtteil soll nach Möglichkeit quartiersweise gebündelt und koordiniert erfolgen. Dabei wird das Ziel verfolgt, gleichermaßen das bestehende Wohnungsangebot zu diversifizieren und die städtebauliche Situation zu verbessern. Als Instrumente können dabei sowohl Teilrückbau als auch Rückbau und anschließender Ersatzneubau zum Einsatz kommen. Der Stadtumbau soll dabei auf der Basis von gemeinsam mit den Stadtumbaupartnern entwickelten Quartierskonzepten und Kooperationsvereinbarungen erfolgen.

Die sich fortsetzende Heterogenisierung der Bewohner-Milieus und die Begleitung des dargestellten Umbruchs erfordern auch künftig den unterstützenden Einsatz des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt. Auch für Sandow wäre die Errichtung einer zentral im Stadtteil gelegenen Begegnungsstätte im Sinne eines soziokulturellen Zentrums geeignet, um fehlende Angebote in den Bereichen Alltagsbegleitung, Freizeit und Pflege zu bündeln (vgl. Handlungsraum 1.6 Brunschwig). Dies könnte einen Beitrag dazu leisten, das Stadtteilzentrum baulich herauszuarbeiten und funktional zu stärken.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 2 Sandow liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung der Theodor-Fontane-Gesamtschule
- Erneuerung der Kita „Pfiffikus“ (Willy-Jannasch-Straße 6)
- Erneuerung der Kita „Siebenpunkt“ (Hans-Beimler-Straße 19)
- Erneuerung und Aufwertung der Stadtachse Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße
- Fortsetzung der barrierefreien Wegeführung und Schulwegsicherung

Handlungsraum 3 Ströbitz

Der Handlungsraum 3 Ströbitz ist geprägt durch ein Nebeneinander von industriell gefertigtem Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre sowie ausgeprägt kleinteilig bebauten, vorstadtähnlichen Strukturen.

Das bislang konsolidierte Wohnquartier bedarf einer sukzessiven Modernisierung des vorhandenen Wohnungsangebotes und der vorhandenen Frei- und Verkehrsflächen. Dies kann auf Basis eines Quartierskonzeptes erfolgen, welches insbesondere auch Vorschläge zur Harmonisierung der vorgenannten Baustrukturen macht.

Als Instrumente sind auch hier sowohl Teilrückbau als auch Rückbau und anschließender Ersatzneubau denkbar.

Perspektivisch muss darüber hinaus die Erneuerung der sozialen Infrastruktur im Quartier weitergeführt werden.

Im Vergleich zu den anderen Handlungsräumen liegen für den Handlungsraum 3 Ströbitz keine vordringlichen kommunalen Investitionsvorhaben vor.



Handlungsraum 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte-Ost

Der Handlungsraum umfasst die südlich an die Innenstadt angrenzenden Stadtquartiere, die im Westen vom Carl-Thiem-Klinikum, im Süden von der Hermann-Löns-Straße und im Osten von der Spree begrenzt werden.

Nachdem die Stadtachse Dresdener Straße / Straße der Jugend bereits eine umfassende Erneuerung und Aufwertung erfahren hat, steht dieser Umgestaltungsprozess nun auch für die zweite, den Handlungsraum durchschneidende Stadtachse an: die Thiemstraße. Weitere Investitionsbedarfe bestehen im Bereich der Hermann-Löns-Straße. Perspektivisch soll auch eine Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der quartiersinternen öffentlichen Räume erfolgen.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen kurzfristig Investitionsbedarfe am ehemaligen Standort des Fürst-Pückler-Gymnasiums (Gartenstraße 19), an dem Erweiterungskapazitäten mehrerer sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schule und Hort) zusammengeführt sind.



Darüber hinaus soll die konzeptionelle und bauliche Weiterentwicklung des Menschenrechtszentrums am Standort des ehemaligen Gefängnisses Bautzener Straße 140 erfolgen.

Mittelfristig sind umfangreiche Erneuerungsbedarfe im Bereich der Lausitzer Sportschule sowie an zahlreichen weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Handlungsraum angezeigt.

Der bereits heute auffallend hohe Altersdurchschnitt der Bewohnerschaft in mehreren Teilen des Handlungsraumes ist weiter zu beobachten. Perspektivisch sind auch für den Bereich Spremberger Vorstadt Mitte-Ost Konzepte für eine barrierefreie und energetische Erneuerung und die Begleitung des sich ankündigenden Umbruchs zu formulieren.

Die angestrebte straßenbahnmäßige Anbindung des Carl-Thiem-Klinikums ist bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte-Ost liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Schulstandortes Gartenstraße 19, ehem. Pückler-Gymnasium
- Erneuerung und Aufwertung der Stadtachse Thiemstraße

Handlungsraum 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

Der Handlungsraum 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt liegt eingebettet zwischen dem rückwärtigen Bahnhofsumfeld im Norden und dem Naturraum Sachsendorfer Wiesen im Süden.

Für das durch Zeilenbebauung der 1950er und 1960er Jahre geprägte, stadträumlich etwas abseits gelegene Quartier zeichnen sich Erneuerungsbedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur ab. Perspektivisch verfolgt die Stadt darüber hinaus das Ziel, einen Lösungsansatz für die zentral im Quartier befindliche Hochhausruine Leipziger Straße 12 zu entwickeln.

Im Vergleich zu den anderen Handlungsräumen liegen für den Handlungsraum 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt keine vordringlichen kommunalen Investitionsvorhaben vor.

Der Handlungsraum 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt befindet sich größtenteils außerhalb der Fördergebietskulisse.



Handlungsraum 5 Sachsendorf-Madlow

Der Handlungsraum Sachsendorf-Madlow erstreckt sich zwischen den Ortslagen Sachsendorf und Madlow und ist durch seine stadträumlich periphere Lage im Süden der Stadt gekennzeichnet.

Sachsendorf-Madlow ist nach wie vor geprägt vom industriell gefertigten Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre. Der Handlungsraum bildete einen Rückbauschwerpunkt im bisherigen Stadtumbauprozess. Auch in der Förderperiode STUB III soll hier weiterer quartiersweiser Rückbau an den Rändern verortet werden bei gleichzeitiger Stärkung des Stadtteilzentrums. Zur konzeptionellen Untersetzung dieses Prozesses wird derzeit der städtebauliche Rahmenplan für den Stadtteil Sachsendorf-Madlow fortgeschrieben.

Für die Rückbauflächen strebt die Stadt eine gezielte Nachnutzung an. Dies kann sich etwa in kleinteiliger Wohnbebauung, in gewerblichen Nutzungen sowie in der Ausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausdrücken. Damit verbunden ist das Ziel, den Stadtteil baulich, funktional und ökologisch weiter zu diversifizieren und aufzuwerten.

Dabei sind die stadttechnischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, städtebauliche Missstände im Bereich der Wohnfolgeeinrichtungen sind zu beseitigen.

Begleitend zu dieser Entwicklung muss die bedarfsgerechte Erneuerung der sozialen Infrastruktur fortgesetzt werden.

Die ausgesprochen vielfältige Trägerlandschaft und Vernetzung im Stadtteil soll gesichert werden. Sie kann als Vorbild für andere Stadtteile im Umbruch dienen. Zur Begleitung des weiteren Stadtumbauprozesses und zur Bewältigung der anstehenden Integrationsaufgaben erfolgt derzeit eine Reaktivierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt Sachsendorf-Madlow. Hierfür wird parallel zum städtebaulichen Rahmenplan auch das integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für den Stadtteil Sachsendorf-Madlow fortgeschrieben.

Perspektivisch sind die den Handlungsraum durchschneidenden Stadtachsen Gelsenkirchener Allee und Lipezker Straße zu erneuern und aufzuwerten. Hierfür wird eine dem geschrumpften Stadtteil entsprechende Reduzierung der Querschnitte angestrebt.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 5 Sachsendorf-Madlow liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Gebäudes Kantstraße 34b, Juks. e.V.



Handlungsraum 6.1 Neu-Schmellwitz

Der Handlungsraum 6.1 Neu-Schmellwitz erstreckt sich zwischen den Ortslagen Schmellwitz und Saspow und ist durch seine stadträumlich periphere Lage im Norden der Stadt gekennzeichnet.

Neu-Schmellwitz bildete im bisherigen Stadtumbauprozess den zweiten Rückbauschwerpunkt neben Sachsen-dorf-Madlow. Dementsprechend ist ein erheblicher Teil des industriell gefertigten Geschosswohnungsbaus der 1980er Jahre bereits abgeräumt.

Auch für den weiteren Stadtumbauprozess soll Neu-Schmellwitz Rückbauschwerpunkt bleiben. Allerdings verfolgt die Stadt nicht mehr das Ziel, den Stadtteil gänzlich und ersatzlos zurückzubauen.

Vor dem Hintergrund der auf Gesamtstadtebene stabilisierten Einwohnerzahl und mit Blick auf die stadträumliche Nähe zum künftigen Cottbuser Ostsee wird Neu-Schmellwitz von einem Rückbau- zu einem Umbaugebiet.



Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass das in Fortschreibung befindliche IEK „Soziale Stadt – Neu-Schmellwitz“ alle Fragen der künftigen Quartiersentwicklung, insbesondere der künftigen städtebaulichen und stadtplanerischen Ausgestaltung klären wird.

Gegebenenfalls wird es notwendig sein, eine vertiefende städtebauliche Rahmenplanung für das Quartier auszuarbeiten. Diese Planung muss konzeptionell auch mit der im Boden verbliebenen Stadttechnik und dem schwierigen Untergrund umgehen und entsprechende Gestaltungs- und Lösungsansätze bieten.

Aufgrund der bisherigen Rückbauperspektive besteht heute ein umfangreicher Investitionsrückstau im Bereich der sozialen Infrastruktur. Mit der Errichtung der Schmellwitzer Oberschule am Standort der ehemaligen Pestalozzi-Schule wurde bereits mit der konzeptionellen Neustrukturierung der im Stadtteil vorhandenen Infrastruktur begonnen. Dieser Umstrukturierungsprozess muss in den nächsten Jahren konsequent fortgesetzt werden. Auf dieser Grundlage ist sodann der Investitionsrückstau schrittweise abzubauen.

Zur Begleitung dieses Umbruchs und zur Bewältigung der darüber hinaus bestehenden Integrationsaufgaben ist die weitere Unterstützung durch das Programm Soziale Stadt unabdingbar. Um sich konzeptionell auf die neuen Rahmenbedingungen einzustellen und künftig auch investive Vorhaben mit Fördermitteln unterstützen zu können, schreibt die Stadt derzeit das integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für den Stadtteil Neu-Schmellwitz fort.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 6.1 Neu-Schmellwitz liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung des Schulstandortes der neu errichteten Schmellwitzer Oberschule (Neue Straße 41)
- Erneuerung der Turnhallen in der Gotthold-Schwela-Straße

Handlungsraum 6.2 Schmellwitz

Der Handlungsraum 6.2 Schmellwitz grenzt nördlich an die Innenstadt an und ist geprägt von einer stabilen, mehrheitlich kleinteiligen Bebauung.

Kurzfristig verfolgt die Stadt das Ziel, die umfassende Erneuerung und Erweiterung der Astrid-Lindgren-Grundschule zügig fortzusetzen und zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen.

Perspektivisch besteht darüber hinaus die Aufgabe, den öffentlichen Raum aufzuwerten und barrierefrei zu gestalten. Dies trifft insbesondere auf die nach Norden aus der Innenstadt herausführenden Stadtachsen Sielower Landstraße und Schmellwitzer Straße zu.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum 6.2 Schmellwitz liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erneuerung der Astrid-Lindgren-Grundschule
- Erneuerung und Aufwertung der Rosa-Luxemburg-Straße

Der Handlungsraum 6.2 Schmellwitz befindet sich größtenteils außerhalb der Fördergebietskulisse.



9.3.3 Teilräumliche Ziele für die Handlungsräume des städtebaulichen Gesamtvorhabens „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Die Stadt Cottbus hat die zu beantragende Stadtumbauförderungskulisse am künftigen Cottbuser Ostsee auf Basis bestehender Planungen und Konzepte ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde ein Suchraum bestimmt. Die Handlungsräume A bis E umfassen den gesamten Suchraum – die Kulisse weicht von dieser Abgrenzung ab.

Für die Entwicklung der neuen Kulisse werden in den kommenden Jahren weitere vertiefende Planungen, Grunderwerbe und Umstrukturierungen notwendig sein. Neben einer Entwicklungsstrategie (Rahmenplanung) sind unter anderem Fachkonzepte für Verkehr und Mobilität, für technische Infrastruktur, für die landschaftliche Entwicklung der Kulturlandschaft und deren Anbindung an bereits bestehende Landschaftsräume, wie die Spreelandschaft oder dem Branitzer Park und einige mehr, notwendig.

Handlungsraum A Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone

Der Handlungsraum A umfasst den Bereich der bisherigen Bergbaufolgelandschaft bzw. künftigen Uferzone entlang des Cottbuser Ostsees.

Er bildet den räumlichen Schwerpunkt für künftige touristische und wasser(sport)affine Nutzungen. Mit den Ergebnissen der Potenzialanalyse und den in den Masterplan übernommenen Inhalten bestehen hierfür bereits konkrete Ansatzpunkte. Diese sind nunmehr schrittweise umzusetzen. Dabei ist auf eine qualitätvolle Freiraum- und Landschaftsgestaltung sowohl in der Planungs- als auch in der Bauphase zu achten.

Um den neuen Stadtraum öffentlich zu erschließen, ist eine Rundwegkonzeption zu erarbeiten. Ziel ist es, mit einer zügigen baulichen Realisierung die baldige

Zugänglichkeit des Sees für eine breite Öffentlichkeit zu erreichen und damit den Landschaftswandel erlebbar zu machen.

Einen ersten räumlichen Entwicklungsschwerpunkt soll der Standort Lakoma bilden. Mindestens für den Zeitraum des Landschaftswandels vom Tagebaurestloch zum See sollen kulturelle und sportliche Veranstaltungen hier räumlich gebündelt werden. Entsprechende konzeptionelle Ansätze liegen bereits vor.

Als Hauptanknüpfungspunkt zwischen der Stadt und dem künftigen See bildet das Hafenquartier einen zweiten räumlichen Entwicklungsschwerpunkt. Das Hafenquartier ist als Hauptkristallisationspunkt für die künftige (Stadt-)Entwicklung am See zu verstehen. In den nächsten Jahren sind hier die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zu vertiefen und auf dieser Grundlage sodann die öffentliche Erschließung herzustellen.

Angrenzend dazu liegt im Bereich des künftigen Hauptstrandes ein dritter räumlicher Entwicklungsschwerpunkt. Hier gilt es, in der Flutungsphase des Sees die öffentliche Grundinfrastruktur zu schaffen und die Erschließung zu sichern, um die Grundlagen für eine prosperierende Freizeit- und Tourismusentwicklung zu legen.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum A Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Erschließung und Freiraumgestaltung am Standort Lakoma
- Erschließung und Freiraumgestaltung am Standort Hafenquartier
- Erschließung und Freiraumgestaltung am Standort Hauptstrand
- bauliche Umsetzung der Rundwegkonzeption



Handlungsraum B Gewerblich geprägte Kernzone

Der Handlungsraum B umfasst den gewerblich geprägten Stadtraum zwischen Sandow und den Ortslagen Merzdorf und Dissenchen.

In der gedanklichen Fortsetzung der Potenzialanalyse, die sich in 2015 zunächst schwerpunktmäßig auf den Handlungsraum A konzentrierte, sollen mit der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee nunmehr auch konkrete Entwicklungsansätze und vertiefende Aussagen für den Stadtraum zwischen Innenstadt und künftigem Ostsee herausgearbeitet werden. Auf dieser Grundlage ist im Handlungsraum mittel- bis langfristig mit einem besonders großen Umstrukturierungsbedarf zu rechnen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist ggf. durch Instrumente des besonderen Städtebaurechts zu unterstützen.

Hierfür hat die Stadt Cottbus das Ziel, vorbereitende Untersuchungen zur Erlangung aussagekräftiger Beurteilungsgrundlagen einzuleiten.

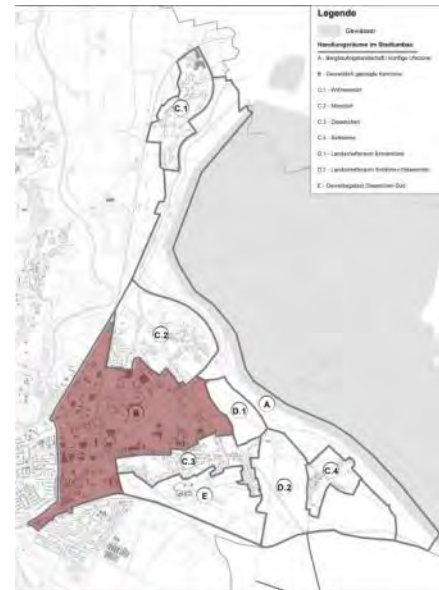
Parallel hierzu wird sie zügig verschiedene sektorale Fachplanungen anschieben, um die Grundlagen zu einer effizienten verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Stadtraums zu schaffen.

Weitere grundlegende Aussagen zur Weiterentwicklung des Handlungsraums werden sich aus der anstehenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der Stadt Cottbus ergeben.

In Vorbereitung des sich abzeichnenden gewerblichen und strukturellen Wandels und zur Ermöglichung künftiger privatwirtschaftlicher Entwicklungen muss die Stadt die öffentliche Erschließungsinfrastruktur ertüchtigen bzw. erstmals schaffen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei zunächst auf der künftigen Seeachse und der Bundesstraße B 169 in Richtung Peitz.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum B Gewerblich geprägte Kernzone liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Herstellung der Seeachse als Hauptverbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Cottbuser Ostsee
- Erneuerung und Aufwertung der Bundesstraße B 168 vom Stadtring / Turbokreis in Richtung Peitz



Handlungsraum C Dörflich geprägte Siedlungskerne

Dem Handlungsraum C liegen die dörflich geprägten Siedlungskerne Willmersdorf (C.1), Merzdorf (C.2), Dissenchen (C.3) und Schlichow (C.4) zugrunde.

Die Entwicklungsziele für die dörflich geprägten Ortsteile und die Untersetzung dieser Ziele mit entsprechenden Maßnahmen sind umfänglich im Ortsteilentwicklungskonzept (OEK) abgebildet. Auf langwierige Wiederholungen soll daher an dieser Stelle verzichtet werden.

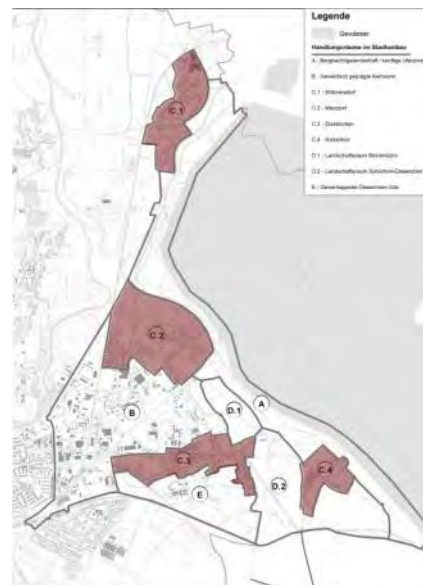
Als übergeordnete Ziele für die künftigen Ostsee-Anrainer Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen und Schlichow werden insbesondere eine behutsame weitere Entwicklung, der Erhalt des dörflichen Charakters und des Ortsbils sowie die Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der kommunalen Infrastruktur und des öffentlichen Raumes herausgestellt.

Diese Ziele werden im Rahmen des Stadtumbaus übernommen.

Darüber hinaus zeichnet sich ab, dass mit der Arrondierung bestehender und der punktuellen Entwicklung neuer Wohnquartiere Erweiterungsbedarfe bei den Kapazitäten der sozialen Infrastruktur entstehen werden. Dies betrifft insbesondere die Grundschule Dissenchen, deren weitere Entwicklung am derzeitigen Standort begrenzt ist. Zur Vorbereitung einer künftigen Erweiterung will die Stadt Cottbus eine Standortsuche sowie darauf aufbauend einen Planungswettbewerb durchführen.

Perspektivisch strebt die Stadt die Verbesserung der stadträumlichen Anbindung und Vernetzung der dörflich geprägten Ortsteile an.

Im Vergleich zu den anderen Handlungsräumen liegen für die Handlungsräume C.1 bis C.4 Dörflich geprägte Siedlungskerne keine vordringlichen kommunalen Investitionsvorhaben vor.



Handlungsraum E Gewerbegebiet Dissenchen-Süd

Der Handlungsraum E Gewerbegebiet Dissenchen-Süd umfasst die westlich der Bundesstraße B 168 gelegenen Gewerbe- und Gewerbepotenzialflächen zwischen der Ortslage Dissenchen und der Bahnlinie nach Forst.

Vordringliches Ziel der Stadt Cottbus für diesen Handlungsraum ist die Anbindung der Werner-von-Siemens-Straße an die Bundesstraße B 168, um die bestehende Lücke im Hauptstraßennetz zu schließen. Auf dieser Trasse soll künftig der Schwerlastverkehr gebündelt und damit insbesondere von der Ortsdurchfahrt Dissenchen sowie der künftigen Seeachse ferngehalten werden.

Strategisch kann der Handlungsraum als Ausweichstandort für die Verlagerungen von Betrieben und sonstigen störenden Nutzungen aus dem Kernbereich entlang der Seeachse dienen. Dafür sollte jedoch ausschließlich der Bereich des Bebauungsplans Dissenchen-Süd I vorgehalten werden.

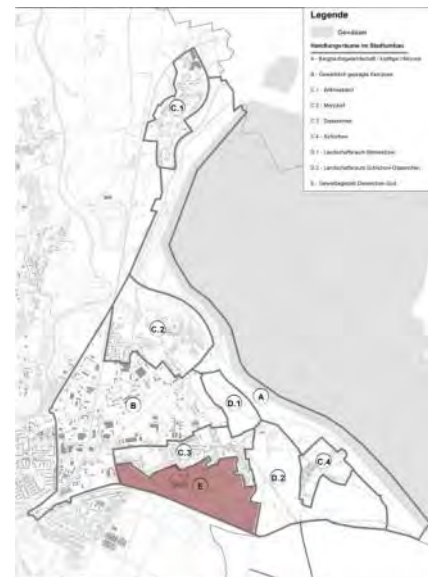
Demgegenüber soll der Bebauungsplan Dissenchen-Süd II aufgehoben werden. Die auf nennenswerten Teilflächen bereits bestehenden Solaranlagen sollen nach Ende der Laufzeit der Pachtverträge zurückgebaut werden, um die Flächen wieder in die Gestaltung des Landschaftsraumes zu integrieren.

Stadträumlich befindet sich der Handlungsraum auf der Achse zwischen alter und neuer Kulturlandschaft. Damit übernimmt er künftig eine neue, zusätzliche Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung. Vor diesem Hintergrund besteht ein besonderer Anspruch im Hinblick auf die stadtplanerische und architektonische Gestaltung sowie die landschaftsplanerische Einbindung.

Perspektivisch soll dieser Anspruch kombiniert werden mit innovativen Modellen der Gewerbeflächenentwicklung. Diese können sich etwa auf energetischer Ebene mit der Errichtung eines Null-Emissions-Quartiers ausdrücken.

Vordringliche kommunale Investitionsvorhaben für den Handlungsraum E Gewerbegebiet Dissenchen-Süd liegen insbesondere in folgenden Bereichen:

- Verlängerung und Anbindung der Werner-von-Siemens-Straße an die Ortsumfahrung B 168



10 Umsetzungsstrategie

10.1 Finanzielle Rahmenbedingungen der Stadt Cottbus

Die Stadt Cottbus kann den Stadtumbau und eine damit verbundene geordnete und prosperierende Stadtentwicklung nicht aus eigener Kraft bewerkstelligen. Zur Anpassung und Weiterentwicklung der bestehenden stadtstrukturellen Grundlagen benötigt sie weiterhin die maßgebliche finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes im Rahmen der Städtebauförderung. Auch in den Folgejahren sind dabei der Vorrang der Haushaltskonsolidierung und die damit verbundene Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes unbedingt zu beachten.

Gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Haushaltsnotlage und der begrenzten finanziellen Möglichkeiten ist die Stadt Cottbus auch künftig bestrebt, den kommunalen Miteilsungsanteil (KMA) und die erforderlichen Bauherrenanteile bereitzustellen für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln und eine damit verbundene deutliche Verbesserung ihrer finanziellen Handlungsfähigkeit.

Dabei gilt es, auch weiterhin das Subsidiaritätsprinzip zu beachten und vorrangig vorhandene Fachförderungen zu nutzen sowie auf der Ebene der Einzelvorhaben komplementäre Finanzierungsquellen, wie etwa das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) oder das Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ), zu erschließen.

Die anstehenden Maßnahmen und Finanzierungsbedarfe in der neuen Gebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ treten ab der Förderperiode STUB III gleichrangig neben die Maßnahmen und Finanzierungsbedarfe in der bestehenden Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“.

10.2 Ableitung von Maßnahmen für den Stadtumbau III

Einzelne Stadtumbauziele lassen sich mit konkreten, eigenständigen investiven und/oder nicht-investiven Maßnahmen direkt untersetzen. Dies ist etwa bei der Erneuerung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur der Fall, wo zahlreiche objektkonkrete Einzelvorhaben herausgearbeitet wurden. Teilweise sind die Stadtumbauziele jedoch als Querschnittsaufgabe für den weiteren Stadtumbauprozess zu verstehen und somit im Zuge der Umsetzung anderer Vorhaben mit zu berücksichtigen und umzusetzen. So sind etwa die energetische Sanierung und die Herstellung von Barrierefreiheit in der Regel im Zuge der ganzheitlichen baulichen Erneuerung eines Objektes sinnvoll einzuordnen und nicht losgelöst davon zu betrachten.

Andere Stadtumbauziele, wie etwa die Stärkung der wohnortnahen Versorgung und der gewerblichen Entwicklung, bedürfen vorrangig nicht der Untersetzung mit objektkonkreten Einzelvorhaben, sondern der grundsätzlichen inhaltlichen Berücksichtigung und des integrativen Abgleichs im Zuge der Erstellung und Fortschreibung von Konzepten und Fachplanungen.

Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Land Brandenburg ist die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg vom Oktober 2015 (StBauFR 2015) in der Fassung der ersten Änderung vom August 2017. Auf dieser Grundlage gliedert sich der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in folgende, inhaltlich voneinander abzugrenzende Handlungsbereiche (sog. B-Gruppen):

- B.1 - Konzepte, Planungen, Fachgutachten, Wettbewerbe, B-Pläne
- B.2 - Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, nicht-investive Begleitmaßnahmen, Steuerungsleistungen, baufachliche Prüfung
- B.3 - Hochbaumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen und privaten Gebäuden
- B.4 - Ordnungsmaßnahmen, Rückbau, Grunderwerbe, Bodenordnung
- B.5 - Tiefbaumaßnahmen, Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen

Aus der Analyse und Auswertung vorliegender stadtbaurelevanter Konzepte und Planungen und im Rahmen zahlreicher Gesprächs- und Diskussionsrunden mit den Stadtbau-partnern wurden sowohl gebietsübergreifende als auch teilräumliche und objektspezifische Maßnahmen für den weiteren Stadtbauprozess zusammengetragen. Diese wurden so-dann in nach Handlungsräumen geordneten Maßnahmenlisten für die Gebietskulissen „Stärkung der Innenentwicklung“ und „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ zusammengeführt.

Die zusammengetragenen und in den Maßnahmenlisten (siehe Anlagen) dargestellten inves-tiven und nicht-investiven Vorhaben entsprechen dem heutigen Kenntnis- und Planungs-stand. Im weiteren Stadtbauprozess können zusätzliche Vorhaben sowie inhaltliche Kon-kretisierungen notwendig werden, die heute noch nicht absehbar sind. Hierfür ist ein fortlau-fender Abgleich mit teilräumlichen und sektoralen Konzepten und Planungen erforderlich. So haben sich etwa die Schulentwicklungs- und die Kitabedarfsplanung in den letzten Jahren als vergleichsweise dynamisch gezeigt. Darüber hinaus können konzeptionelle und techni-sche Innovationen, etwa in den Bereichen Energetik und Stadttechnik, zu neuen Ansätzen und Maßnahmen führen.

Die Maßnahmen der Handlungsbereiche B.1 und B.2. sind gegenüber anderen Vorhaben als vordringlich anzusehen, soweit sie für die planerisch-konzeptionelle Vorbereitung und Beglei-tung von Maßnahmen und für eine geordnete und qualitätvolle Stadtentwicklung erforderlich sind.

- In der bestehenden Gebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“ dienen die Vor-haben in den Handlungsbereichen B.1 und B.2 in der Hauptsache der punktuellen in-haltlichen Nachjustierung und weiteren Begleitung des laufenden und fortlaufenden Stadtbauprozesses. Der Fokus liegt hier vorrangig auf der Umsetzung weiterer in-vestiver Vorhaben in den Handlungsbereichen B.3 bis B.5.
- Im neu einzurichtenden städtebaulichen Gesamtvorhaben „Struktureller Wandel Cott-buser Ostsee“ ist der Anteil der Vorhaben in den Handlungsbereichen B.1 und B.2 deutlich größer, da hier in der Anlaufphase zunächst die planerisch-konzeptionellen Grundlagen für den Stadtbauprozess zu schaffen sind. Von Ausnahmen abgese-hen werden investive Vorhaben in den Handlungsbereichen B.3 bis B.5 demgegen-über erst schrittweise und nachlaufend zum Tragen kommen.

Priorisierung von Maßnahmen

Beim Zusammentragen von Maßnahmen für den weiteren Stadtbauprozess erfolgte eine klare inhaltliche Konzentration auf für die Stadtentwicklung und die Daseinsvorsorge rele-

vante Vorhaben im Bereich der kommunalen Infrastruktur. Wichtige private, auch stadtbildrelevante Einzelvorhaben wurden demgegenüber bewusst nicht mit abgebildet. Diese können ergänzend dazu im Rahmen der Altbauaktivierung im Stadtumbauteilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE) unterstützt werden. Hier findet eine fortlaufende inhaltliche Abstimmung und Rückkopplung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr als der zuständigen Fördermittelbehörde statt. An dieser Stelle erfolgt daher der Verweis auf die zuletzt im Zeitraum 2016/17 fortgeschriebene Altbauerhaltungsstrategie.

Aus den zusammengetragenen Maßnahmenlisten ist im Bereich der kommunalen Infrastruktur ein erheblicher Investitionsrückstau und -bedarf erkennbar. Trotz der klaren inhaltlichen Fokussierung verbleibt ein Investitionsbedarf von über 320 Mio. Euro in der bestehenden Kulisse „Stärkung der Innenentwicklung“. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Investitionsbedarf von rund 120 Mio. Euro in der angestrebten neuen Kulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ erkennbar. Eine weitere planerisch-konzeptionelle Vertiefung wird hier voraussichtlich weitere öffentliche Investitionsbedarfe aufzeigen.

Die dargestellten Investitionsbedarfe übersteigen die in den nächsten 10 Jahren realistisch verfügbaren Städtebauförderungsmittel, den in diesem Zeitraum realistisch verfügbaren kommunalen Mittleistungsanteil (KMA) und die für die Umsetzungsbegleitung erforderlichen Personalressourcen der Stadt deutlich. Daher ist im Rahmen der Umsetzungsstrategie eine weitergehende Differenzierung erforderlich. Vor dem Hintergrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen muss bzgl. der Förderperiode STUB III eine Konzentration auf vorrangig diejenigen Maßnahmen erfolgen, die innerhalb der nächsten 10 Jahre:

- baulich am dringlichsten sind,
- kommunale Pflichtaufgaben absichern,
- möglichst über das eigene Objekt hinaus ausstrahlen und
- im vorgenannten Zeitraum realistisch umsetzbar sind.

Eine pauschale, kategorische Beschränkung auf Teilaufgaben (z.B. ausschließlich Kita-Sanierung) oder Teilräume (z.B. ausschließlich Handlungsraum A) ist dabei aufgrund der Komplexität der Stadtentwicklung und des Stadtumbauprozesses nicht zielführend und sinnvoll und in der Praxis auch nicht konsequent durchhaltbar. Gleichwohl ist die folgende **kommunalpolitische Schwerpunktsetzung** übergeordnet zu berücksichtigen¹⁹:

- Der Umbau des Hauptbahnhofs zum **klimagerechten Mobilitätsverkehrszentrum** soll als wichtiges Vorhaben für die Stadt Cottbus und die gesamte Region zügig weiter umgesetzt und zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Hierdurch werden die Mobilitätssituation maßgeblich verbessert, Verkehrsströme reduziert, der ÖPNV gestärkt, die Stadt attraktiver für Bewohner und Besucher sowie die Verkehrsanbindung nach Berlin deutlich aufgewertet.
- Die bauliche, energetische und barrierefreie Erneuerung und bedarfsgerechte Ergänzung der **sozialen Infrastruktur** ist von besonderer Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung. Sie sichert die gesellschaftliche Teilhabe und Integration aller Stadtbewohner. Darüber hinaus trägt sie maßgeblich zu einer Attraktivitätssteigerung im interkommunalen Wettbewerb sowie nicht zuletzt zu einer deutlichen Reduzierung von Unterhaltungs- und Folgekosten bei.
- Die aktive und umfängliche Unterstützung der Entwicklung des ehemaligen Tagebaus Cottbus Nord zum künftigen **Cottbuser Ostsee** eröffnet der Stadt Cottbus und der

¹⁹ Die Reihenfolge der Schwerpunkte gibt keine Auskunft über deren Hierarchie oder Priorität.

gesamten Region vor dem Hintergrund des Strukturwandels eine wertvolle Zukunftsperspektive. Hierdurch können die Voraussetzungen für umfangreiche private Folgeinvestitionen, für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und für eine auch weiterhin geordnete und nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen werden.

10.3 Umsetzung auf Ebene der Teilprogramme

Stadtumbau – Aufwertung

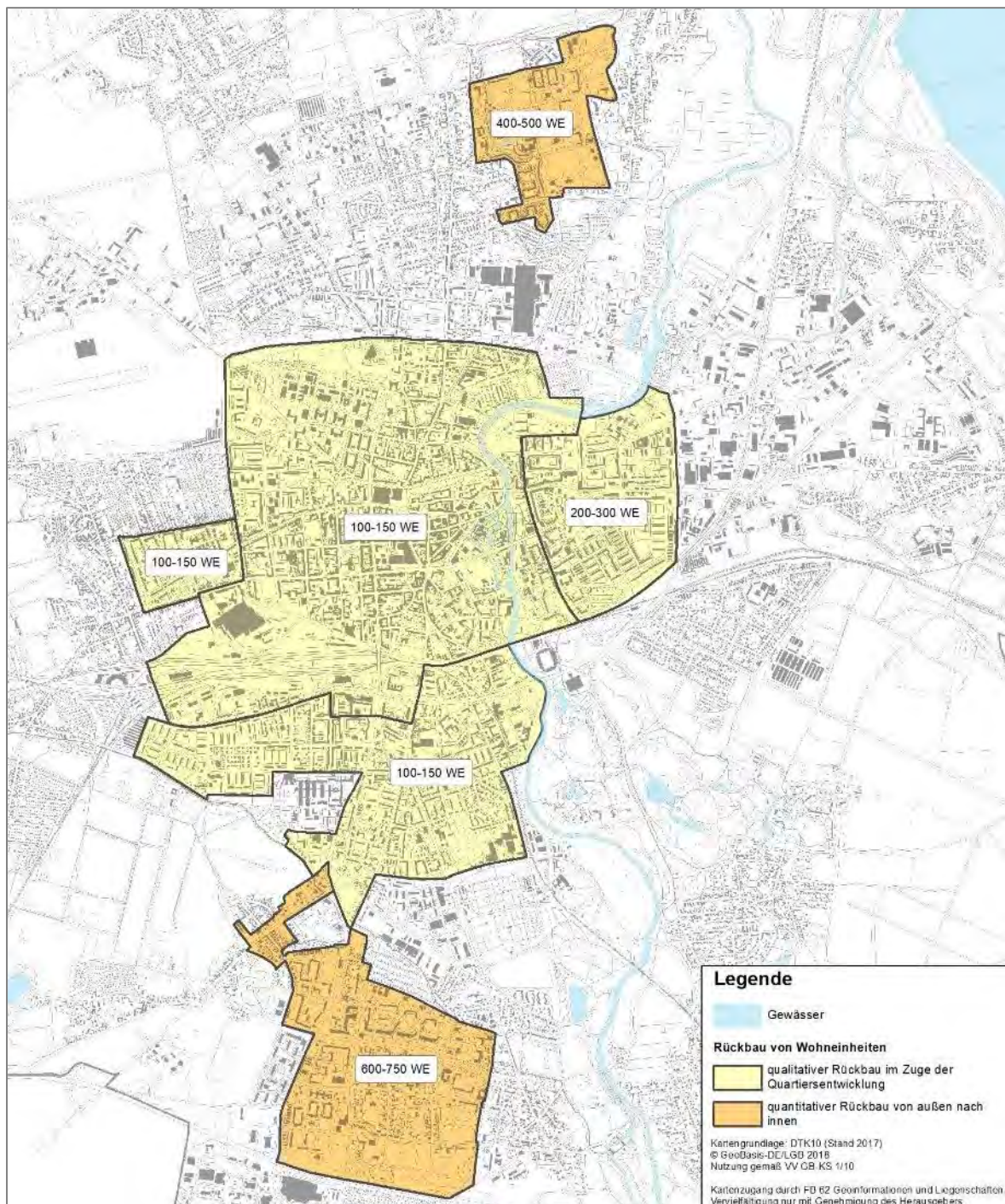
Das Teilprogramm „Aufwertung“ ist als das Regelprogramm für den Stadtumbau zu verstehen. Die Mehrheit der umzusetzenden Maßnahmen ist hier einzuordnen. Davon abweichend stehen für den Rückbau dauerhaft nicht mehr marktfähigen Wohnraums, für die stadtumbaubedingte Anpassung der städtischen Infrastruktur und für die Altbauaktivierung andere Teilprogramme zur Verfügung. Diese werden nachstehend behandelt.

Bei Anwendung der Regelförderung im Teilprogramm Aufwertung setzt sich der Förderrahmen zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Kommune zusammen. Für Kommunen mit Haushaltsnotlage oder Haushaltssicherungspflicht (trifft auf Cottbus zu) ist anteilig eine Unterstützung mit einem erhöhten Bund/Land-Anteil von 90 % möglich, der KMA reduziert sich dementsprechend auf 10 %. Allerdings steht je Programmjahr landesweit nur ein begrenztes Kontingent für die Bewilligung mit erhöhtem Fördersatz zur Verfügung. Zahlreiche Einzelvorhaben sind bis zu 100 % förderfähig, andere haben eine geringere Förderquote und bedürfen der Kofinanzierung durch einen Bauherrenanteil (BHA).

Stadtumbau – Rückbau

Das Teilprogramm „Rückbau“ hat das Ziel, den Abriss dauerhaft nicht mehr marktfähigen Wohnraums stadtstrukturverträglich einzuordnen und finanziell zu unterstützen. Wie in den letzten Jahren wird der weitere Rückbau von ca. 150 WE pro Jahr zur Anpassung des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes an die Nachfrageentwicklung angestrebt. Der Rückbau soll vorzugsweise in unsanierten Beständen verortet werden, schwerpunktmäßig vom Typ „P2“.

Im Verlauf der Förderperiode STUB III wird ein Rückbauvolumen in der Größenordnung von 1.500 WE bis max. 2.000 WE angestrebt. Dieses soll mehrheitlich weiterhin in den peripheren Rückbauquartieren Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz verortet werden, anteilig aber auch in der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen. Hier soll Rückbau auf der Grundlage von integrierten Quartierskonzepten, ggf. begleitet durch quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen stattfinden.



Karte 12 – Verortung von Rückbaukontingenten der Stadtumbauförderperiode III (STUB III)

Konkret werden für den Stadtumbau III demnach folgende Rückbauvolumina in die Handlungsräume eingeordnet:

1 Innenstadt	100 - 150 WE
2 Sandow	200 - 300 WE
3 Ströbitz	100 - 150 WE
4 Spremberger Vorstadt	100 - 150 WE
5 Sachsendorf-Madlow	600 - 750 WE
6.1 Neu-Schmellwitz	400 - 500 WE

Die objektkonkrete Verortung der Rückbauvorhaben in den Teilräumen findet schrittweise und in enger Abstimmung zwischen der Stadt Cottbus, den am Stadtumbau teilnehmenden Wohnungsunternehmen und dem Fördermittelgeber statt.

Die Förderung erfolgt aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes ohne Einsatz eines KMA. Die Förderung ist gedeckelt auf 70 Euro je m² rückzubauender Wohn- bzw. Gewerbefläche. Erfahrungsgemäß ist diese Förderung für die Wohnungsunternehmen tragbar bei Kompletrückbau. Ein technisch anspruchsvollerer Teilrückbau ist damit aber wirtschaftlich nicht realisierbar. Hierfür ist mit dem Fördermittelgeber zu prüfen, ob etwa im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen auf Quartiersebene verbesserte Konditionen möglich sind.

Stadtumbau – Rückführung der städtischen Infrastruktur (RSI / RTI)

Das Teilprogramm „Rückführung der städtischen Infrastruktur“ fokussiert auf die stadtumbaubedingte Änderung und Anpassung der sozialen und der technischen Infrastruktur.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur soll die Errichtung des Grundschulzentrums Hallenser Straße als Schwerpunktmaßnahme im Stadtumbau III realisiert werden. Hierfür ist eine Förderung mit bis zu 90 % aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes möglich. Diese sind zu ergänzen durch einen 10 %igen Bauherrenanteil (BHA). Der breit angelegte Abriss dauerhaft nicht mehr benötigter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist derzeit nicht absehbar, kann aber punktuell und insbesondere in Randlagen perspektivisch wieder relevant werden.

Im Bereich der technischen Infrastruktur wird bzgl. objektkonkreter Maßnahmen zunächst auf das Abwasserbeseitigungskonzept und das im Entwurf vorliegende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept verwiesen. Weitere Maßnahmen können sich darüber hinaus im Verlauf des weiteren Stadtumbauprozesses als Folge aus anderen Maßnahmen ergeben, so etwa:

- bedingt durch weiteren Rückbau an den Rändern,
- im Zuge von innenstadtnahen Quartiersumgestaltungen oder
- durch weitere Nachverdichtungen im Innenbereich.

Stadtumbau – Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)

Das Teilprogramm „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ dient spezifisch der Sanierung und Sicherung einschließlich des kommunalen Zwischenerwerbs von Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden (Altbauten). Ziel ist dabei der Erhalt der historischen Baustruktur. Der räumliche und inhaltliche Fokus liegt auf den innenstadtnahen Gründerzeitquartieren und den darin verbliebenden Investitionsbedarfen.

Auf Basis einer umfassenden Altbauaktivierungsstrategie ist die Förderung privater Vorhaben aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes ohne den ergänzenden Einsatz eines kommunalen Miteleistungsanteils (KMA) möglich. Der Vorrang der ILB-Wohnraumförderung und der KfW-Förderung ist zu beachten. Zudem können nur unrentierliche Vorhaben finanziell unterstützt werden.

Soziale Stadt – Neu-Schmellwitz, Sandow, Sachsenhof-Madlow

In den Stadtteilen Neu-Schmellwitz, Sandow und Sachsenhof-Madlow liegt eine räumliche Überlagerung der Stadtumbaukulisse „Stärkung der Innenentwicklung“ mit der jeweiligen Fördergebietskulisse des Städtebauförderungsprogramms „Maßnahmen der sozialen Stadt – Investitionen im Quartier“ vor.

Städtebauliche Maßnahmen können hier dem Grunde nach sowohl im Rahmen des Stadtumbaus als auch im Rahmen der sozialen Stadt gefördert werden, vorzugsweise soll die Zuordnung entsprechend des jeweiligen Programmcharakters erfolgen. Der bundes- und landespolitische Fokus im Programm „Soziale Stadt“ liegt insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur.

Die Förderkonditionen in den Städtebauförderungsprogrammen „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“ beruhen gleichermaßen auf der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg und sind in großen Teilen nahezu identisch. Jedoch wird mit dem Programm „Soziale Stadt“ ein zusätzlicher Fördertopf erschlossen, wodurch das Potenzial, Städtebauförderungsmittel für die Stadt Cottbus einzuwerben, quantitativ spürbar vergrößert wird.

10.4 Finanzierung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau“

Finanzierung des Stadtumbaus

Nicht alle der im Stadtumbaukonzept dargestellten und für wichtig und dringlich befundenen Maßnahmen können unmittelbar umgesetzt werden.

- Manche der dargestellten Vorhaben bedingen einander und müssen aus praktisch-organisatorischen Gründen zeitlich aufeinander folgen. So dient etwa das Haus 1 des ehem. Steenbeck-Gymnasiums bzw. der künftigen Spreeschule in Sandow zunächst als Ausweichstandort für die B.3-Vorhaben Astrid-Lindgren-Grundschule, Theodor-Fontane-Gesamtschule und ggf. Ludwig-Leichhardt-Gymnasium, bevor es sodann für die Bedarfe der Spreeschule erneuert und umgebaut werden kann. Deshalb können die vorgenannten Maßnahmen nur zeitlich versetzt realisiert werden, obwohl sie gleichsam prioritär und dringlich sind.
- Gleiches gilt für Erneuerungsmaßnahmen im Straßenraum und der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen: Engpässe und Flaschenhalssituationen in den Netzen sind zu vermeiden, belastbare Umleitungsstrecken und Rettungswege und die dauerhafte Erschließung und Erreichbarkeit aller Anliegerbereiche müssen sichergestellt sein.
- Teils müssen von Dritten zunächst externe Voraussetzungen geschaffen werden, bevor die Stadt eine Handlungsgrundlage hat – dann muss jedoch zügig gehandelt werden. So ist gegenwärtig etwa das Ergebnis des Flurbereinigungsverfahrens am künftigen Cottbuser Ostsee abzuwarten. Wenn dieses vorliegt, muss die Stadt das Ergebnis aber zügig mit geltendem Planungsrecht untersetzen.

Trotz des aufgezeigten Investitionsrückstaus ist somit auch im weiteren Stadtumbauprozess nicht mit einer kurzfristigen „Investitionsspitze“ zu rechnen, sondern mit einem fortlaufenden, konstanten Abarbeitungs- und Umsetzungsprozess. Dieser bedarf einer fortlaufenden, konstanten Finanzierungsgrundlage.

Empfehlung zur Finanzierung in der Förderperiode STUB III

Zur kontinuierlichen Weiterführung des Stadtumbaus in der bestehenden Fördergebietskulisse „Stärkung der Innenentwicklung“ wird die Bereitstellung von mindestens ca. 2,0 Mio. Euro kommunalen Eigenmitteln je Haushaltsjahr empfohlen. Für die Erhöhung der Planungssicherheit, die vorausschauende Einwerbung von Stadtbaumitteln und die frühzeitige Einordnung von Vorhaben sollte nach Möglichkeit eine Verstetigung auf diesem Niveau im Rahmen der Mittelfristplanung erfolgen.

Darüber hinaus ist zum Beginn des Stadtumbaus in der neuen Fördergebietskulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ zunächst eine schrittweise ansteigende Bereitstellung kommunaler Eigenmittel erforderlich. Perspektivisch sollte eine Annäherung an das gleiche finanzielle Niveau wie in der bestehenden Fördergebietskulisse angestrebt werden, um die Inangriffnahme der großen Infrastrukturaufgaben in diesem Bereich substantiell zu unterstützen.

Mit den vorgenannten Eigenmittelansätzen muss die flexible, bedarfsgerechte Untersetzung folgender Finanzierungsbedarfe sichergestellt werden:

- Finanzierung des kommunalen Miteleistungsanteils (KMA) zur Kofinanzierung der Städtebauförderungsmittel von Bund und Land, regulär je ein Drittel, für Cottbus anteilig 90 % Bund/Land und 10 % KMA möglich
- Finanzierung der gemäß Städtebauförderungsrichtlinie erforderlichen Bauherrenanteile (BHA) insbesondere bei kommunalen Hochbaumaßnahmen, z.B. 20 % bei der Erneuerung sozialer Infrastruktur
- Vorfinanzierung der nach Kommunalabgabengesetz (KAG) umlagefähigen Kostenanteile, insbesondere bei kommunalen Tiefbaumaßnahmen, z.B. 75 % bei der Erneuerung von Anliegerstraßen
- Finanzierung der gemäß Städtebauförderungsrichtlinie nicht förderfähigen Kostenanteile, z.B. für die Kosten der Ausstattung

Optimierungsansätze nach Innen

Erneuerungsmaßnahmen im Hochbau sind mit energetischen Effizienzverbesserungen und Betriebskosteneinsparungen gegenüber dem Status Quo verbunden. Erneuerungsmaßnahmen im Tiefbau können durch vernünftige Planung und den Einsatz hochwertiger Materialien den künftigen Instandhaltungsaufwand reduzieren. Hierdurch werden in den Folgejahren kommunale Eigenmittel für weitere Investitionen freigestellt.

In der Förderperiode STUB II wurden freiwillige Ablösevereinbarungen und Vorausleistungsbescheide für die nach KAG umlagefähigen Kostenanteile bei Straßenbauvorhaben bereits modellhaft erprobt. Die Ansätze können helfen, den Vorfinanzierungsbedarf durch die Kommune deutlich zu reduzieren. Sie sollen im weiteren Stadtumbauprozess vertieft und verstetigt werden.

Im Einzelfall ist bei Bedarf zu prüfen, ob sinnvolle Bauabschnitte gebildet und schrittweise umgesetzt werden können, bevor eine Maßnahme gänzlich zurückgestellt werden muss.

Auf kleinteiliger Ebene soll das Instrument Verfügungsfonds auch weiterhin zur Einwerbung privaten Kapitals und zur Umsetzung kleiner Vorhaben beitragen und damit nicht zuletzt auch bürgerschaftliches Engagement unterstützen.

Akquisitionsansätze nach Außen

Während die Städtebauförderungsrichtlinie für Vorhaben zur Bestandserneuerung, zum Umbau, zur Umnutzung und zur Reaktivierung von Bestandsobjekten größtenteils hohe Förderquoten vorsieht, kann die Umsetzung ergänzender Neubaubedarfe im Stadtumbau nur in Ausnahmefällen und mit deutlich geringeren Förderquoten unterstützt werden. Begleitende Förderprogramme, die auf Ebene des Einzelobjektes ansetzen (z.B. Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“), sollen deshalb vorzugsweise und zielgerichtet für solche Vorhaben eingesetzt werden (z.B. Errichtung Turnhalle OSZ).

Maßnahmen außerhalb der beschlossenen und bestätigten Fördergebietskulissen können ebenfalls nur in Ausnahmefällen und mit deutlich geringeren Förderquoten unterstützt werden. Auch hier ist es sinnvoll, von der Städtebauförderung abweichende Fördermittel (z.B. RiLi kommunaler Straßenbau) gezielt in diese Vorhaben zu lenken (z.B. Erneuerung Sielower Landstraße).

Das Stadtumbaukonzept ist in diesem Kontext nicht nur als Grundlage für die Einwerbung von Stadtumbaumitteln oder etwa von Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt zu verstehen.

Als breit angelegte, integrierte Handlungsgrundlage dient es in gleicher Weise auch zur Einwerbung von Mitteln für die Bewältigung des regionalen Strukturwandels, des interkommunalen Infrastrukturausbaus, der gesamtstädtischen Integrationsaufgaben oder des innerstädtischen Mietwohnungsneubaus. Dies unterstreicht das Verständnis des Stadtumbaukonzeptes (STUK) als Baustein und Untersetzung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK).

Für die Stadt Cottbus bleibt es permanente Aufgabe, alternative Finanzierungsquellen zu sondieren und Fördermittel zu akquirieren. Im Sinne eines integrierten Handelns können im Ergebnis auch innerhalb eines Vorhabens Mittel aus verschiedenen sektoralen Fördertöpfen gebündelt werden, um den steigenden Anforderungen und der wachsenden Zahl an Querschnittsaufgaben zu begegnen.

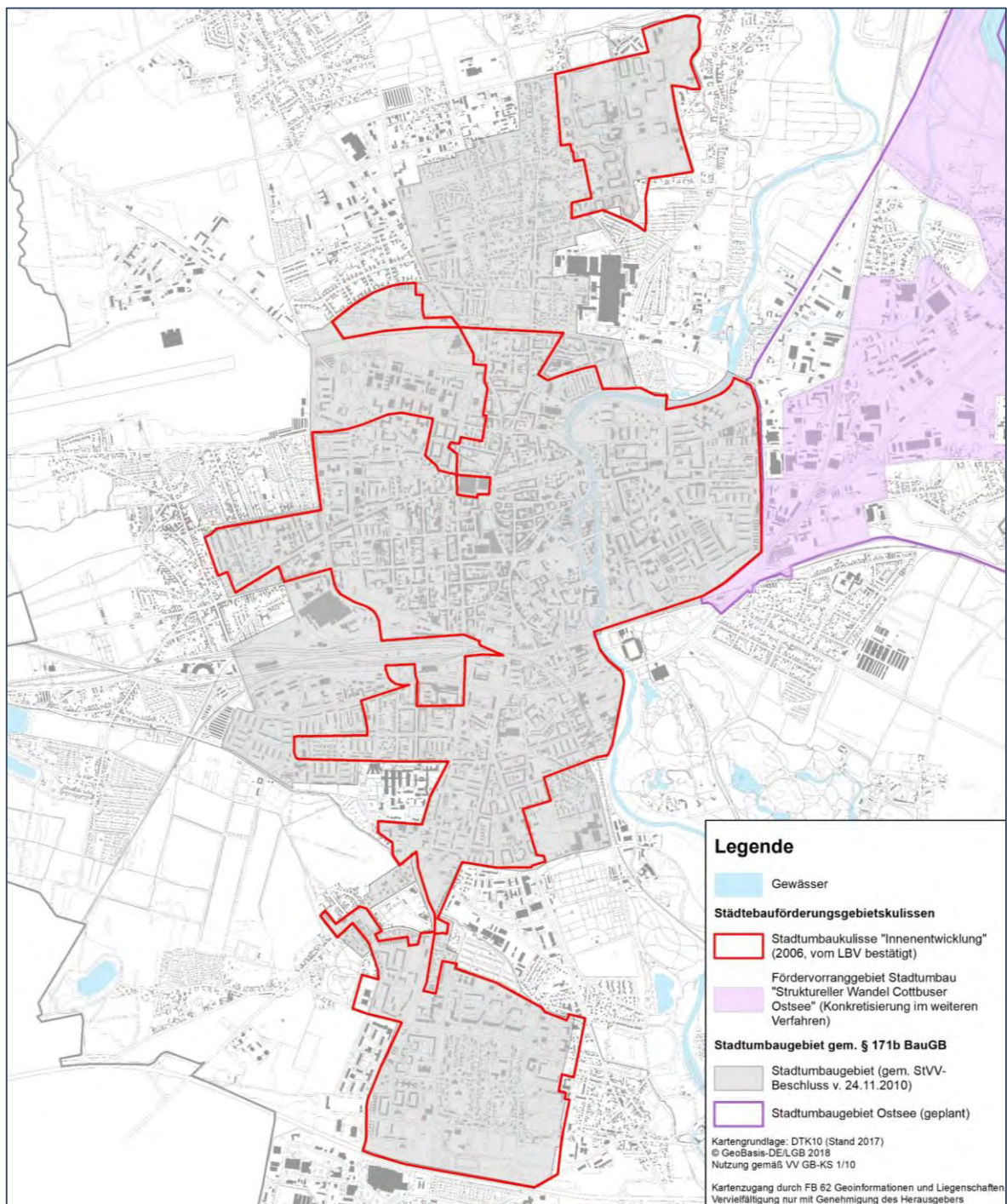
In jedem Fall muss die Stadt rechtzeitig einen erforderlichen Planungsvorlauf für wichtige, prinzipiell förderfähige Einzelvorhaben schaffen, um flexibel auf Veränderungen in der Förderlandschaft reagieren zu können. So erfordert etwa die Mittelbeantragung im Programm SIQ das Vorliegen der Leistungsphase 3 nach HOAI.

10.5 Stadtumbaugebietskulissen der Stadt Cottbus

10.5.1 Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“

Hinsichtlich der städtebaulichen **Gesamtmaßnahme Stadtumbau „Stärkung der Innenentwicklung“** beabsichtigt die Stadt Cottbus die Beibehaltung und Weiterführung der vom LBV bestätigten Gebietsabgrenzung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.05.2006 in der nachfolgenden Abgrenzung. Der ganz überwiegende Teil der zusammengetragenen Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen liegt innerhalb dieser abgestimmten Kulisse, sodass eine Anpassung als nicht erforderlich erscheint. Punktuell können in Abstimmung mit dem Land auch außerhalb der Kulisse gelegene Vorhaben gefördert werden, wenn sie von übergeordneter Bedeutung sind. Dies erfolgt aktuell etwa beim Umbau des Bahnhofs zum Verkehrsknoten.

Unabhängig dieser Abgrenzung der Fördergebietskulisse wird das von der Stadt Cottbus beschlossene Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB betrachtet. Hier gilt die am 24.11.2010 durch die Stadtverordneten beschlossene Abgrenzung (vgl. nachfolgende Karte).



Karte 13 – Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“

10.5.2 Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes erfolgte eine Herleitung des künftigen Stadtumbaugebiets am Cottbuser Ostsee. Im Rahmen dieser Herleitung wurden alle bisher vorhandenen Planungen und Konzepte ausgewertet und ihre Maßnahmen räumlich überlagert, um die potenzielle Abgrenzung eines Stadtumbaugebietes bzw. einer Städtebauförderungskulisse zu ermitteln.

Diese räumliche Verortung der geplanten Entwicklung umfasste folgende Konzeptionen und Planungen:

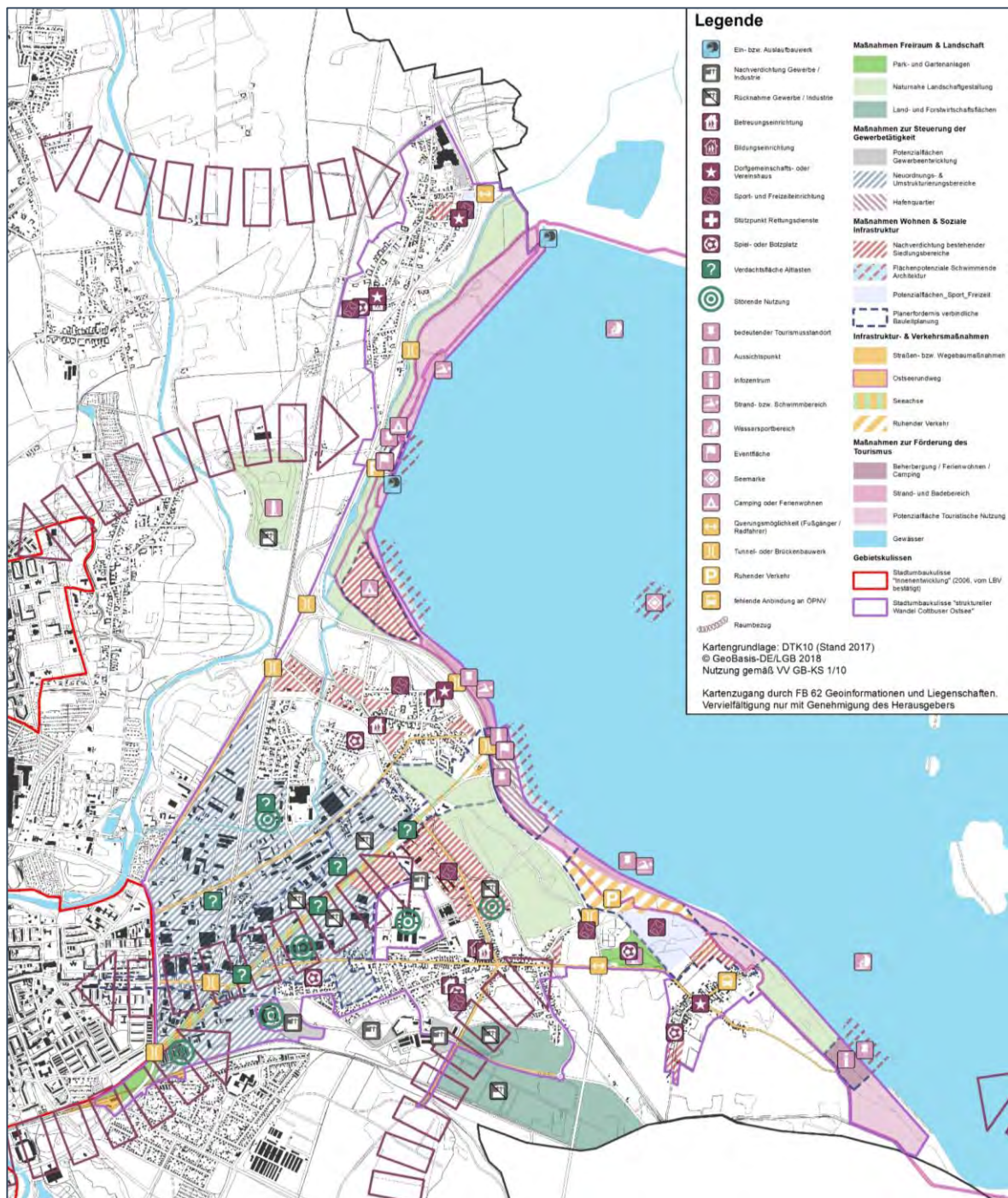
- INSEK (in Fortschreibung befindlich)
- Ortsteilentwicklungskonzept (2016)
- Investitionsplanung Cottbuser Ostsee (internes Dokument der Stadt Cottbus)
- Masterplan Cottbuser Ostsee (2015)
- Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (2016)
- Bebauungspläne mit räumlichem Bezug zum Ostsee

Das Ergebnis dieses mehrere Monate dauernden Prozesses wurde abschließend kartiert (siehe Karte 14).

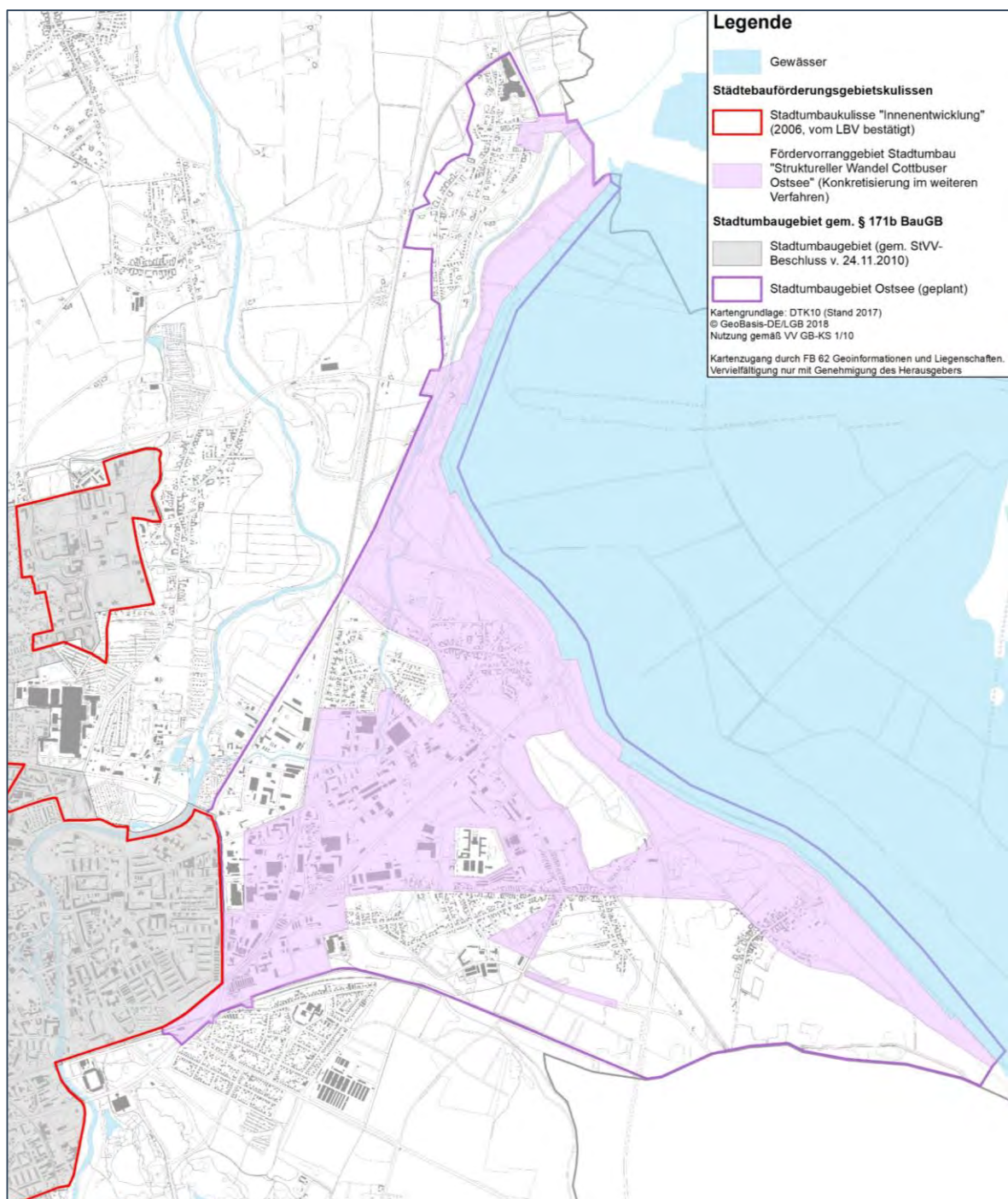
Auf Basis dieser Kartierung erfolgte in einem späteren Schritt die Festlegung der Handlungsräume A bis E.

Für die neu einzurichtende städtebauliche **Gesamtmaßnahme „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“** gilt es, im weiteren Verlauf auf konzeptioneller Grundlage des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes einen Abgrenzungsvorschlag für ein Stadtumbaugebiet per Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung zu legitimieren.

Bereits während der Konzepterarbeitung wurde absehbar, dass das Land Brandenburg eine Förderkulisse dieser Größenordnung nicht bestätigen wird. Vor diesem Hintergrund befindet sich die Stadt Cottbus derzeit in einem Abstimmungsprozess mit dem Land bzgl. der Definition eines teilräumlichen Vorranggebietes für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Der aktuelle Vorschlag ist in den entsprechenden Karten als „Fördervorranggebiet Stadtumbau <Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee> (Konkretisierung im weiteren Verfahren)“ gekennzeichnet (siehe Karte 15).



Karte 14 – Herleitung des künftigen Stadtumbaugebiets „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“



Karte 15 – Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

10.5.3 Kulisse der Wohnraumförderung in Cottbus

Die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg, deren Mittel durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) an die Antragsteller ausgereicht werden, ist an entsprechende Gebietskulissen gebunden. Die Förderung beschränkt sich demnach räumlich einerseits auf alle **innerstädtischen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete**, andererseits auf die aus dem INSEK und dem Stadtumbaukonzept abgeleiteten **„Vorranggebiete Wohnen“** sowie auf **„Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“**.

Die Stadt Cottbus hat im Rahmen der Fortschreibung des INSEKs und des Stadtumbaukonzeptes die Gültigkeit der bisherigen Abgrenzungen der Wohnraumförderkulissen mit folgendem Ergebnis geprüft:

- Das städtebauliche Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“ soll in den kommenden Jahren erfolgreich abgeschlossen und die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Die ILB hat dazu in ihren Förderrichtlinien festgelegt, dass anerkannte innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete nach Aufhebung der Sanierungssatzung als Vorranggebiet Wohnen zu betrachten sind.

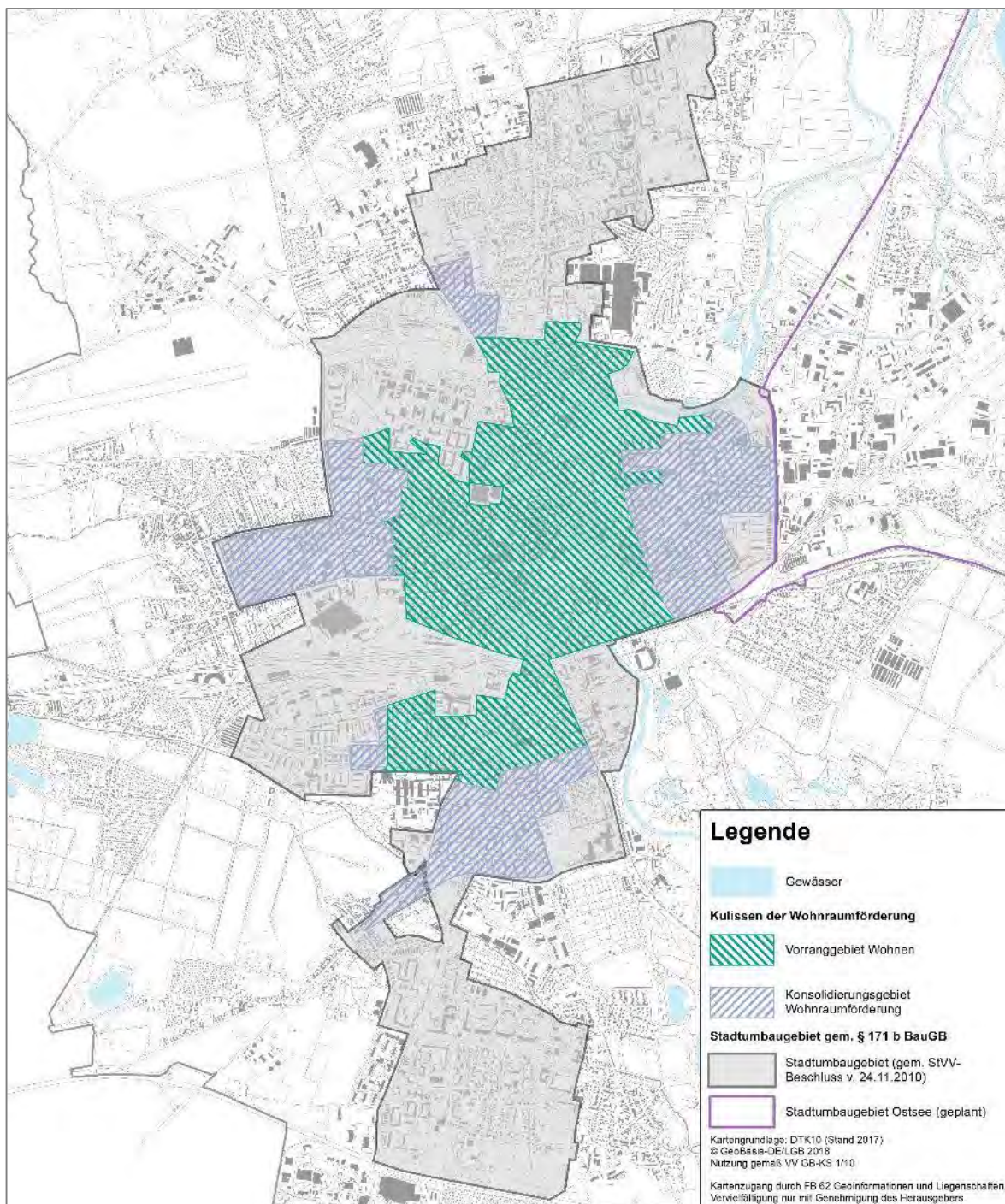
- Als „Vorranggebiet Wohnen“ sind außerdem diejenigen Stadtgebiete auszuweisen, die innerstädtische Stadtstrukturen aufweisen und nachhaltig stabil sind. In Cottbus umfasst dies weite Teile der Innenstadt und der innenstadtnahen Quartiere.

Ergänzend dazu hat sich die Stadt Cottbus entschieden „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ auszuweisen.

- Als „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ sind weitere Stadtquartiere mit sanierungsbedürftigem Mietwohnraum zu verstehen, welche auch zukünftig / langfristig für die Bereitstellung mit Mietwohnraum benötigt werden. Diese Bereiche grenzen in Schmellwitz, Sandow, Ströbitz, und der Spremberger Vorstadt direkt an das ausgewiesene „Vorranggebiet Wohnen“.

Die tatsächliche Ausdehnung der Gebietskulissen der Wohnraumförderung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen (siehe Karte 16).

Die hier beschriebene und abgebildete Abgrenzung dieser Wohnraumförderkulissen wurde unverändert dem Vorgängerkonzept übernommen. Diese Abgrenzung wurde per Beschluss Nr. IV-153/09 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2009 legitimiert. Anpassungen waren nach Prüfung nicht notwendig.



Karte 16 – Übersicht über die Gebietskulissen der Wohnraumförderung

11 Durchführung und Begleitung des Stadtumbauprozesses

Das Stadtumbaukonzept als kommunalpolitische Handlungsgrundlage

Das vorliegende Stadtumbaukonzept ist als fachliche Ergänzung und Vertiefung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK zu verstehen. Es bildet neben dem INSEK die Grundlage für die Weiterführung des öffentlichen kommunalpolitischen Dialogs in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung und örtlichen Vertretungen sowie darüber hinaus die Basis für die Fortführung der Städtebauförderung.

Ziel ist, das Stadtumbaukonzept als integrierte kommunalpolitische Handlungsgrundlage und als wichtiges Steuerungsinstrument für die weitere Stadtentwicklung zu bestätigen. Die vorliegende Fassung des Stadtumbaukonzeptes wird zur Beratung und Beschlussfassung in die politischen Gremien der Stadt eingebracht.

Steuerungsinstrumente zur Umsetzungsbegleitung

Die im bisherigen Stadtumbauprozess entstandenen Organisations- und Verfahrensstrukturen wurden für die Konzeptfortschreibung genutzt und konnten verstetigt werden. Diese gilt es auch im weiteren Verlauf der Förderung bzw. der Umsetzung aufrechtzuerhalten.

Wie bereits in den Stadtumbauphasen I und II werden im weiteren Prozess alle beteiligten Akteure (u.a. Fachverwaltungen, Wohnungswirtschaft, Stadtwerke und Fachplaner) im Rahmen eines kooperativen, integrierten und abgestimmten Vorgehens einbezogen. Dies erfolgt durch regelmäßigen Informationsaustausch über aktuelle Entwicklungen und anstehende Planungen sowie über regelmäßige ressortübergreifende Arbeits- und Fachgespräche. Hierbei besteht die Möglichkeit das Instrument der sog. AG *Stadtumbau* aus der ersten Förderperiode wieder aufleben zu lassen.

Darüber hinaus findet eine fortlaufende Kommunikation der Stadt Cottbus mit dem Fördermittelgeber statt. Hier sind insbesondere die turnusmäßigen strategischen Gesamtberatungen sowie die regelmäßige Nachjustierung und Reflexion bei der Aufstellung und Fortschreibung des auf einen 3-Jahres-Zeitraum blickenden Umsetzungsplans (UPL) hervorzuheben.

Die Komplexität des Stadtumbauprozesses erfordert auch weiterhin eine fortlaufende, ressortübergreifende Abstimmung und flexible Entwicklungsanpassung der Strategien und Maßnahmen an die sich permanent verändernden Rahmenbedingungen.

Das Land Brandenburg hat den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen als zusätzliches Steuerungsinstrument im Stadtumbau vorgeschlagen. Die Stadt Cottbus strebt an, diesen Ansatz aufzugreifen und zur zielgerichteten Umsetzung der Stadtumbauziele auf Quartiers-ebene einzusetzen.

Aus Sicht der Stadt sollten dafür für die in Frage kommenden Schwerpunktquartiere zunächst Entwicklungs- bzw. Umgestaltungskonzepte durch die Stadtumbaupartner erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage wäre dann zwischen den Stadtumbaupartnern und dem Land eine jeweils quartiersbezogene Kooperationsvereinbarung für eine zeitlich und inhaltlich zusammenhängende Umsetzung der Maßnahmen zu schließen.

Die Kooperationsvereinbarungen sollten nach Möglichkeit den bevorzugten Zugang zu Fördermitteln, die Ausreichung der Fördermittel mit verbesserten Konditionen gegenüber der Regelförderung sowie erweiterte Einsatzmöglichkeiten für die Fördermittel (im Sinne einer

Experimentierklausel) zum Inhalt haben. Im Gegenzug wären zwischen den Stadtumbaupartnern inhaltlich ambitionierte, über dem derzeitigen Standard angesiedelte Ergebnisse (im Sinne modellhafter Lösungsansätze) zu vereinbaren.

Kooperationsvereinbarungen auf Quartiersebene wären aus heutiger Sicht etwa für die Quartiere „Elisabeth-Wolf-Straße“, „Am Lindenplatz“, „Ostrow Nord“, „Busbahnhof Marienstraße“, „Wendisches Viertel“, „Stadtteilzentrum Schweriner Straße“ und „Ströbitz“ denkbar.

Öffentlichkeitsarbeit und Begleitung durch die Bürgerschaft

Der öffentlichkeitswirksamen Kommunikation der Ziele und Inhalte des Stadtumbaus und der Begleitung des Stadtumbauprozesses durch die Bürgerschaft kommt eine übergeordnete Bedeutung zu. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Transparenz und Akzeptanz kommunalpolitischer oder auch wohnungswirtschaftlicher Entscheidungen. Es gilt in gleicher Weise auch im Hinblick auf die Schaffung aktiver Mitgestaltungs- und Mitentscheidungsmöglichkeiten.

Die im bisherigen Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozess erfolgreich erprobten und eingesetzten Informations- und Partizipationsinstrumente sollen fortgeführt und intensiviert werden. Zu nennen sind hier exemplarisch:

- fortlaufende Beteiligungsangebote bei der Konzepterarbeitung, z.B. die Stadtentwicklungskonferenzen im Rahmen der aktuellen INSEK-Fortschreibung
- Informations- und Dialogveranstaltungen zu laufenden Infrastrukturprojekten, z.B. zum Umbau des Bahnhofs zum Verkehrsknoten
- Werkstattgespräche zur Einbindung der Bürger in laufende Planungsprozesse
- Regelmäßige Stadtteilgespräche und Quartiersrundgänge des Oberbürgermeisters
- Öffentliche Ausstellung und Diskussion der Ergebnisse von Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerben
- Prozess- und projektbezogene Homepages zur:
 - Dokumentation erreichter Erfolge (z.B. www.modellstadt-cottbus.de),
 - Begleitung laufender Projekte (z.B. www.umbau-bahnhof-cottbus.de) und
 - Vorbereitung künftiger Vorhaben (z.B. www.cottbuser-ostsee.de)
- Aktive Pressearbeit durch die Stadtumbaupartner sowie fortlaufende kritische Begleitung des Stadtumbauprozesses durch die Presse
- Onlinegestützte Verfahren für Anregungen, Kritik und Feedback aus der Bürgerschaft und Förderung von Meinungsbildungsprozessen in der Bürgerschaft
- Integration von aktuellen Stadtentwicklungsthemen in Schul- und Bildungsinhalte, z.B. im Rahmen des Projekts „Stadtentdecker“ oder der „Stadtagenten“
- Verknüpfung der universitären Ausbildung mit real anstehenden städtebaulichen Entwicklungsaufgaben, z.B. Johannes-Göderitz-Preis 2017

Monitoring und Evaluation

Der Stadtumbau in Cottbus wird als fortwährender Prozess verstanden, den es mit geeigneten Monitoring-Instrumenten zu begleiten, regelmäßig zu evaluieren und in der Folge ggf. nachzusteuern gilt. Übergeordnetes Ziel dabei ist, eine präventive und vorausschauende Stadtentwicklung zu betreiben. Im Fokus stehen dabei:

- die Erfassung und Beobachtung von Entwicklungstrends auf gesamtstädtischer und übergeordneter Ebene,
- die daraus gegebenenfalls resultierende Anpassung der Zielrichtung sowie

- die Überprüfung und Kontrolle des Erfolges der ergriffenen Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses.

Sowohl die elektronischen Begleitinformationen (eBi) als auch das elektronische Monitoring (eMo) zum Stadtumbau werden dazu jährlich von der Stadt mit aktuellen statistischen Daten gefüllt. Während die eBi Leitvisionen und Ziele zum jeweiligen Städtebauförderungsprogramm und deren finanzielle Untersetzung dokumentieren, werden im Rahmen des eMo die Entwicklungserfolge der Gesamtmaßnahme zusammengefasst.

Darüber hinaus verpflichtet das Land Brandenburg die am Stadtumbauprogramm teilnehmenden Kommunen zur Erfassung von Daten und der daraus folgenden Erfolgskontrolle durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). Dazu dient das bereits 2005/06 begonnene Stadtumbaumonitoring, welches zugleich eine landes- und bundesweite Vergleichbarkeit der Programmkommunen ermöglicht.

Diese Vorgehensweise gestaltet den Informations- und Ergebnisaustausch zwischen Kommunen, Ländern und Bund transparent und zielgerichtet. Auf diese Weise können Schlussfolgerungen für den weiteren Stadtumbau auf Ebene der Programmgestaltung abgeleitet und somit aus der Praxis in die Förderpolitik integriert werden.

Die vorliegenden Daten und Unterlagen des bisherigen Stadtumbaumonitorings waren wichtige Grundlagen für die Bearbeitung des Stadtumbaukonzepts. Auf räumlicher Ebene konnten sowohl Erkenntnisse für die Gesamtstadt als auch für die Stadtteile und festgelegten Beobachtungsräume gewonnen werden.

12 Zusammenfassung und Fazit

Rückblick und Evaluation

Als Reaktion auf die starke, wanderungsbedingte Schrumpfung seit den 1990er Jahren begann der Stadtumbau nach der Jahrtausendwende zunächst als ein der Entwicklung nachlaufender Prozess. Mit dem Rückbau von ca. 10.000 Wohneinheiten, von denen etwa 85 % an den Rändern der Stadt verortet waren, lag der Fokus anfänglich auf einem quantitativen Stadtrückbau.

In den Folgejahren konnte der Planungs- und Handlungsleitsatz „Stärkung der Innenentwicklung“ sektoren- und programmübergreifend verankert werden. Die Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte wurde als Gemeinschaftsaufgabe aller Akteure verstanden. Dies ermöglichte ein integriertes, kooperatives Vorgehen bei der Schaffung eines stabilen Kerns und damit einer soliden Ausgangsbasis für die weitere Stadtentwicklung.

Im Ergebnis konnte die Abwärtsspirale gestoppt werden, die Einwohnerzahl stabilisierte sich bei rund 100.000 Menschen. Durch das Primat der Innenentwicklung erfolgte darüber hinaus ein nachhaltiger und schonender Umgang mit Flächen. Im weiteren Verlauf des Stadtumbauprozesses erhielt das Thema der energetischen Stadtsanierung zudem eine immer stärkere Bedeutung.

In den zurückliegenden Förderperioden STUB I und STUB II lag der in den Cottbuser Stadtumbauprozess investierte Förderrahmen bei insgesamt ca. 85 Mio. Euro. Davon stammen ca. 71 Mio. Euro aus der Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Fördermittelanteil) und ca. 14 Mio. Euro aus dem städtischen Haushalt (Mitleistungsanteil). Flankierend kamen Mittel aus den Städtebauförderungsprogrammen Sanierung und

Entwicklung (Modellstadt Cottbus - Innenstadt) und Soziale Stadt sowie umfangreiche private Investitionen zum Einsatz.

In STUB I (2002 bis 2009) lag der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes inhaltlich auf dem Rückbau in den Stadtrandlagen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. In STUB II (2010 bis 2017) lag der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes inhaltlich auf der Aufwertung in der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen.

Heutige Situation

Heute ist für Cottbus eine positive Entwicklung der soziodemografischen Rahmenbedingungen zu verzeichnen. Die Kaufkraft wächst, die Arbeitslosenquote sinkt. Der hohe Einpendler-Überschuss aus den umliegenden Landkreisen lässt die Bedeutung von Cottbus als wichtige Ankerstadt im ländlichen Raum erkennen. Demgegenüber lassen die Pendler-Verflechtungen von und nach Berlin noch Steigerungspotenzial erkennen.

Auf dem Wohnungsmarkt bestehen eine hohe Nachfrage und quasi Vollvermietung in der Innenstadt bei überdurchschnittlich steigenden Mieten und Kaufpreisen. Gleichzeitig bestehen nach wie vor überdurchschnittliche Leerstandsquoten und stagnierende Mieten in Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Der Großteil der wenigen noch vorhandenen Mietpreis- und Belegungsbindungen läuft in den nächsten Jahren aus.

Das Wohnungsangebot wandelt sich deutlich langsamer als die Nachfrage. Seit 2009 erfolgten der Neubau von durchschnittlich ca. 180 WE pro Jahr und der Rückbau von durchschnittlich ca. 150 WE pro Jahr bei einem gesamtstädtischen Wohnungsbestand von über 57.000 WE. In den nach wie vor großen Anteilen an industriell gefertigtem Plattenbau mit einem nach wie vor großen Anteil des Wohnungstyps P2 sind Grundrissänderungen schwierig und teuer. Die Herstellung von Barrierefreiheit und das Nachrüsten von Aufzügen sind nur im Ausnahmefall baulich und betriebswirtschaftlich sinnvoll realisierbar.

Eine Unterversorgung besteht im Bereich kleinerer Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (Personen in der Berufs- und Ausbildungsphase sowie Seniorenhaushalte) sowie im Bereich größerer Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern. Darüber hinaus besteht eine Nachfrage nach Wohngruppen / Clusterwohnen sowie nach Flächen für Baugruppen. Beides wäre für eine weitere Diversifizierung des Cottbuser Wohnungsmarktes bedeutsam, wird aber bislang nicht bedient.

Der heute nur noch geringe Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung führt zu einer hohen Fehlbelegung in sozialverträglichen Wohnungen. Große Wohnungen werden von kleinen Haushalten bewohnt, günstige Wohnungen von Gutverdienern. Den eigentlichen Bedarfsgruppen stehen sie dadurch nur eingeschränkt zur Verfügung. Das freie Marktgeschehen führt zu Segregationstendenzen mit der Folge, dass sich Gutverdiener in der Innenstadt konzentrieren und Einkommensschwächere an den Stadtrand verdrängt werden.

Dort führt die teilräumliche, quartiersweise Konzentration von Problemlagen zu sozialen Spannungen und der Herausbildung von Brennpunkten, die durch die Interventionsmaßnahmen der Sozialen Stadt nur abgemildert, aber nicht beseitigt werden können.

Die zwischenzeitlich wieder gewachsene Zahl der Kinder je Geburtenjahrgang führt zu einem erhöhten Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen und aktuell zu einer deutlichen Unterversorgung auf Gesamtstadtebene. Durch den Zuzug von mehrheitlich jungen Flüchtlingen mit höherem Kinderanteil wurde diese Entwicklung in den letzten Jahren noch verstärkt.

Parallel hierzu wachsen die absolute Zahl und der prozentuale Anteil an Alten und Hochbetagten. Die Belange der Senioren bei der Stadtentwicklung gewinnen damit weiter an Bedeutung. Der deutliche Sterbeüberschuss von zuletzt ca. 600 Menschen pro Jahr lässt eine demografisch bedingte Schrumpfung erwarten. Eine stabile Einwohnerzahl oder gar Wachstum erfordern ein Halten der Cottbuser Einwohner sowie einen dauerhaft stärkeren Zuzug.

Hierfür ist es erforderlich, Cottbus interessanter und attraktiver zu machen als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Cottbus steht dabei in einem scharfen Wettbewerb mit anderen Kommunen. Noch stärker als bisher ist daher ein qualitativer Stadtumbau mit Blick auf die Belange der Bürger notwendig. Dieser muss zwingend durch ein aktives Stadtmarketing und die Entwicklung eines positiven Images flankiert werden.

Ziele und Handlungsschwerpunkte für den Stadtumbau III

Attraktives, großstädtisches kulturelles Leben, effiziente kommunale Infrastrukturen und ökologische Verantwortung erfordern eine angemessene städtische Dichte und mithin ein konsequentes Festhalten am Primat der Innenentwicklung. Die Stärkung der Stadt Cottbus als urbanes Zentrum mit kompakten Strukturen erfordert die Konzentration der Neubautätigkeit im Wesentlichen auf die Innenstadt und die innenstadtnahen Lagen.

Die Nachverdichtungs- und Aktivierungspotenziale in diesem Bereich liegen bei weiteren 2.500 bis 3.000 WE. Das Festhalten an dieser räumlichen und inhaltlichen Schwerpunktsetzung entspricht der anhaltenden Marktnachfrage nach innerstädtischem Wohnen sowie den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Auf einer kleinteiligeren Betrachtungsebene gilt es dabei, im Hinblick auf Nutzung, Sozialstruktur und Bebauung durchmischte und damit langfristig stabile und resiliente Quartiere zu schaffen. Dies umfasst differenzierte Wohnungsgrößen, Wohnformen, Nutzergruppen und Preisniveaus in jedem Quartier. Damit verbindet sich das Ziel einer Diversifizierung des Wohnungsmarktes sowohl in der Gesamtstadt als auch auf Quartiersebene.

Dieses Vorgehen erfordert eine aktive Steuerung der Entwicklung, etwa durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Sinnvoll erscheint die verbindliche Festsetzung von Flächenanteilen zur Ermöglichung der sozialen Wohnraumförderung und zur Vermeidung von weiteren Segregationstendenzen. Hierfür ist eine intensive Nutzung der in Novellierung befindlichen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg unabdingbar.

Parallel zur Einwohnerentwicklung in der Innenstadt und den innenstadtnahen Lagen ist die Anpassung der sozialen Infrastruktur dringend erforderlich. Dies umfasst in erster Linie die Modernisierung und Erweiterung der Kapazitäten bei Kitas, Grundschulen und Horteinrichtungen, sodass die Kommune ihren gesetzlichen Pflichtaufgaben nachkommen kann. Spätere Umnutzungsmöglichkeiten entsprechend sich wandelnder Bedarfe sind dabei heute bereits mitzudenken. Der Stadt fehlen jedoch die finanziellen Ressourcen, um dies aus eigener Kraft zu bewerkstelligen. Daher ist die Entwicklung eines sozialgerechten Baulandmodells erforderlich, um Planungsgewinne teilweise abzuschöpfen und die vorgenannte Wohnfolgeinfrastruktur in akzeptabler Zeit bereitstellen zu können.

Wie im bisherigen Stadtumbauprozess sind auch weiterhin die wohnortnahe Versorgung sicherzustellen sowie die öffentlichen Räume aufzuwerten und barrierefrei zu gestalten. Stärker als bisher ist das Wasser in den Stadtraum einzubinden und für die Bürger wahrnehmbar, zugänglich und nutzbar zu machen.

Auch das Ziel, im Rahmen des Stadtumbaus die gewerbliche Entwicklung zu befördern, bleibt bestehen. Dies soll sich inhaltlich aber nicht auf eine bloße Gewerbeflächenentwicklung am Stadtrand reduzieren. Vielmehr ist der Fokus stärker darauf zu legen, die Cottbuser Innenstadt gezielt auch als Standort für Selbständige und junge Kreative zu bewerben. Die geplante Errichtung des Gründungszentrums am Campus ist hierfür ein wichtiger Schritt. Die Beförderung von Co-Working-Spaces in der Innenstadt und die stärkere Nutzung der Chancen digitaler Strukturen müssen folgen.

Insbesondere bei der Quartiersentwicklung und auf der konkreten Projektebene soll ein Mehr an Beteiligung und Teilhabe dazu führen, die Bürger intensiver in den Stadtumbauprozess einzubeziehen und damit auch (emotional) an ihr Wohnumfeld und an Cottbus zu binden. In diesem Zusammenhang sollen die Nutzerperspektive stärker berücksichtigt und der Bürgersinn gefördert werden.

Die energetische Stadtsanierung und die klimagerechte Stadtentwicklung bleiben ein inhaltlicher Schwerpunkt und sind zu intensivieren. Mit der Schaffung eines energieautarken, emissionsarmen Stadtquartiers kann die Stadt Cottbus beispielgebend überregional auf sich aufmerksam machen und sich profilieren. Insbesondere stadtklimatische Belange sollen stärker als bisher berücksichtigt werden. Öffentliche Räume weniger zu versiegeln sowie Verschattung und Kühlung für klimasensible Bewohnergruppen gezielt einzuplanen, spielen dabei eine wichtige Rolle.

Auch im weiteren Stadtumbauprozess gilt es, vernetzte Mobilitätsansätze zu schaffen, wie etwa beim Umbau des Bahnhofs zum Verkehrsknoten. Dabei liegt der Vorrang auf der Verkehrsvermeidung durch eine kompakte und funktionsgemischte Stadtentwicklung (Stadt der kurzen Wege). Ergänzend hierzu sind auch weiterhin die Modernisierung und punktuelle Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Die barrierefreie Erneuerung der Fuß- und Radwege sowie der Haltestellen des ÖPNV bildet dabei einen besonderen Schwerpunkt.

Der Rückbau wird schwerpunktmäßig weiterhin quartiersweise konzentriert an den Stadträndern zur Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes zum Einsatz kommen. Darüber hinaus soll er zielgerichtet als Instrument der qualitativen Stadtentwicklung in den innenstadtnahen Lagen, wie etwa Sandow und Ströbitz, wirken. Hier sind gemeinsam mit den Stadtumbaupartnern Quartiersentwicklungskonzepte zu erarbeiten und etwa im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen zielgerichtet umzusetzen. Teilrückbau, Abbruch und Ersatzneubau sowie die energetische Sanierung erfordern dabei entsprechende finanzielle Unterstützung.

Die freigelegten Flächen in den Rückbauquartieren am Stadtrand sollen nicht weiterhin ungenutzt als Brachflächen verbleiben. Hierzu sind für die einzelnen Quartiere standortspezifische Nachnutzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Neben der Ausweisung von Gewerbeflächen (etwa entlang der Autobahn) sind die Entwicklung kleinteiligen Eigentumswohnens oder teilträumlich auch die Herstellung von naturnahen Flächen als Nutzungsoption denkbar. Wildblumen- und Streuobstwiesen können als ökologische Trittsteine und zur Sicherung der Artenvielfalt dienen und darüber hinaus zur Wohnumfeld-Verbesserung beitragen.

Die stadttechnische Infrastruktur in den innenstadtnahen Lagen ist energetisch zu optimieren und bedarfsgerecht an die Nachverdichtung anzupassen. In den Stadtrandlagen muss sie sich auf die auch zukünftig weitergehende Entdichtung einstellen und zukunftsfähige Lösungen entwickeln.

Neue Aufgabe „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Die Entwicklung des ehemaligen Tagebaus Cottbus-Nord zum künftigen Cottbuser Ostsee stellt die Stadt Cottbus und die weiteren Anrainerkommunen vor eine enorme Aufgabe, deren Bewältigung mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird. Der konkrete Landschaftswandel im engeren Sinne – aus einer Tagebaufolgelandschaft wird ein See – ist eingebettet in eine Neuorientierung der Stadt in Richtung des künftigen Sees sowie in einen deutlich weitreichenderen Wandel, der mit Schlagworten wie Kohleausstieg und Energiewende zusammenhängt und zu einem weiteren wirtschaftlichen Strukturwandel in der Region führt.

Somit ist nicht nur ein stadtstruktureller Wandel von einer teilräumlichen Hinterhofsituation hin zum Gesicht und zur Vorderseite der Stadt aktiv zu gestalten. Darüber hinaus sind gezielt auch die stadtstrukturellen Grundlagen zu schaffen, um Cottbus als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort und als Kompetenzzentrum für Energie und Energiewende zu profilieren.

Zur Gestaltung und Begleitung dieses Wandels tritt das neue Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ als eigenständiges gleichberechtigtes städtebauliches Gesamtvorhaben neben die unverändert fortbestehende Fördergebietskulisse mit dem inhaltlichen Schwerpunkt „Stärkung der Innenentwicklung“.

In der Förderperiode STUB III sind zunächst konzeptionelle, planerische und rechtliche Grundlagen zu schaffen und damit der längerfristig zu denkende Stadtumbauprozess einzuleiten. Erste Schwerpunktmaßnahmen im Bereich der kommunalen Infrastruktur (sowohl Erschließung als auch Stadttechnik) sind auf den Weg zu bringen. Der inhaltliche Detaillierungsgrad ist dabei naturgemäß noch geringer als in der bisherigen Fördergebietskulisse.

Eine weitere Vertiefung wird im Rahmen der gerade in Erarbeitung befindlichen Entwicklungsstrategie bis 2019 erfolgen. Darüber hinaus ist eine schrittweise sektorale und teilräumliche konzeptionelle Vertiefung u.a. durch nachstehend aufgeführte Arbeitsschritte vorgesehen:

- Fachkonzept Mobilität und Verkehrsinfrastruktur
- Fachkonzept stadttechnische Infrastruktur
- Verkehrliche / touristische / landschaftsplanerische Konzeption zum Rundwegausbau
- Studie schwimmende Architektur
- Wettbewerb Grundschulzentrum Dissenchen
- Gestaltungskonzept zur ortsbildverträglichen Einordnung von Neubauvorhaben in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen
- Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Prüfung des Einsatzes von planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumenten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

In den nächsten Jahren wird eine schrittweise Übersetzung der daraus gewonnenen Ergebnisse in Bebauungspläne zur Schaffung von Planungssicherheit und Baurecht für private Investoren erfolgen. Außerdem ist die schrittweise, bedarfsgerechte Anpassung und Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastrukturen erforderlich.

Umsetzung und Begleitung

Unter Berücksichtigung des Vorrangs der Haushaltskonsolidierung soll das fortwährende Einwerben von Fördermitteln auf hohem Niveau zu einer maßgeblichen Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit beitragen. Bei deren Einsatz muss vordringlich eine Konzentration auf Maßnahmen im Bereich der kommunalen Infrastruktur erfolgen.

Trotz der umfangreichen Anstrengungen im bisherigen Stadtumbauprozess ist im Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“ ein Investitionsrückstau von über 320 Mio. Euro zu konstatieren. Dieser Rückstau muss schrittweise abgebaut werden.

Im künftigen Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ wurden zudem öffentliche, infrastrukturelle Investitionsbedarfe in Höhe von ca. 120 Mio. Euro festgestellt. Um die Potenziale des künftigen Cottbuser Ostsees für die gesamtstädtische Entwicklung zu aktivieren, sind diese ebenfalls in Angriff zu nehmen.

Vor dem Hintergrund der zahlreichen Entwicklungs- und Investitionsaufgaben liegt die kommunalpolitische Schwerpunktsetzung auf dem Umbau des Hauptbahnhofes zum klimagerechten Mobilitätsverkehrszentrum, der Erneuerung und bedarfsgerechten Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie der Entwicklung des ehemaligen Tagebaus Cottbus Nord zum künftigen Cottbuser Ostsee.

Nicht alle Vorhaben sind kurzfristig und gleichzeitig umsetzbar, da viele Vorhaben einander bedingen und an zahlreichen Stellen auf einander aufbauen. Der Stadtumbau ist daher als kontinuierlichen Prozess zu verstehen und auch weiterhin zu verstetigen. Als verlässliche Grundlage dieses Prozesses ist eine gleichbleibende Mittelausstattung anstreben. Auch weiterhin bleibt es beständige Aufgaben der Stadt, nach finanziellen und prozesssteuernden Optimierungsmöglichkeiten zu suchen.

In seiner Eigenschaft als fachübergreifendes integriertes Konzept und kommunalpolitische Handlungsgrundlage muss das vorliegende Stadtumbaukonzept als Instrument zur Einwerbung von über die Städtebauförderung hinausgehenden Mitteln verstanden werden – so etwa im Hinblick auf Aufgaben, die aus der Energiewende, dem Strukturwandel und der gesellschaftlichen Integration erwachsen.

Es wird empfohlen, das Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“ in der im Mai 2006 beschlossenen und seinerzeit vom Land bestätigten Abgrenzung weiterführen (ca. 1.036 ha). Zur finanziellen Untersetzung dieses Stadtumbaugebietes wird die Bereitstellung von mindestens ca. 2,0 Mio. Euro kommunalen Eigenmitteln je Haushaltsjahr empfohlen.

Weiterhin wird empfohlen, das Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“ in der vorgeschlagenen Abgrenzung als neues städtebauliches Gesamtvorhaben zu eröffnen (ca. 1.019 ha). Zur finanziellen Untersetzung wird hier eine schrittweise ansteigende Bereitstellung kommunaler Eigenmittel und perspektivisch eine Annäherung an das gleiche finanzielle Niveau empfohlen.

Die im bisherigen Stadtumbauprozess eingesetzten vielfältigen Informations- und Partizipationsinstrumente will die Stadt fortführen und intensivieren, um Transparenz und Akzeptanz im Stadtumbauprozess sicherzustellen. Die im Stadtumbauprozess entwickelten Organisations- und Verfahrensstrukturen sollen erhalten und verstetigt werden. Ergänzend hierzu strebt die Stadt Cottbus an, das vom Land vorgeschlagene Instrument der Kooperationsvereinbarungen auf Quartiersebene zu erproben und einzusetzen.

Übergeordnete strukturelle Ansatzpunkte

Wichtige strukturelle Ansatzpunkte für eine prosperierende Entwicklung der Stadt Cottbus und der Region übersteigen die Möglichkeiten und Einsatzbereiche der Städtebauförderung. Der Stadtumbauprozess und die Städtebauförderung sind daher eingebettet und vernetzt zu denken und bilden ein wichtiges Instrument insbesondere neben den Folgenden:

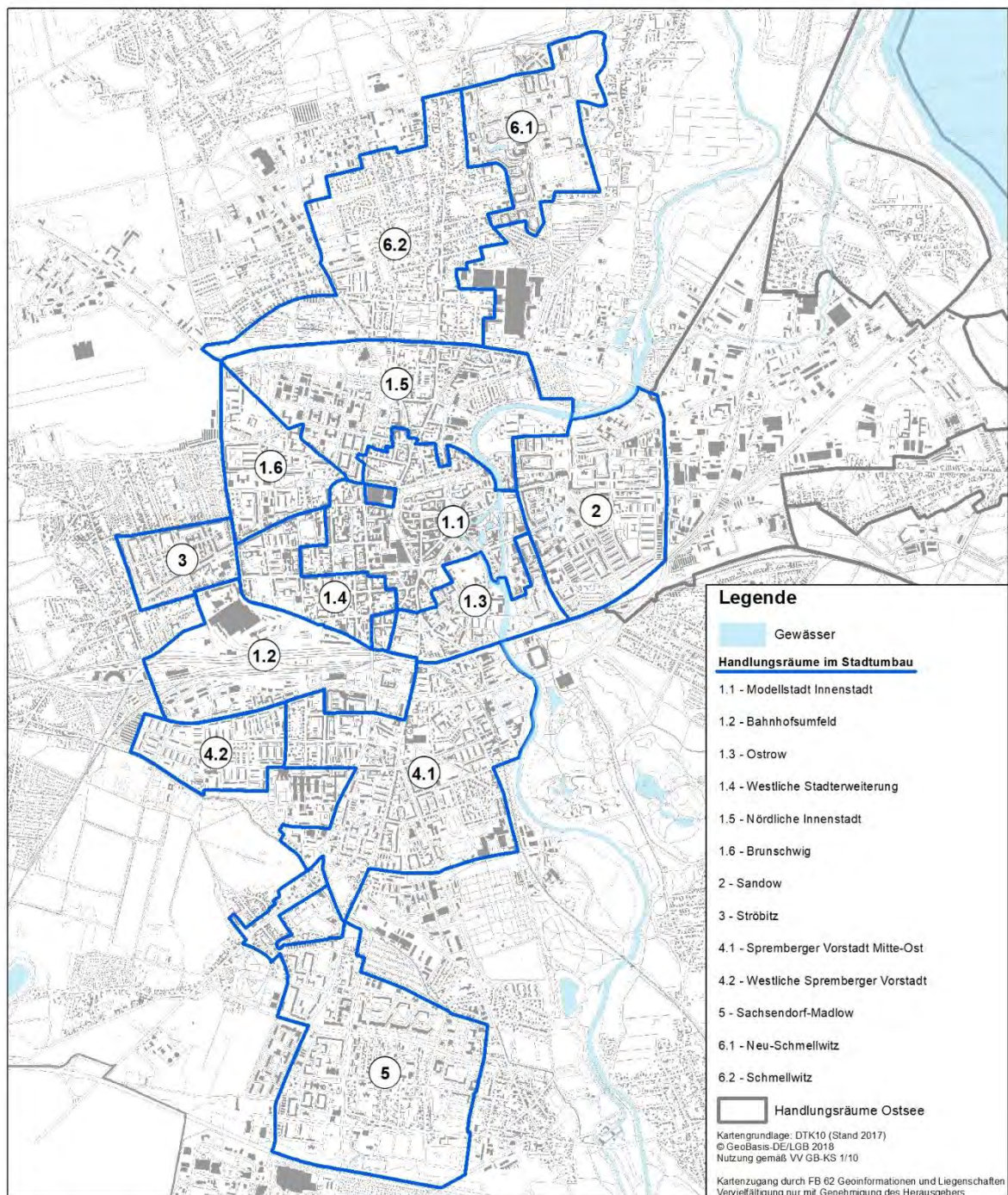
- **Bildungsförderung**
Die BTU soll als Forschungs- und Bildungsstandort gestärkt und attraktiver gemacht werden als Anziehungspunkt für junge Haushaltsgründer und zur Fachkräftesicherung.
- **Wirtschaftsförderung**
Der Strukturwandel in der Region soll aktiv gestaltet werden und zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen, um Wertschöpfung in der Region halten
- **Tourismusförderung**
Der Cottbuser Ostsee soll vielfältig entwickelt werden zur Steigerung der Lebensqualität (Naherholung), als Wirtschaftsfaktor und als Tourismusdestination.
- **Infrastrukturförderung**
Die ÖPNV-Anbindung nach Berlin soll spürbar verbessert werden, um Pendlerverflechtung zu erleichtern und stärker vom Berliner Wachstumsdruck zu profitieren.

Die konzeptionelle Zusammenführung und Verknüpfung dieser Elemente erfolgt im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), für welches sich das vorliegende Stadtumbaukonzept als Baustein und inhaltliche Untersetzung versteht.

D. ANLAGEN UND VERZEICHNISSE

13 Anlagen

13.1 Kartenwerk



Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

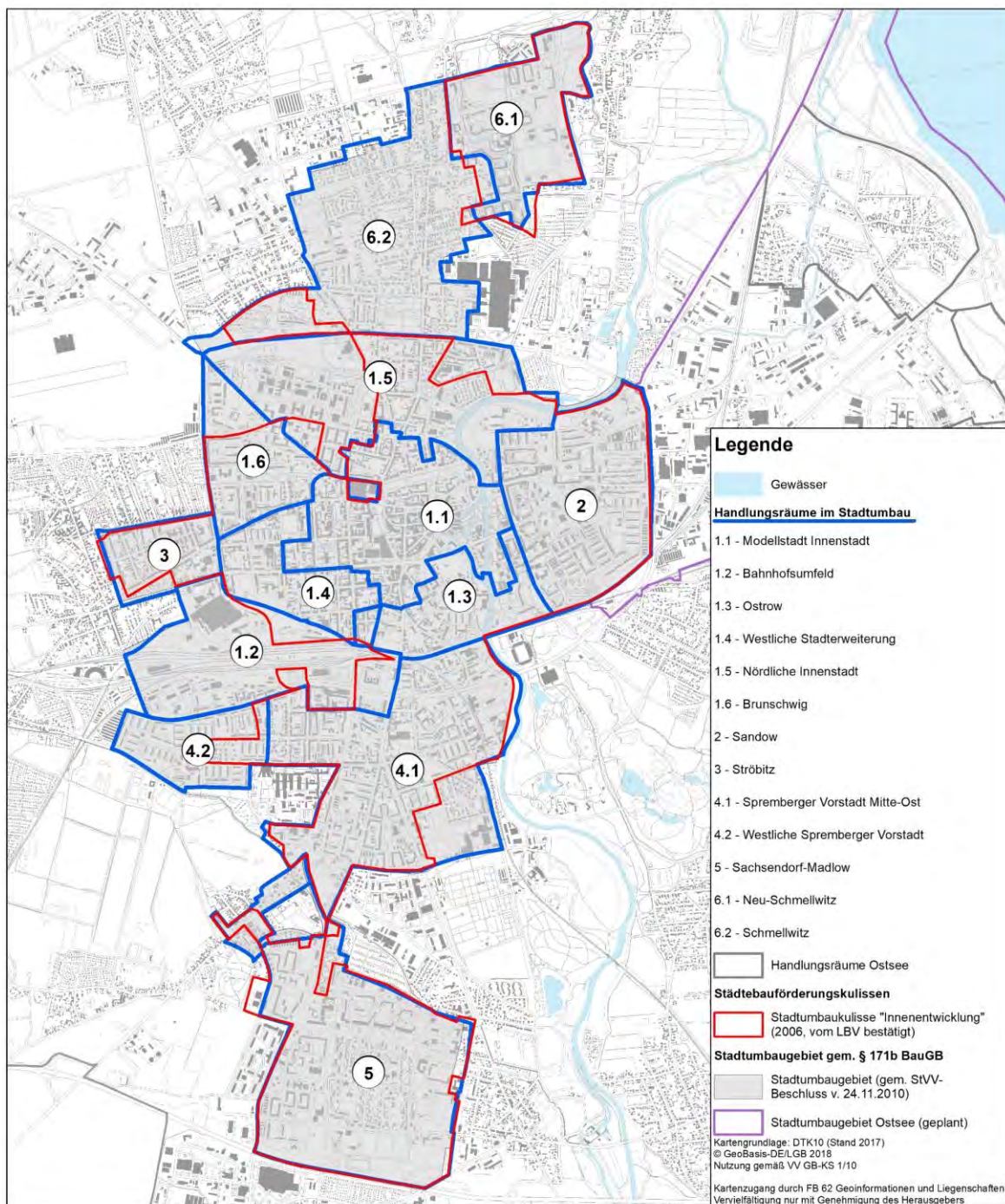


Karte 01 - Handlungsräume im Stadtumbau Bereich: Gebietskulisse "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

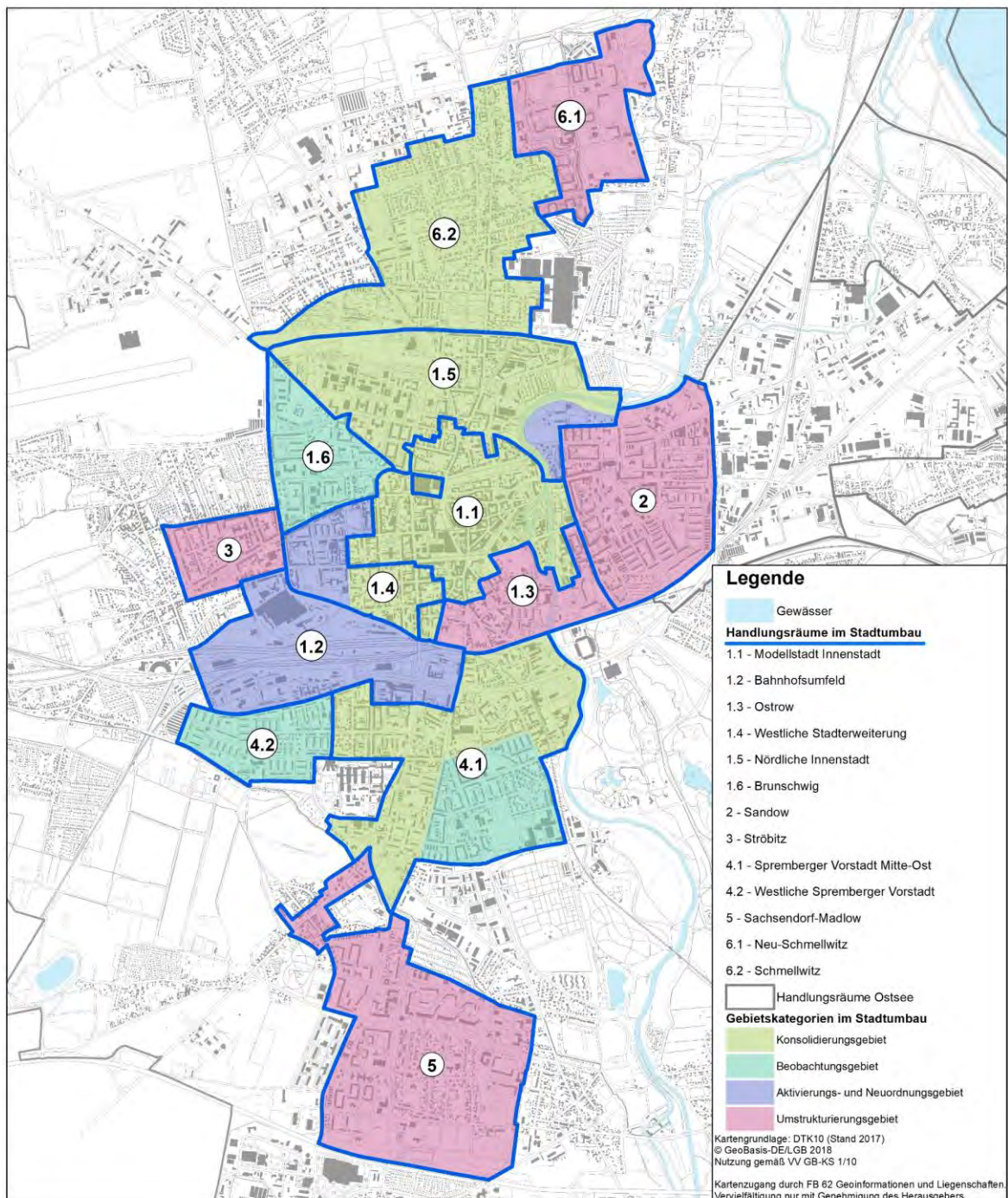


Karte 02 - Räumliche Überlagerung: Handlungsräume und Gebietskulisse "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

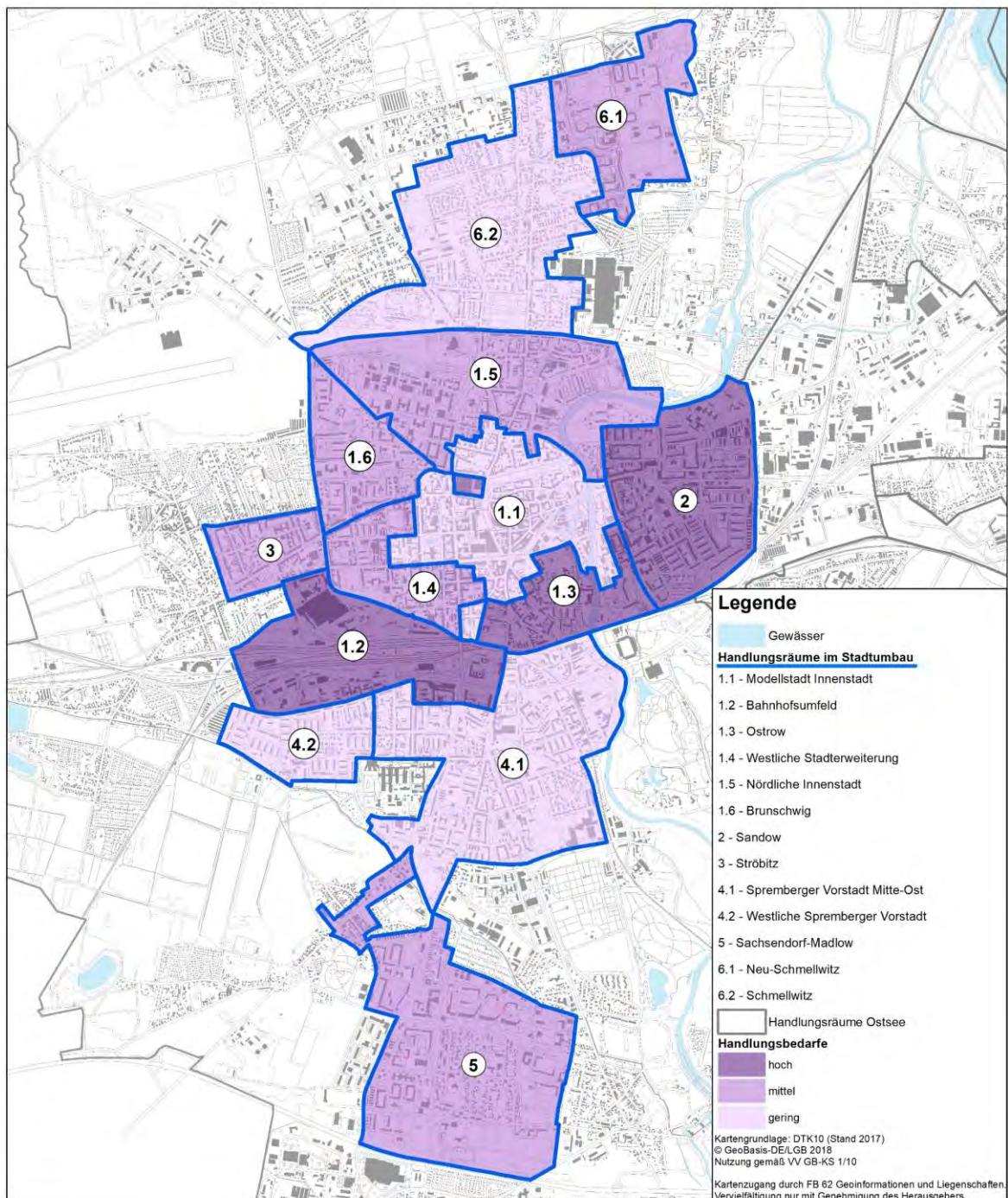


Karte 03 - Gebietskategorien im Stadtumbau Gebietskulisse "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

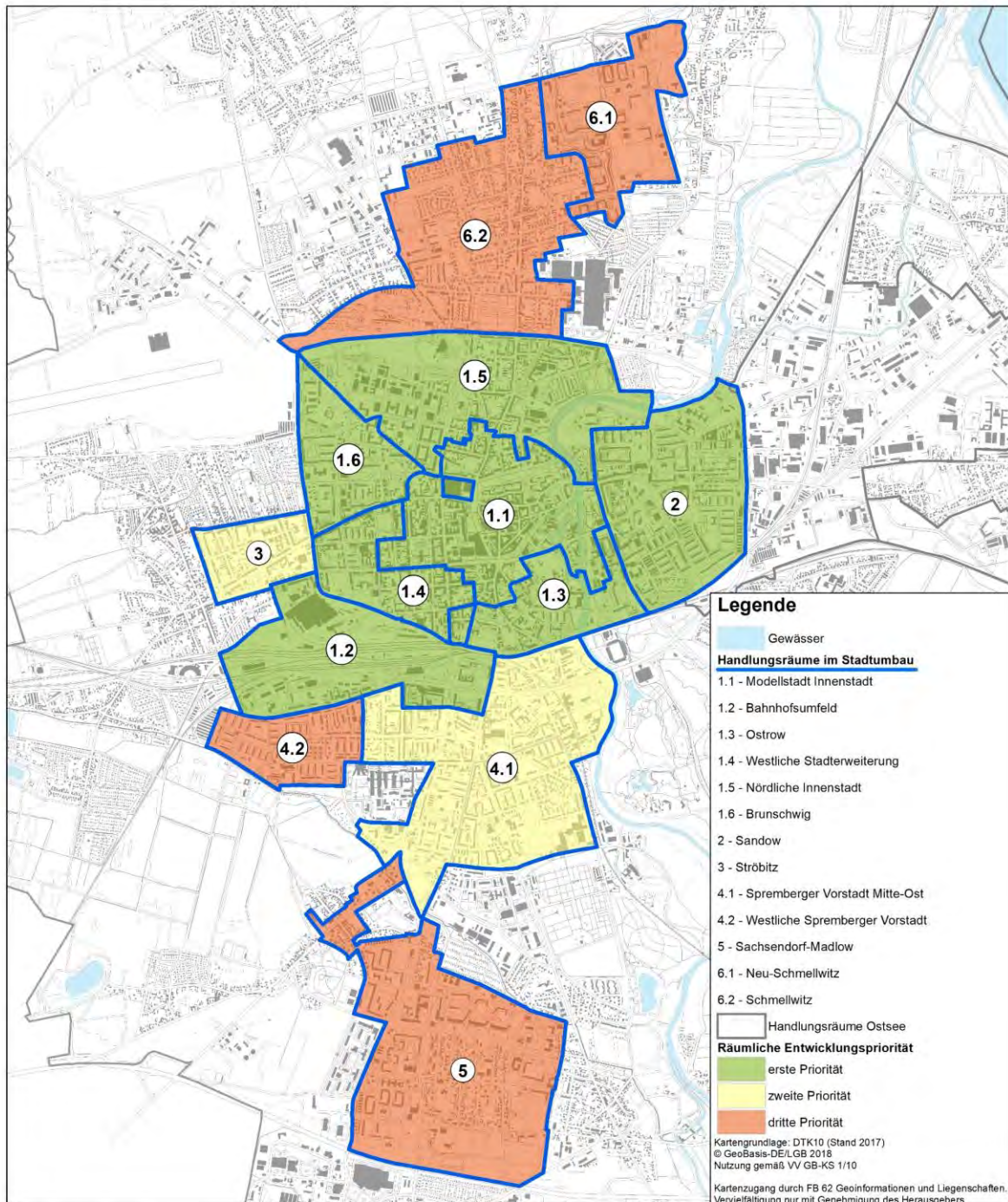


Karte 04 - Räumliche Handlungsbedarfe Gebietskulisse "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

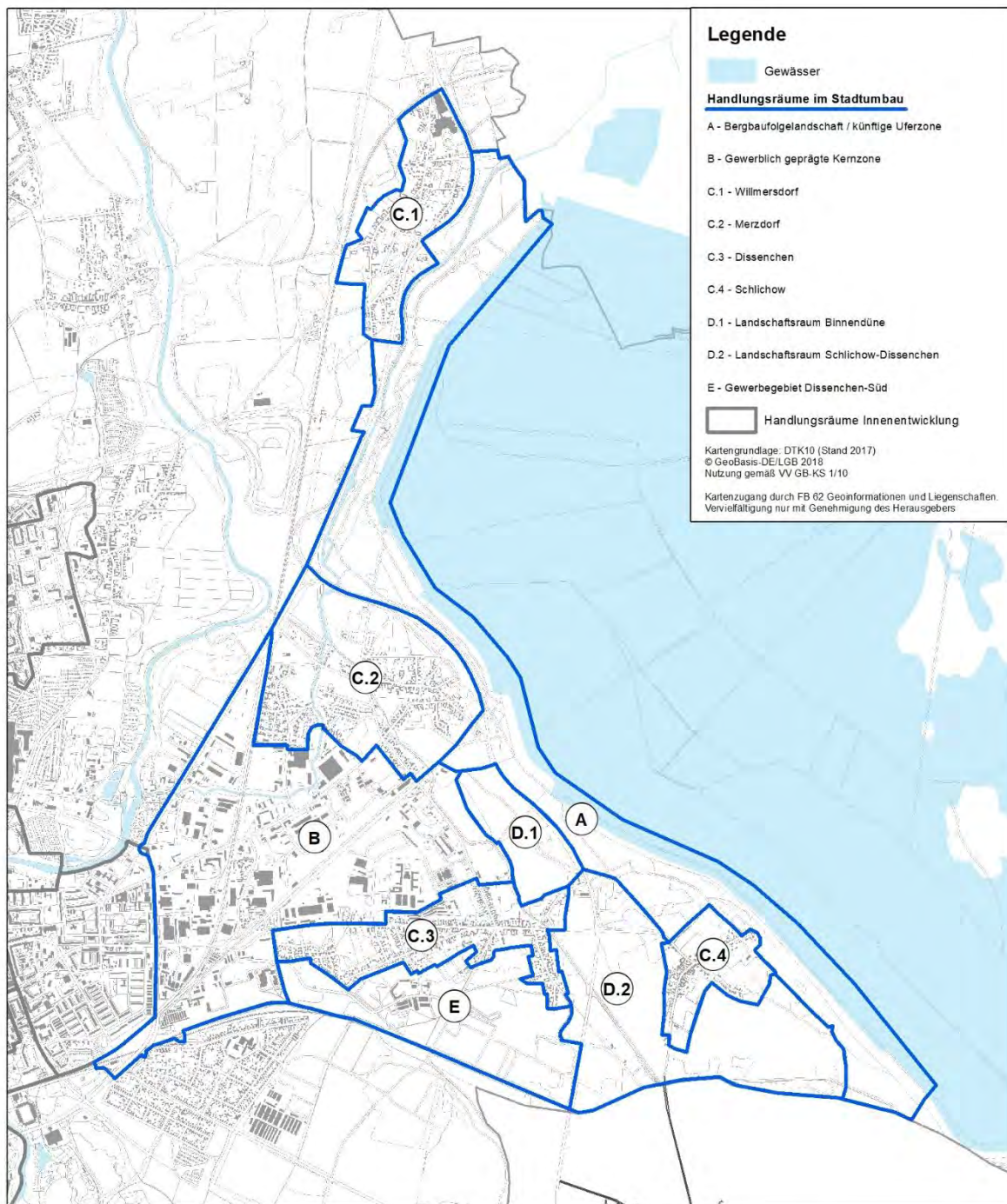


Karte 05 - Räumliche Entwicklungsprioritäten Gebietskulisse "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

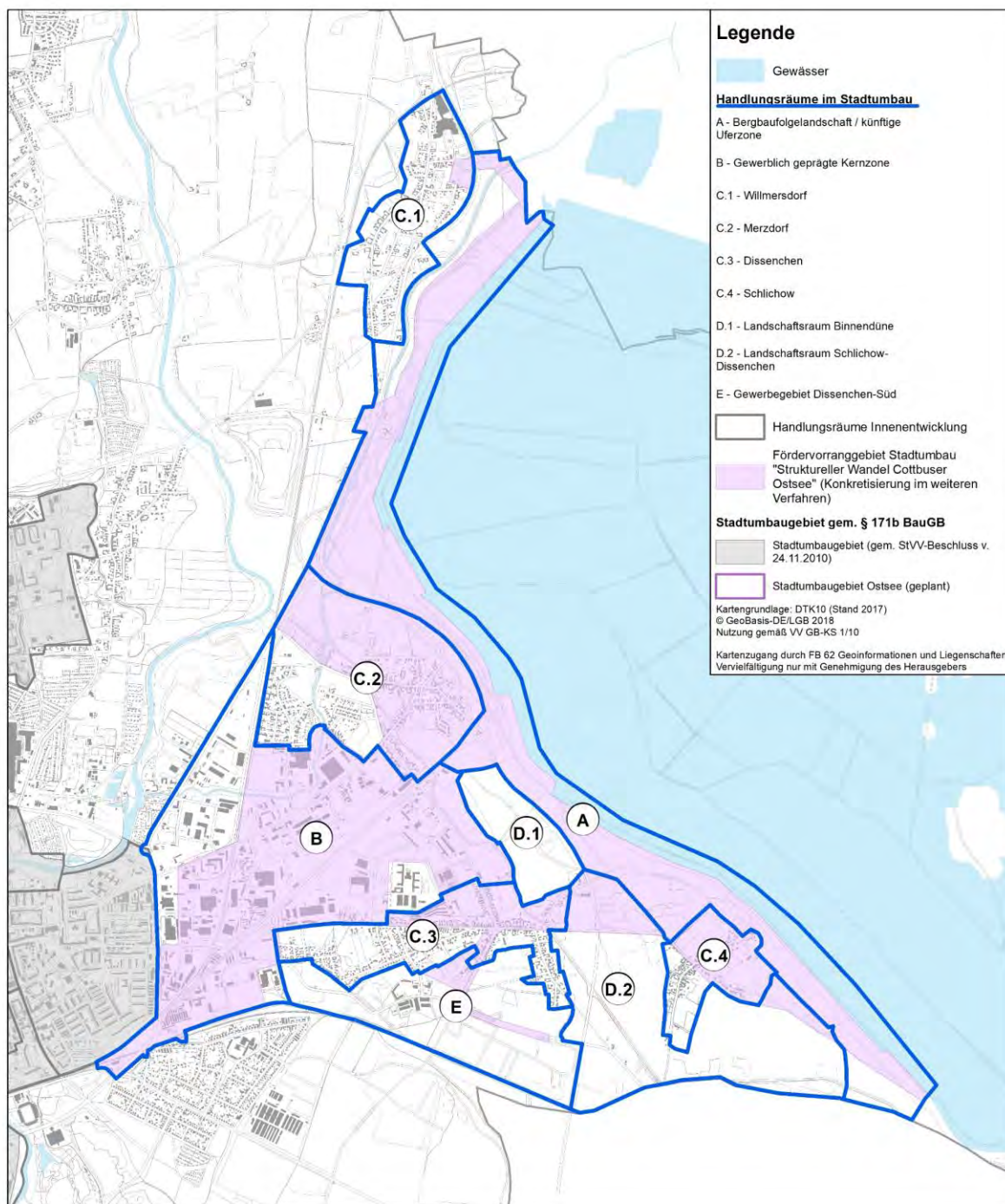


Karte 06 - Handlungsräume im Stadtumbau Bereich: Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

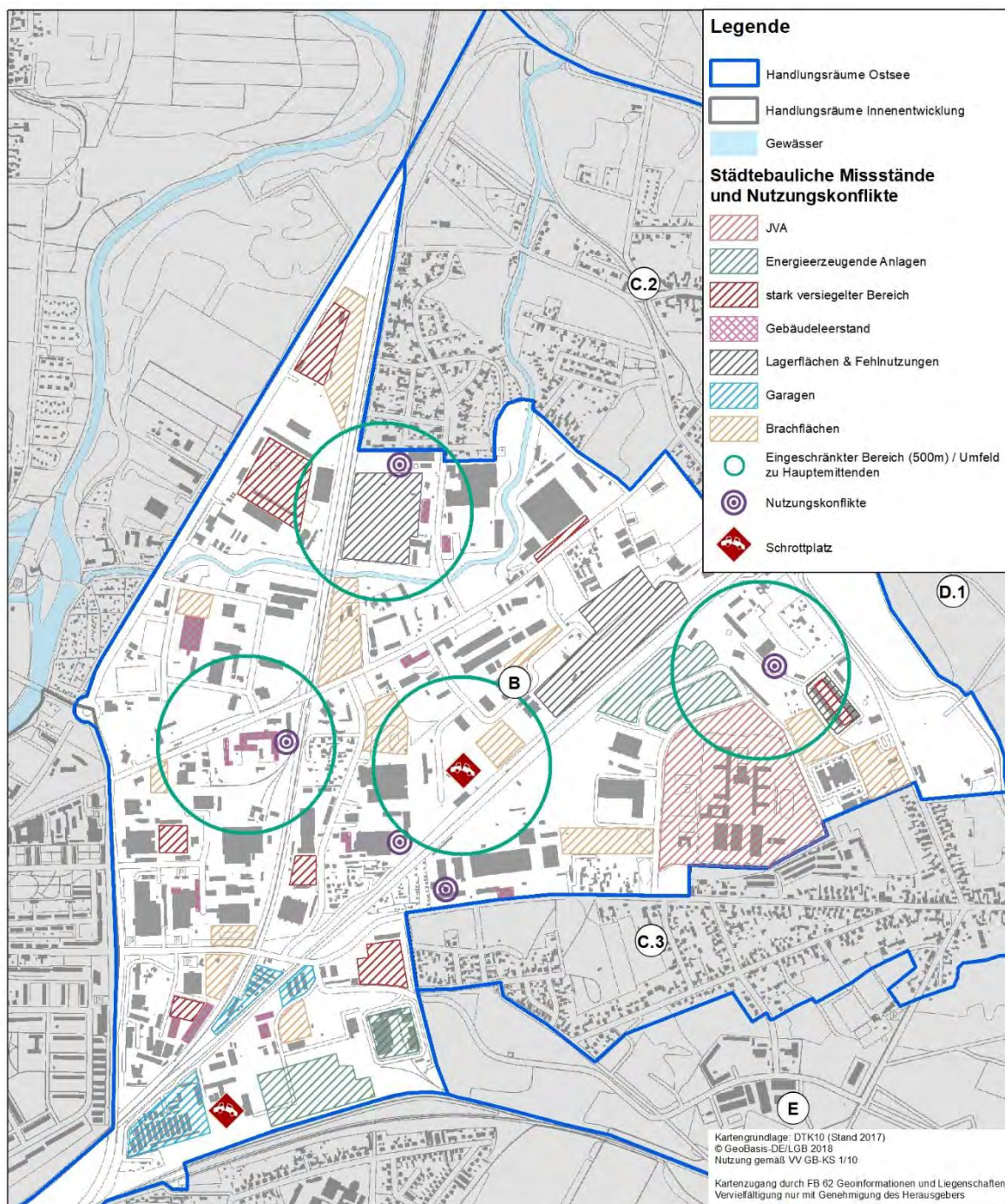


Karte 07 - Räumliche Überlagerung: Handlungsräume und Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

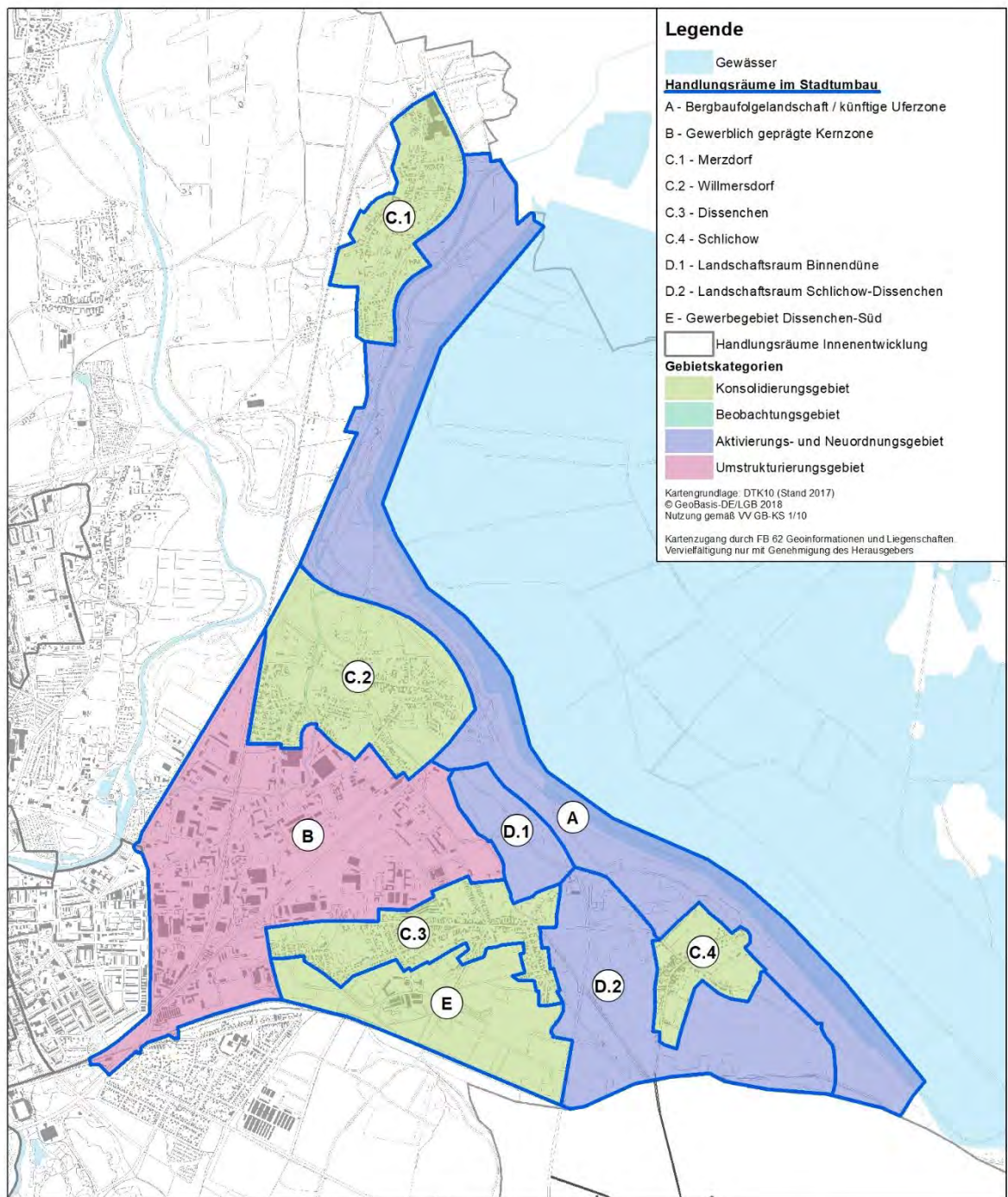


Karte 08 - Städtebauliche Missstände und störende Nutzungen im HR B "Gewerblich geprägte Kernzone", Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

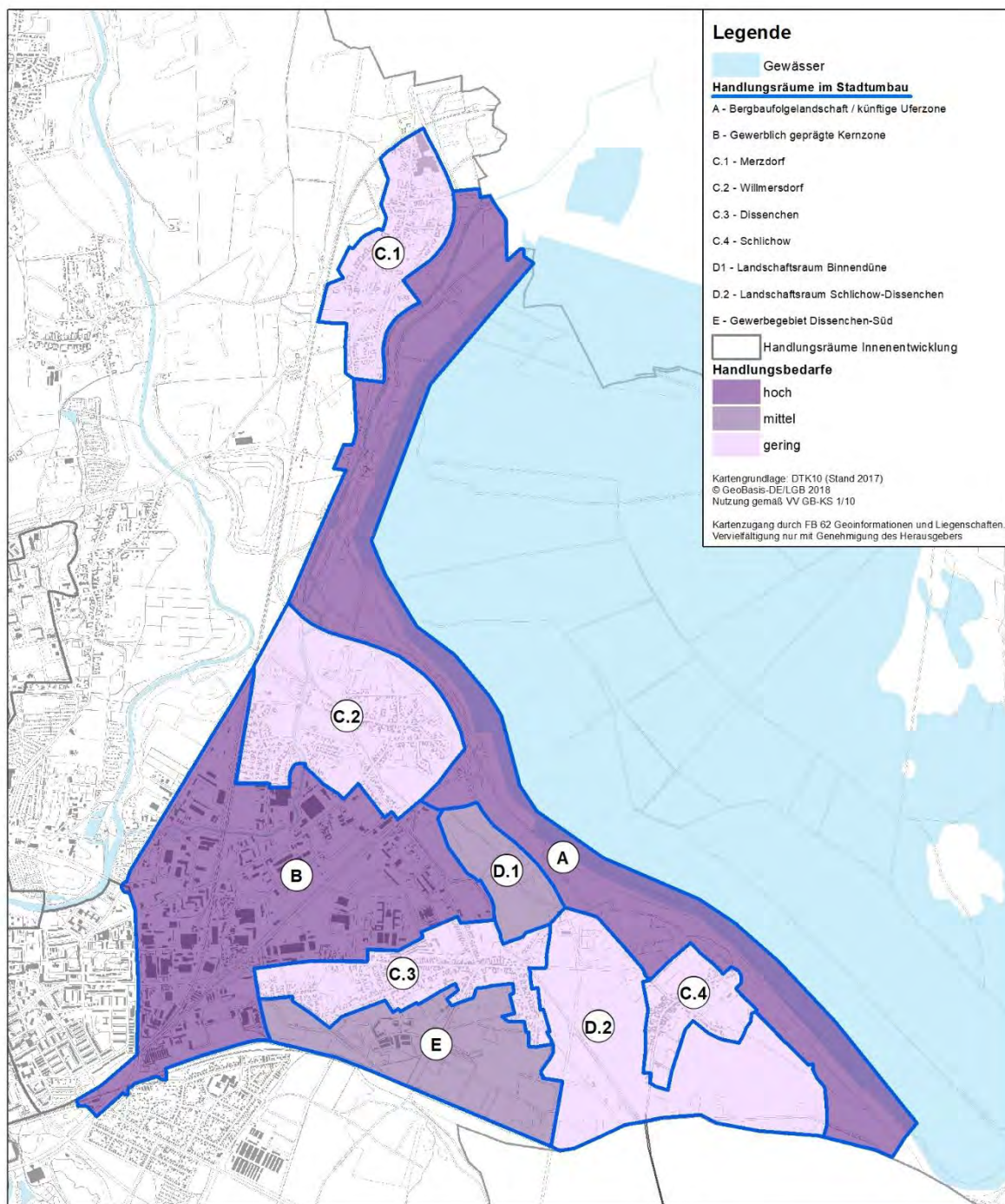


Karte 09 - Gebietskategorien im Stadtumbau Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

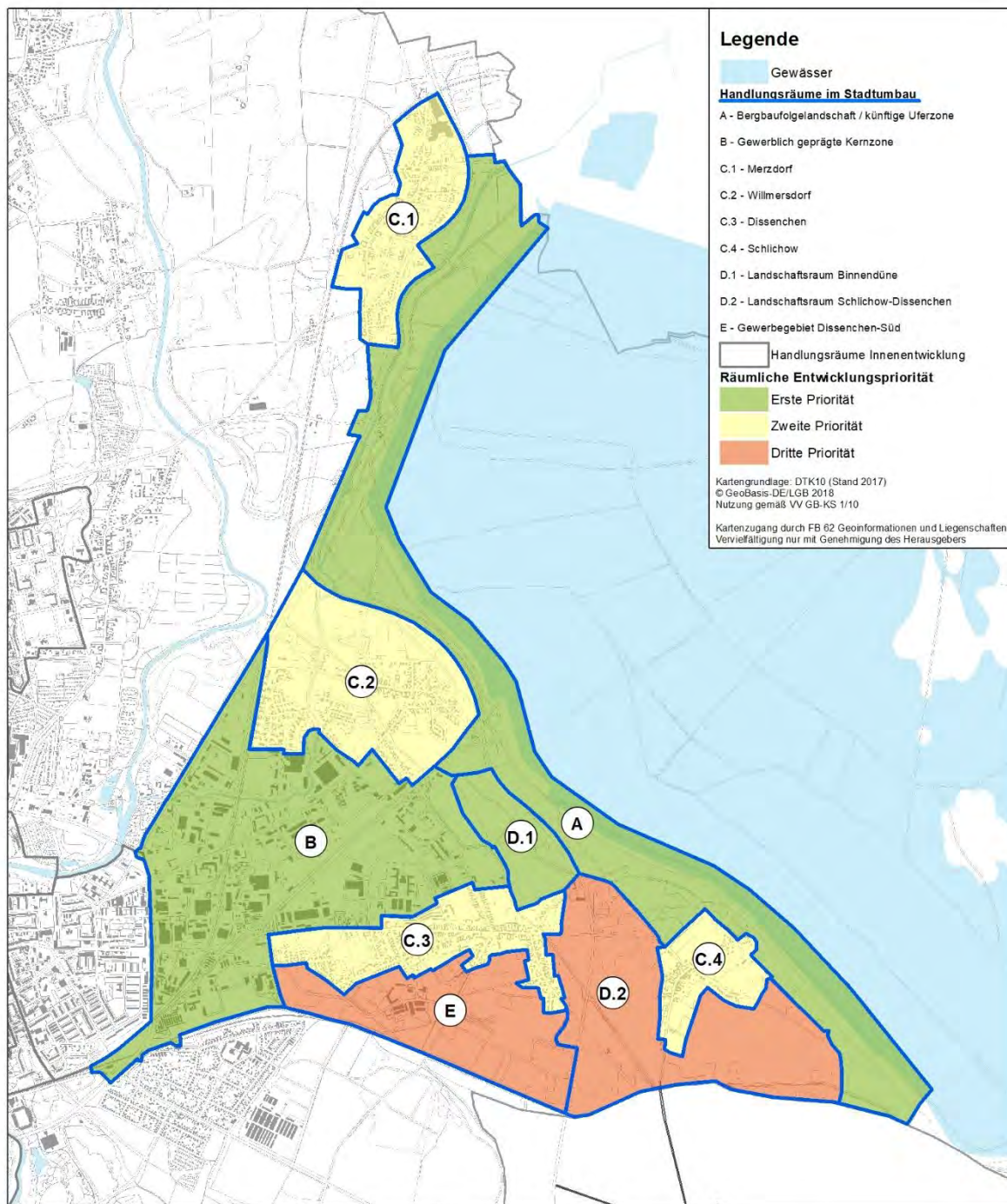


Karte 10 - Räumliche Handlungsbedarfe Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

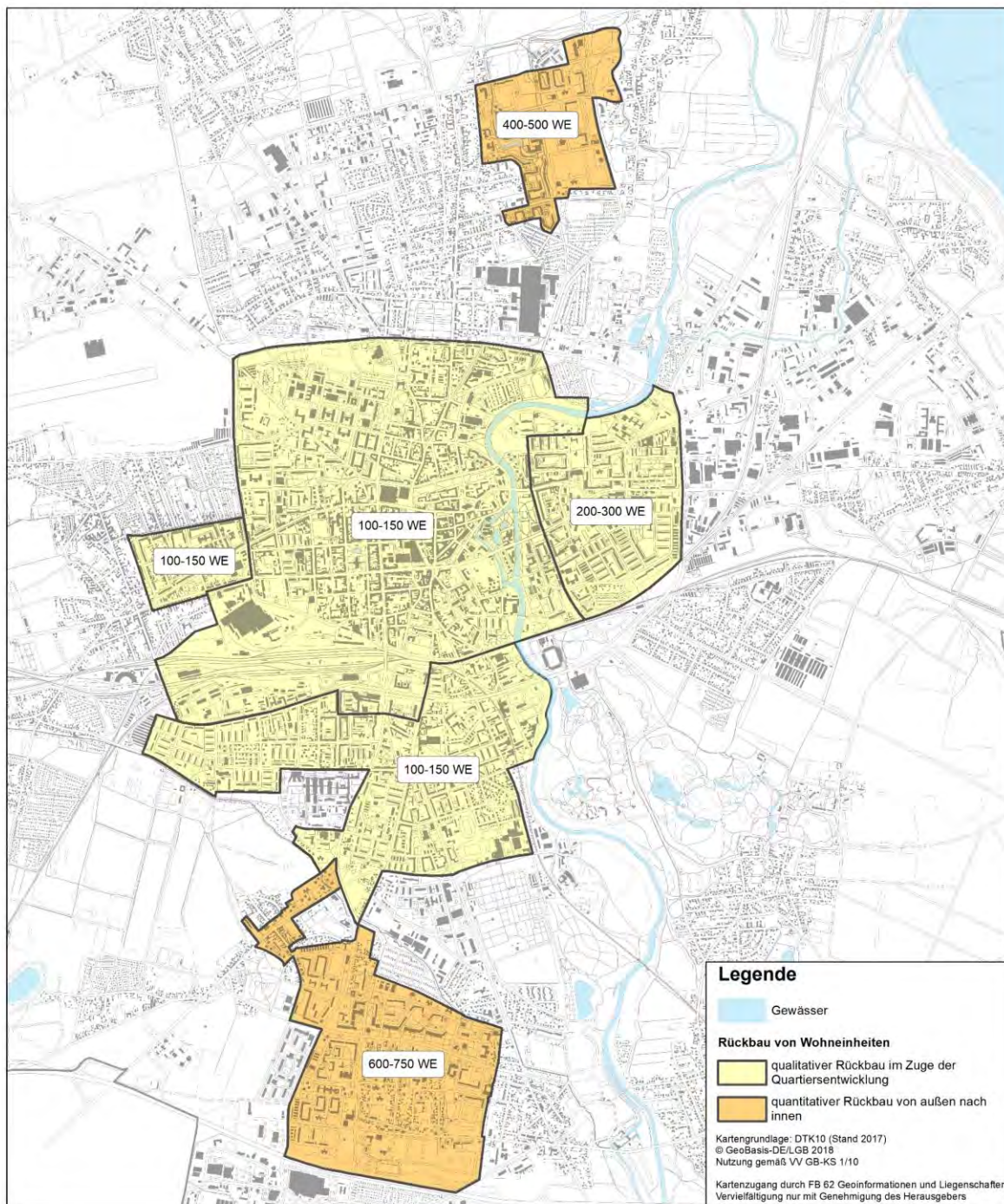


Karte 11 - Räumliche Entwicklungsprioritäten Gebietskulisse "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

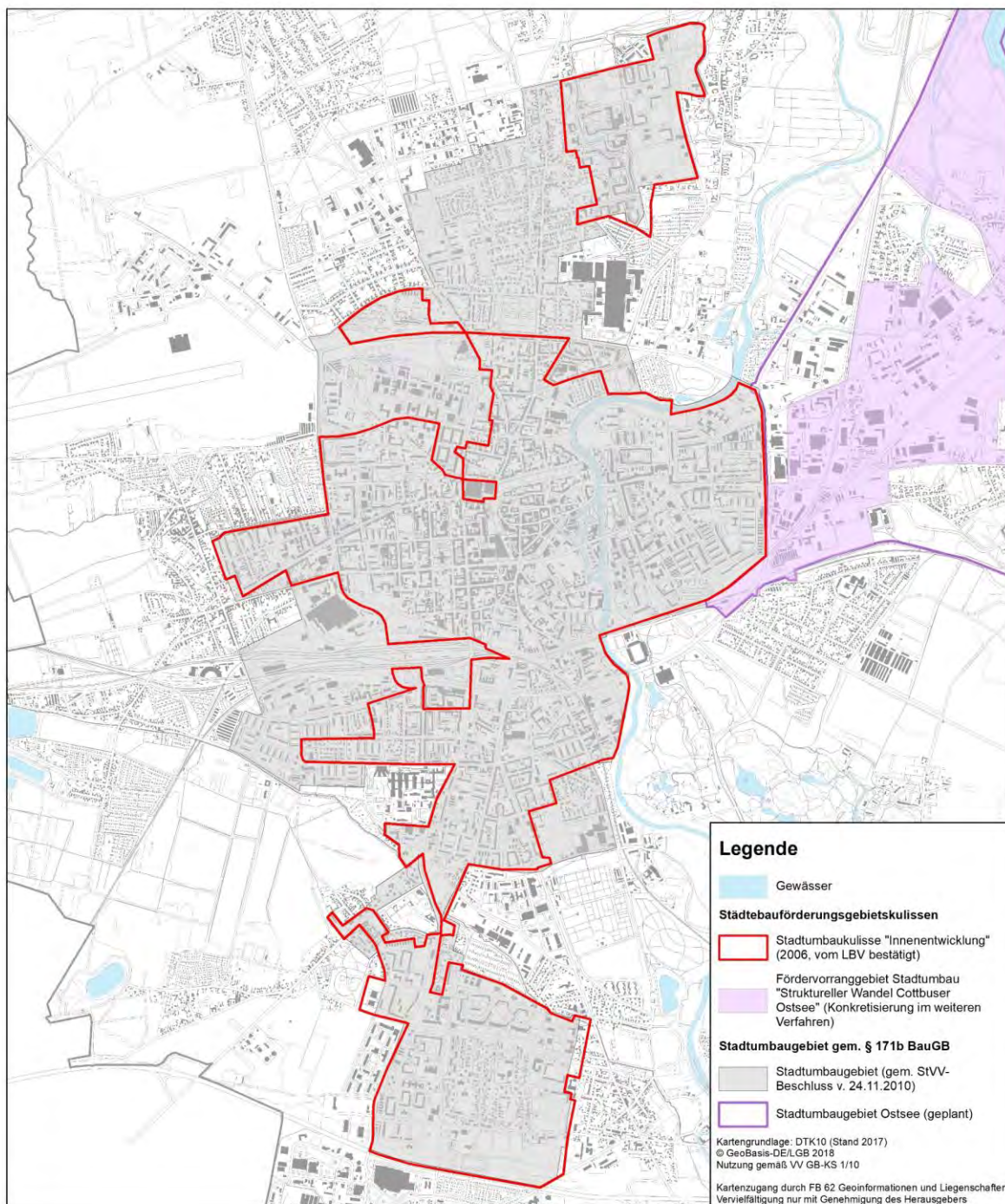


Karte 12 - Verortung von Rückbaukontingenten der Stadtumbauförderperiode III (STUB III)

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

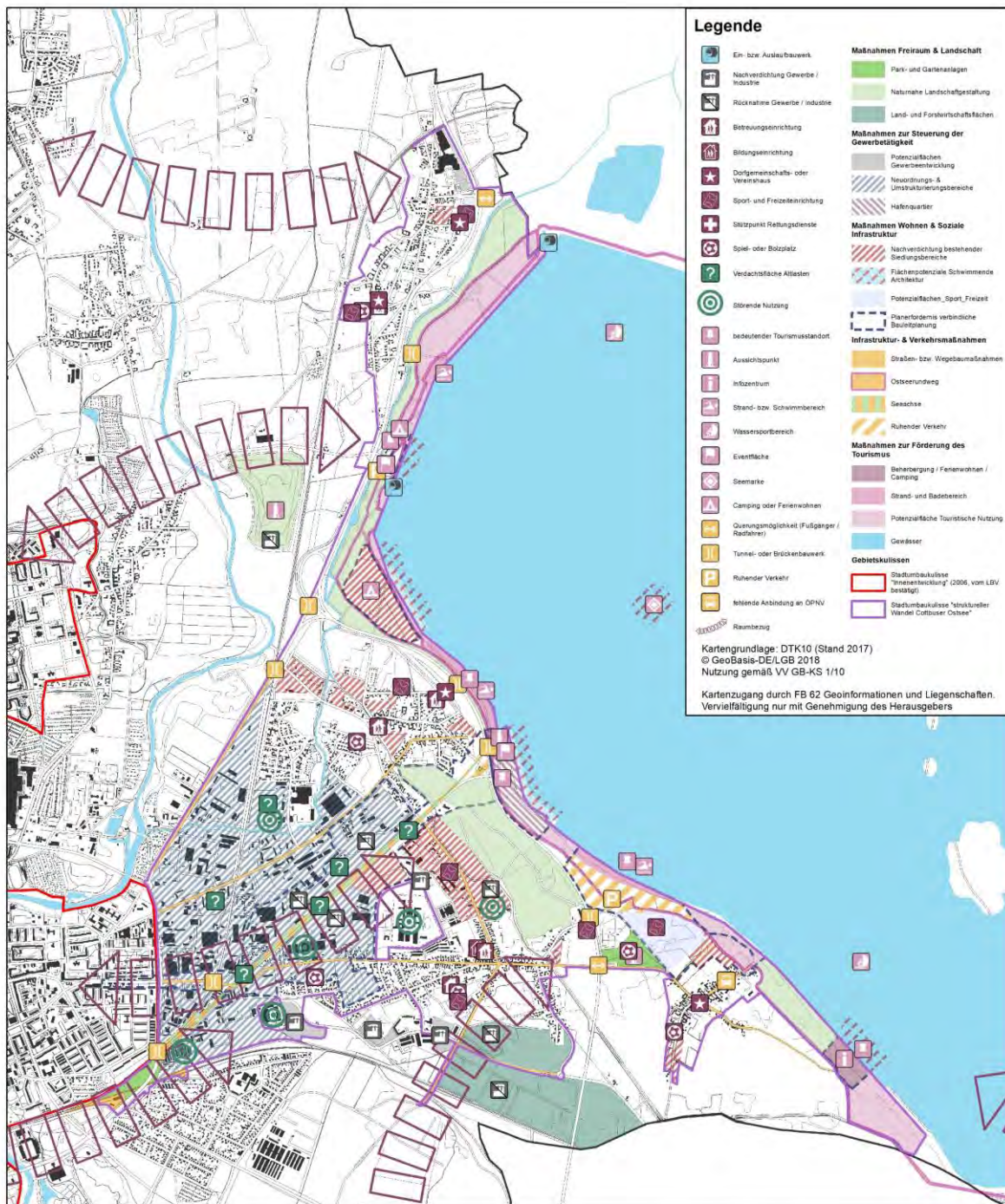


Karte 13 - Stadtumbaugebiet "Stärkung der Innenentwicklung"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: August 2018

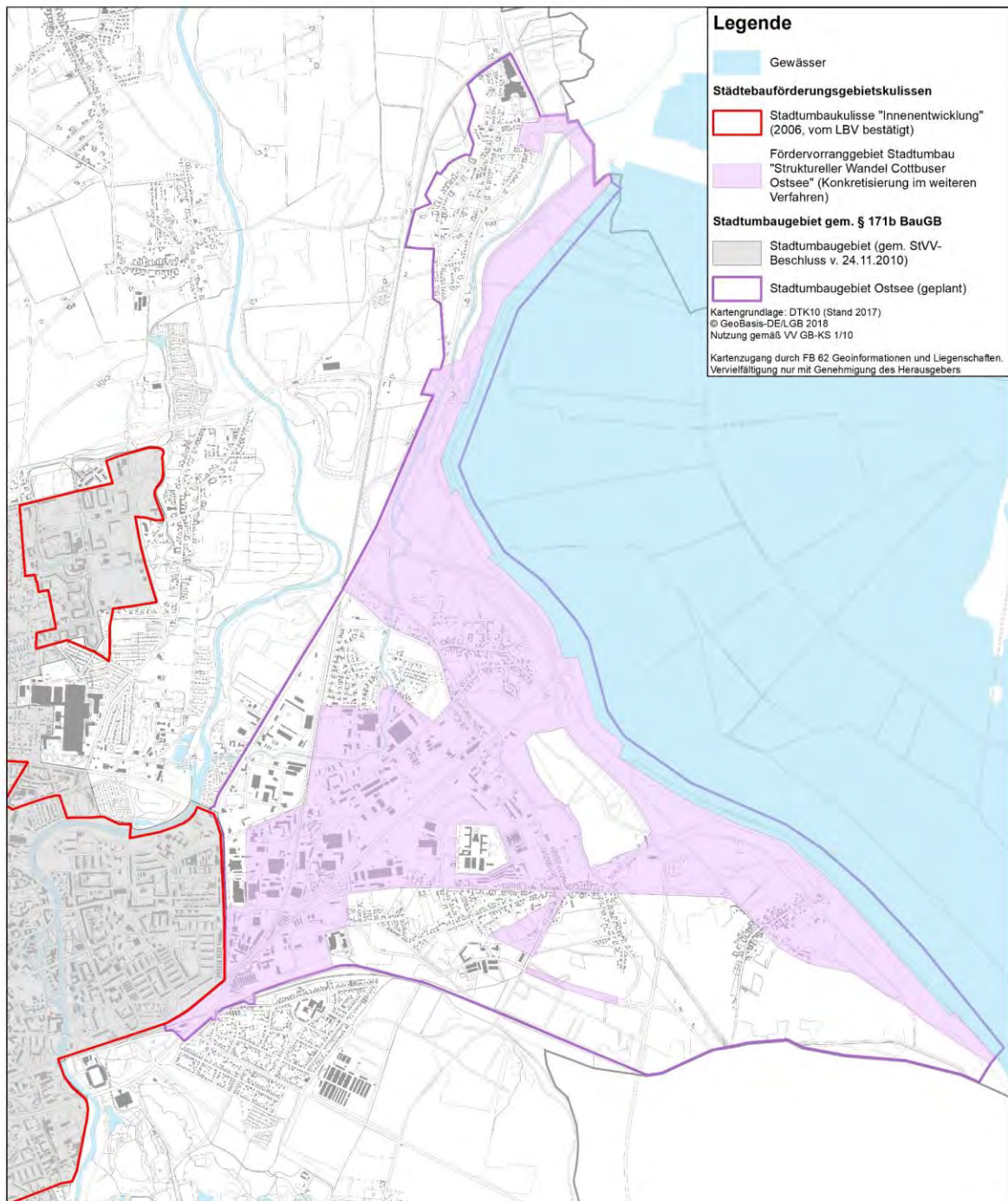


Karte 14 - Herleitung des künftigen Stadtbaugebiets „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

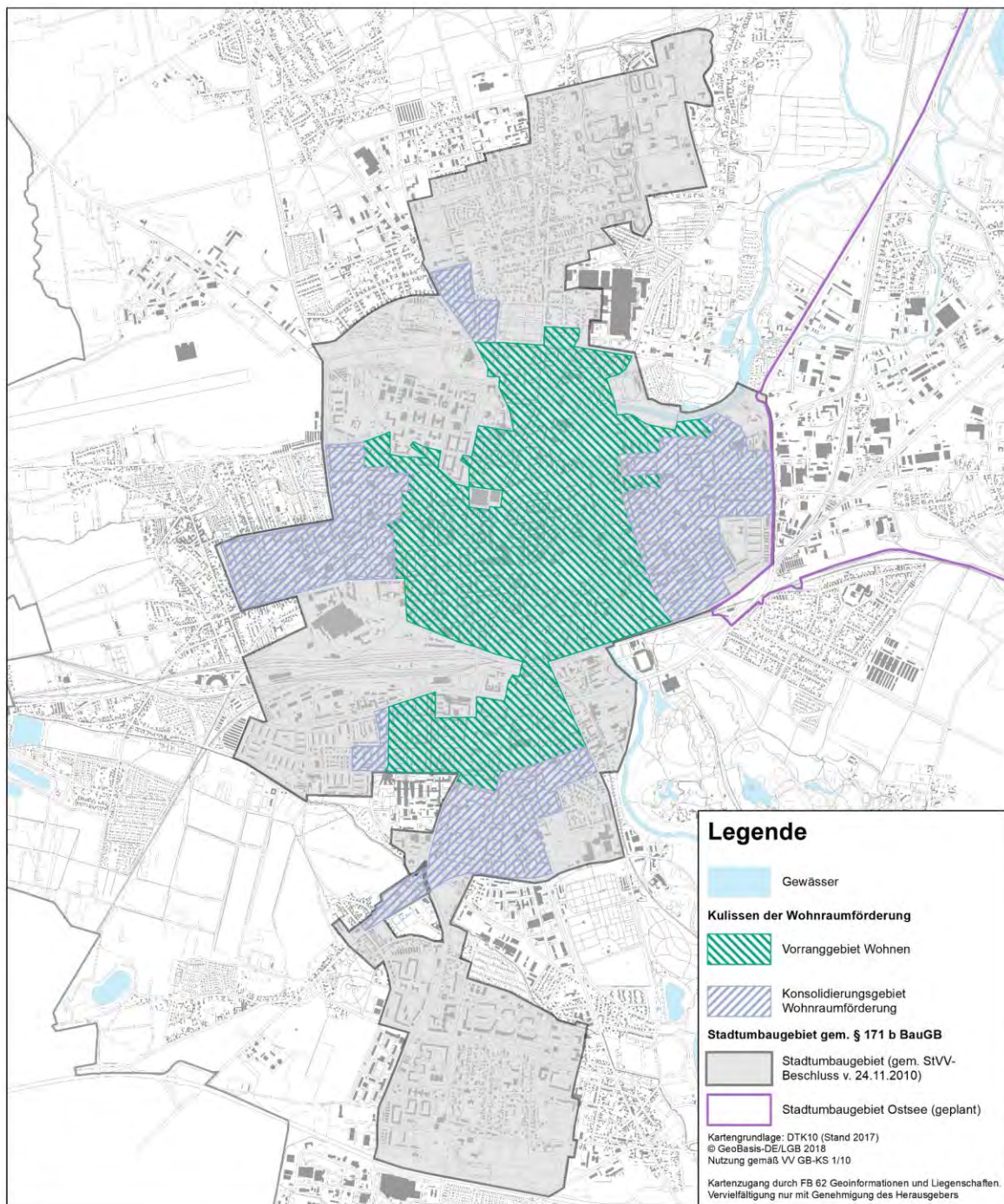


Karte 15 - Stadtumbaugebiet "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2019)

Bearbeitungsstand: März 2019

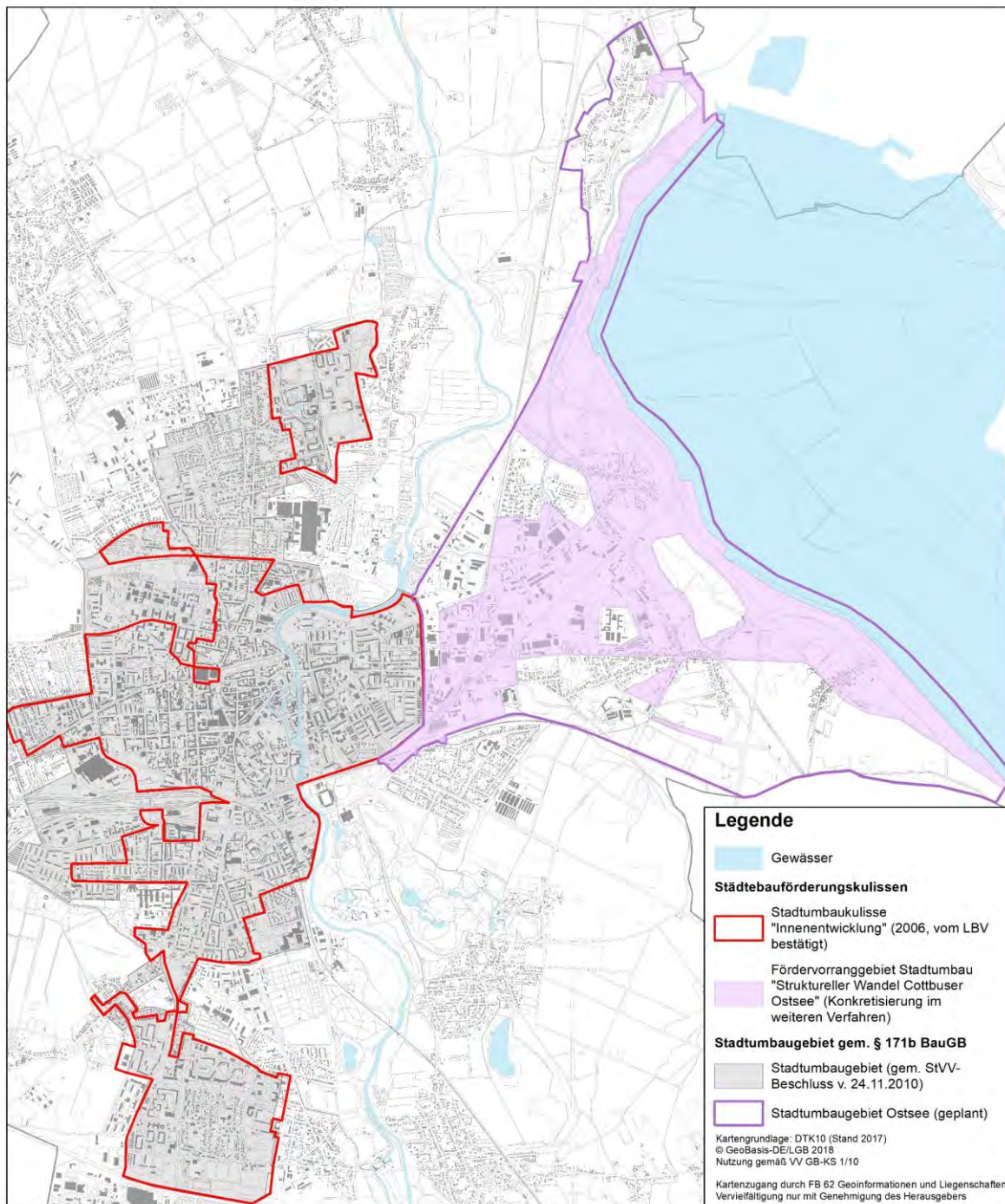


Karte 16 - Übersicht über die Gebietskulissen der Wohnraumförderung

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019

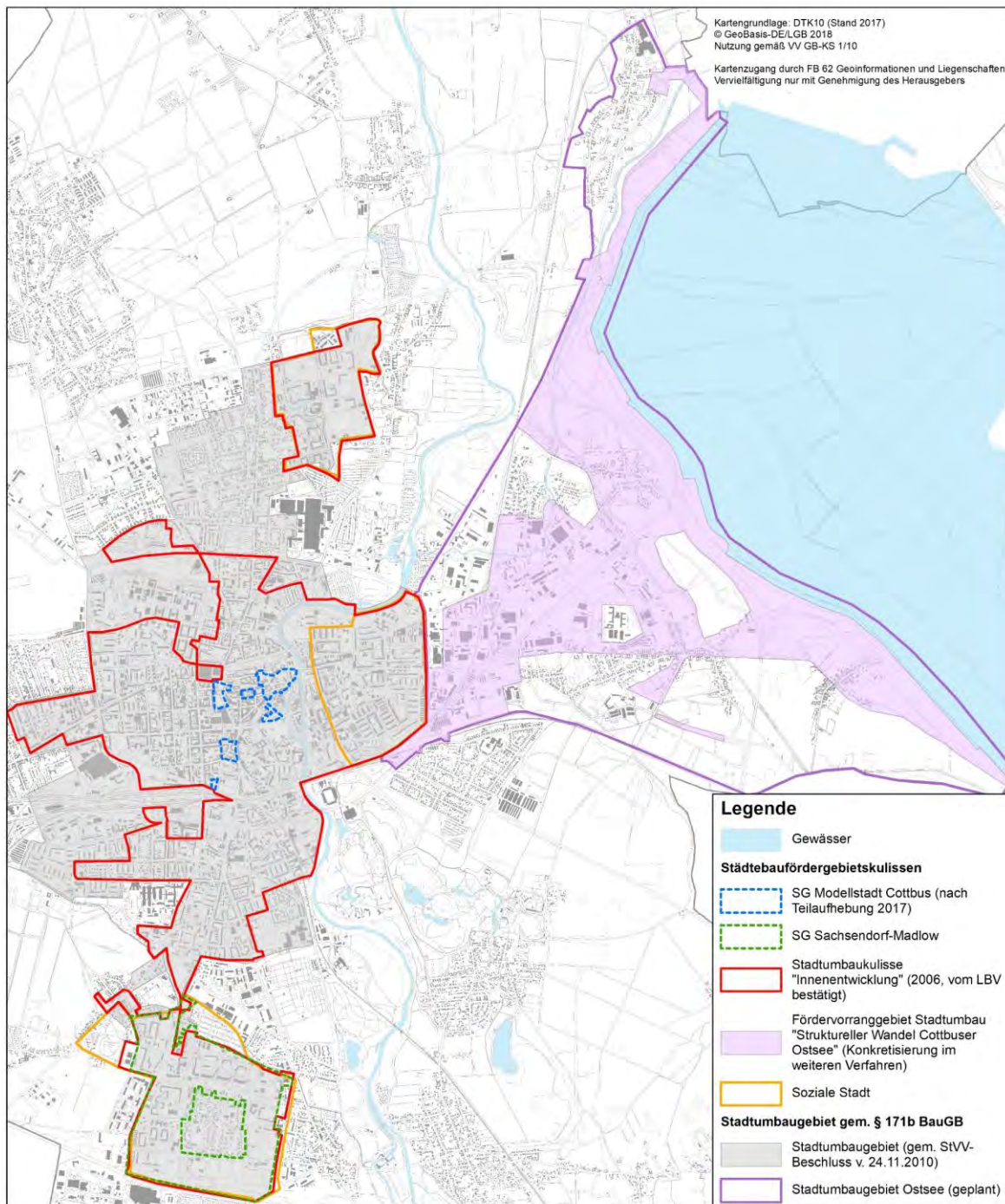


Karte 17 - Städtebauförderungskulissen Stadtbau Ost

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft





Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus 3. Fortschreibung (2018)

Bearbeitungsstand: März 2019



Karte 18 - Übersicht über die Gebietskulissen der Städtebauförderung

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



13.2 Maßnahmenübersicht Kulisse „Stärkung der Innenentwicklung“

Maßnahmen im Stadtumbaugebiet "Stärkung der Innenentwicklung"
tabellarische Übersicht mit Kostenansätzen

Handlungs- raum	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	liegt im Stadtumbaugebiet	Kostenansatz (in 1.000 Euro)
gesamt				13.350
alle	B.1	Entwicklung eines sozialgerechten Baulandmodells für die Stadt Cottbus	ja	100
alle	B.1	Entwicklung eines Steuerungsansatzes zur Unterstützung von Baugruppen	ja	50
alle	B.1	Konzeption eines kommunalen Flächenpools zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung	ja	100
alle	B.1	Konzeption zur Verbesserung der Zugänglichkeit und Einbindung der Spree in den Stadtraum (Stadt am Wasser)	ja	100
alle	B.1	Erarbeitung von Bebauungsplänen	ja	1.000
alle	B.1	weitere durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	ja	500
alle	B.2	Durchführungsaufgaben / Sanierungsträger	ja	2.500
alle	B.2	Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligung	ja	1.000
alle	B.4	Kontingent Rückbau (1.500 WE)	ja	6.000
alle	B.5	barrierefreie Wegeführung und Schulwegsicherung	ja	2.000
Handlungsraum 1.1 - Modellstadt Innenstadt				33.150
1.1	B.3	Altmarkt 24, Apothekenmuseum	ja	150
1.1	B.3	Neumarkt 5, Rathaus	ja	500
1.1	B.3	Klosterplatz 2-3, Jugendherberge	ja	3.000
1.1	B.3	Am Amtsteich 17/18, derzeit Leerstand	ja	6.000
1.1	B.3	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 15, Hort der Erich-Kästner-Grundschule	ja	2.000
1.1	B.3	Puschkinpromenade 11, Umnutzung nach Verlagerung der Spreeschule	ja	2.000
1.1	B.3	Puschkinpromenade 6, Erich-Kästner-Grundschule	ja	2.000
1.1	B.3	Bahnhofstraße 11, Paul-Werner-Oberschule	ja	4.000
1.1	B.3 / B.5	Wehrpromenade 2, neue Kita	ja	2.500
1.1	B.3 / B.5	Sandower Straße 19, Oberstufenzentrum (Neubau Turnhalle)	ja	4.000

1.1	B.5	Stadtpromenade Westseite, 2. BA, Freiraumgestaltung	ja	750
1.1	B.5	Stadtpromenade Ostseite, Freiraumgestaltung	ja	550
1.1	B.5	Karl-Marx-Straße	ja	1.850
1.1	B.5	Straße der Jugend, zw. Karl-Liebknecht-Straße und Feigestraße	ja	600
1.1	B.5	Sandower Brücke, Ingenieurbauwerk	ja	2.500
1.1	B.5	Gerichtsplatz, Freiraumgestaltung	ja	100
1.1	B.5	Skateranlage im Puschkinpark, Freiraumgestaltung	ja	200
1.1	B.5	Burgstraße	ja	450
Handlungsraum 1.2 - Bahnhofsumfeld				10.900
1.2	B.4	baubegleitende Altlasten- und Kampfmittelsondierung und -beräumung im nördlichen Bahnhofsumfeld	ja	500
1.2	B.5	Anpassungsmaßnahmen an Bahnhofstraße und Vetschauer Straße im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes	teils	2.000
1.2	B.5	Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum Cottbus, städtebauliches Entree Nord	ja	2.500
1.2	B.5	Veranstaltungsplatz im nördlichen Bahnhofsumfeld	ja	1.500
1.2	B.5	Vetschauer Straße	teils	2.700
1.2	B.5	Sachsendorfer Straße	nein	1.200
1.2	B.5	Görlitzer Straße	ja	500
Handlungsraum 1.3 - Ostrow				8.600
1.3	B.1	Wettbewerb "Briesmannstraße, Ostrower Straße"	ja	150
1.3	B.1	Quartierskonzept "Wohnquartier Lindenplatz"	ja	100
1.3	B.3	Inselstraße 15, Kita "Otti" Haus 1	ja	1.300
1.3	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Busbahnhof Marienstraße: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	ja	500
1.3	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Busbahnhof Marienstraße: Erschließung und Freiraumgestaltung	ja	750
1.3	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Quartier Bautzener Straße: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	ja	500
1.3	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Quartier Bautzener Straße: Erschließung und Freiraumgestaltung	ja	750

1.3	B.5	Herstellung der öffentlichen Haupteerschließung im Wohnquartier Ostrow Nord	ja	400
1.3	B.5	Ludwig-Leichhardt-Allee, Freiraumgestaltung	ja	500
1.3	B.5	Ostrower Damm, zw. Franz-Mehring-Straße und Inselstraße	ja	800
1.3	B.5	Feigestraße	ja	450
1.3	B.5	Bautzener Straße, zw. Straße der Jugend und Bahnlinie	ja	650
1.3	B.5	Parzellenstraße, zw. Bautzener Straße und Bahnlinie	ja	500
1.3	B.5	Bürgerstraße	ja	250
1.3	B.5	Blechenstraße	ja	1.000
Handlungsraum 1.4 - Westliche Stadterweiterung				9.150
1.4	B.3	August-Bebel-Straße 42, Bauhausschule	ja	2.000
1.4	B.3 / B.4	Bahnhofstraße 52, Stadtarchiv	ja	3.000
1.4	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Viehmarkt: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	ja	500
1.4	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Viehmarkt: Erschließung und Freiraumgestaltung	ja	750
1.4	B.5	Karl-Liebkecht-Straße, Restbedarfe Höhe Staatstheater und Viehmarkt	ja	1.200
1.4	B.5	Lausitzer Straße	ja	600
1.4	B.5	Schillerstraße	ja	1.100
Handlungsraum 1.5 - Nördliche Innenstadt				43.200
1.5	B.1	Entwicklungsperspektive für den Polizeistandort am Bonnaskenplatz	nein	100
1.5	B.3	Seminarstraße 4, Kita "Villa Kunterbunt"	ja	2.500
1.5	B.3	Sielower Straße 10, Oberstufenzentrum 1	ja	500
1.5	B.3	Sielower Straße 35, Kita "Spatzennest"	ja	1.000
1.5	B.3	Sielower Straße 37, Niedersorbisches Gymnasium	ja	500
1.5	B.3	Siemens-Halske-Ring 2, regionales Cottbuser Gründungszentrum am Campus RCGC	nein	13.000
1.5	B.3 / B.5	Elisabeth-Wolf-Straße 72/73, Spreeschule (ehem. Steenbeck-Gymnasium)	ja	20.000

1.5	B.3 / B.5	Umfeld Lagune, Neubau Turnhalle für Oberstufenzentrum	nein	4.000
1.5	B.5	Schlachthofstraße	teils	800
1.5	B.5	Bonnaskenplatz, Freiraumgestaltung	ja	450
1.5	B.5	Aufwertung Spreegrün, 2. BA	ja	350

Handlungsraum 1.6 - Brunschwig	29.300
---------------------------------------	---------------

1.6	B.1	Wettbewerb "Grundschulzentrum Hallenser Straße"	ja	150
1.6	B.1	Quartierskonzept "Stadtteilzentrum Schweriner Straße"	ja	100
1.6	B.3 / B.5	"Soziokulturelles Mehrgenerationen Zentrum" Ströbitz / Brunschwig	ja	2.500
1.6	B.3 / B.5	Hallenser Straße 5a, 1. BA Grundschulzentrum	ja	10.000
1.6	B.3 / B.5	Werbener Straße 13a, 2. BA Grundschulzentrum	ja	7.500
1.6	B.3 / B.5	Hallenser Straße 10/11, Ludwig-Leichhardt-Gymnasium	ja	4.500
1.6	B.3 / B.5	Schweriner Straße 22, Kita/Hort "Kirschblüte"	ja	4.000
1.6	B.5	Lessingstraße	ja	550

Handlungsraum 2 - Sandow	59.050
---------------------------------	---------------

2	B.1	städtebaulicher Rahmenplan Sandow	ja	100
2	B.1	Quartierskonzept "Wohnquartier Elisabeth-Wolf-Straße"	ja	100
2	B.3	Muskauer Platz 1, Carl-Blechen-Grundschule	ja	500
2	B.3 / B.5	Kahrener Straße 16, Theodor-Fontane-Gesamtschule	ja	9.000
2	B.3 / B.5	Muskauer Straße 1, Christoph-Kolumbus-Grundschule	ja	4.000
2	B.3 / B.5	Elisabeth-Wolf-Straße 40a, "SandowKahn"	ja	300
2	B.3 / B.5	"Soziokulturelles Mehrgenerationen Zentrum" Sandow	ja	2.500
2	B.3 / B.5	Willy-Jannasch-Straße 6, Kita "Pfiffikus"	ja	3.500
2	B.3 / B.5	Hans-Beimler-Straße 19, Kita "Siebenpunkt"	ja	3.700
2	B.3 / B.5	Bodelschwinghstraße 25, Kita "Bodelschwingh"	ja	2.800

2	B.5	Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße (1. BA Seestraße)	ja	2.500
2	B.5	Willy-Brandt-Straße, Trogbauwerk / Ingenieurbauwerk	ja	25.000
2	B.5	Willy-Brandt-Straße	ja	2.500
2	B.5	Sandower Hauptstraße	ja	1.000
2	B.5	Kahrener Straße	ja	550
2	B.5	Kreuzung Peitzer Straße / Elisabeth-Wolf-Straße	ja	500
2	B.5	Jacques-Duclos-Platz / Sandower Mitte, Freiraumgestaltung	ja	500
Handlungsraum 3 - Ströbitz				5.400
3	B.1	Quartierskonzept "Wohnquartier Ströbitz"	ja	100
3	B.3	Briesener Straße 15, Integrationskita "Nesthäkchen"	ja	2.500
3	B.3	Briesener Straße 17, Waldorf-Kindergarten	ja	1.300
3	B.3	Clara-Zetkin-Straße 10, Hort "Dornröschen" Haus 1	ja	1.500
Handlungsraum 4.1 - Spremberger Vorstadt Mitte-Ost				48.000
4.1	B.3	Gartenstraße 18, Kita "Süd"	ja	1.700
4.1	B.3	Greifenhainer Straße 14, Kita "Montessori Kinderhaus"	ja	3.500
4.1	B.3	Hufelandstraße 10, Kita "Freundschaft" Haus 1	ja	2.800
4.1	B.3	Hufelandstraße 12, Kita "Freundschaft" Haus 2	ja	2.500
4.1	B.3	Drebkauer Straße 43, Sportbetonte Grundschule und Kita "Freundschaft" Haus 3	ja	5.500
4.1	B.3	Linnéstraße 1-4, Lausitzer Sportschule	nein	500
4.1	B.3	Joliot-Curie-Straße 10, Schule des 2. Bildungsweges	ja	3.500
4.1	B.1 / B.3 / B.4	Bautzener Straße 140, Menschenrechtszentrum	ja	2.500
4.1	B.3 / B.5	Dresdener Straße 18, Sportkomplex Sportzentrum + Hochhaus	ja	6.000
4.1	B.3 / B.5	Gartenstraße 19, ehemaliges Pückler-Gymnasium	ja	8.000
4.1	B.5	Thiemstraße	ja	3.000

4.1	B.5	Hermann-Löns-Straße	teils	4.200
4.1	B.5	Bautzener Straße, zw. Bahnlinie und Südfriedhof	teils	1.800
4.1	B.5	Gartenstraße, zw. Stadtring und Ottilienstraße	ja	550
4.1	B.5	Lutherstraße	ja	500
4.1	B.5	Fontaneplatz, Freiraumgestaltung	ja	500
4.1	B.5	Gaglower Straße	ja	650
4.1	B.5	Gaglower Straße, Priorgrabenbrücke / Ingenieurbauwerk	ja	300
Handlungsraum 4.2 - Westliche Spremberger Vorstadt				5.300
4.2	B.3	Vetschauer Straße 44a, Kita "Friedrich Fröbel"	nein	2.100
4.2	B.3	Jessener Straße 36, Kita/Hort "Kinderland Wiesentreff"	nein	2.000
4.2	B.3	Jessener Straße 37, Hort Waldorfschule	nein	1.200
4.2	B.4	Leipziger Straße 12, Reaktivierung oder Rückbau der Hochhaus-Ruine	nein	
Handlungsraum 5 - Sachsendorf-Madlow				21.550
5	B.3	Helene-Weigel-Straße 6/7, Kita "Mischka"	ja	2.500
5	B.3	Helene-Weigel-Straße 8/9, Haus Prior	ja	1.000
5	B.3	Lauchhammer Straße 4, Kita "Sonnenschein"	ja	1.800
5	B.3	Klopstockstraße 3, Hort Europakita "Max und Moritz" Haus C	ja	2.000
5	B.3	Sachsendorfer Wiesen 1/2, Integrationskita "Familienkita"	nein	3.500
5	B.3	Theodor-Storm-Straße 22, Regine-Hildebrandt-Grundschule Haus B	ja	500
5	B.3	Schwarzheider Straße 7, Sachsendorfer Oberschule	ja	500
5	B.3	Kantstraße 34b, Juks e.V.	ja	200
5	B.4	Kantstraße 30/32, ehem Kita, derzeit Leerstand	ja	150
5	B.4	Uhlandstraße 4-11, Umfeld ehem. "Kleisterclub"	ja	100
5	B.4	Schopenhauerstraße 5/6, Umfeld "Norma"	ja	100

5	B.5	Gelsenkirchener Allee	teils	4.700
5	B.5	Lipezker Straße	ja	4.500
Handlungsraum 6.1 - Neu-Schmellwitz				34.800
6.1	B.1	städtebaulicher Rahmenplan Neu-Schmellwitz	ja	100
6.1	B.3	Willi-Budich-Straße 31/32, Integrationskita "Sonnenblume"	ja	4.200
6.1	B.3 / B.4	Willi-Budich-Straße 54, 21. Grundschule und Hort "Spielhaus"	ja	2.500
6.1	B.3 / B.5	Schmellwitzer Weg 2, Humboldt-Gymnasium	ja	5.000
6.1	B.3 / B.5	Neue Straße 41, Schmellwitzer Oberschule (ehem. Pestalozzi-Schule)	ja	8.500
6.1	B.3 / B.5	Hopfengarten 57/58, Kita "Montessori" und Eltern-Kind-Zentrum	ja	2.500
6.1	B.3 / B.5	Rudniki 3/3a, Umnutzung nach Verlagerung der Spreeschule	ja	3.000
6.1	B.3 / B.5	Gotthold-Schwela-Straße 68/69, Kita "Humi-Kids" und Jugendclub "2nd home"	ja	4.000
6.1	B.3 / B.5	Gotthold-Schwela-Straße 19a/20a, Turnhallen	ja	5.000
Handlungsraum 6.2 - Schmellwitz				15.750
6.2	B.3	Walther-Rathenau-Straße 44, evang. Kita "Arche Noah"	nein	500
6.2	B.3 / B.5	Am Nordrand 41, Astrid-Lindgren-Grundschule	nein	10.500
6.2	B.5	Sielower Landstraße	nein	2.500
6.2	B.5	Schmellwitzer Straße	nein	1.700
6.2	B.5	Rosa-Luxemburg-Straße	nein	550
Summe				337.500

13.3 Maßnahmenübersicht Kulisse „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee

Maßnahmen im Stadtumbaugebiet "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"
tabellarische Übersicht mit Kostenansätzen

Handlungs- raum	Handlungsfeld	Maßnahmebezeichnung	Lage	Kostenansatz (in 1.000 Euro)
gesamt				5.475
alle	B.1	Rahmenplanung / Entwicklungsstrategie Ostsee	übergreifend	100
alle	B.1	Fachkonzept Technische Infrastruktur	übergreifend	50
alle	B.1	Fachkonzept Verkehrsinfrastruktur und Mobilität	übergreifend	75
alle	B.1	landschaftsplanerische Konzeption zur Verbindung der alten und neuen Kulturlandschaft	Dissenchen / Schlichow / Branitz	75
alle	B.1	Konzeptansatz Bundesgartenschau	übergreifend	100
A / B	B.1	Vorbereitende Untersuchungen	übergreifend	75
alle	B.1	weitere durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	übergreifend	2.000
alle	B.2	Durchführungsaufgaben / Sanierungsträger	übergreifend	2.000
alle	B.2	Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligung	übergreifend	1.000
Handlungsraum A - Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone				46.525
A	B.1	Studie Schwimmende Architektur	übergreifend	75
A	B.1	landschaftsplanerische und touristische Rundwegkonzeption	übergreifend	150
A	B.5	bauliche Umsetzung der landschaftsplanerischen und touristischen Rundwegkonzeption (Erschließung und Freiflächen)	übergreifend	15.000
A	B.5	Anschluss des Rundweges an das regionale und überregionale Radwegenetz	übergreifend	2.000
A	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Willmersdorfer Strand: Verkehrsanbindung, Sport- / Freizeitanlagen	Willmersdorfer Strand	150
A	B.5	Hammergrabenquerung / Ingenieurbauwerk für Fuß / Rad	Willmersdorf / Lakoma	500
A	B.5	Fuß- und Radwegeanbindung Willmersdorf / Lakoma	Willmersdorf / Lakoma	500
A	B.1	B-Plan Lakoma	Lakoma	100
A	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Lakoma: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	Lakoma	1.000
A	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Lakoma: Erschließung / Wegeinfrastruktur, Parkplatz (PKW / Rad / etc.), Platzgestaltung "Platz um die Linde", Uferweg (Radweg / Fußweg), Freianlagen / Freiflächengestaltung (inkl. Toiletten, etc.)	Lakoma	2.700

A	B.5	Ersatzneubau / Ingenieurbauwerk Hammergrabenbrücke Lakoma	Lakoma	1.000
A	B.5	Fuß- und Radwegeanbindung / Querung "Lakomaer Chaussee"	Lakoma	250
A	B.1	B-Plan Neu-Merzdorf	Neu-Merzdorf	100
A	B.5	Erschließung zum Entwicklungsstandort "Neu-Merzdorf"	Neu-Merzdorf	1.000
A	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Merzdorfer Strand: Verkehrsanbindung, Sport- / Freizeit- anlagen	Merzdorfer Strand	200
A	B.1	B-Plan Hafenquartier	Hafenquartier	100
A	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Hafenquartier: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	Hafenquartier	2.000
A	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Hafenquartier: Hafenstraße, Fahrgastschiffsanleger, Bootsanlegeplätze, DLRG-Stützpunkt, Hafenpromenade, Veranstaltungsplatz, ÖPNV- Anbindung, Radwegeanbindung nach "Knoten Merzdorf", Stadtmobiliar "Rundweg", öffentlicher Parkplatz, Querung (Brü- cke/Tunnel) für Fuß/Rad der B168	Hafenquartier	15.000
A	B.1	B-Plan Hauptstrand	Hauptstrand	100
A	B.4	investitionsvorbereitende Maßnahmen am Standort Hauptstrand: Bodenordnung, Grunderwerb, Abbruch / Freilegung / Entsiegelung	Hauptstrand	200
A	B.5	Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Raumes am Standort Hauptstrand: Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anbindung, Parkplatz (PKW / Rad / etc.), Sport- / Freizeitanlagen (Wasserrutsche, Kletterpark, Spielplatz usw.)	Hauptstrand	3.000
A	B.1	B-Plan "Wohnen / Freizeit"	Schlichow	100
A	B.5	Landschafts- / Freiraumgestaltung "Schlichower Damm"	Schlichow	500
A	B.5	Erschließung zum Standort "Schlichow Süd"	Schlichow	800
Handlungsraum B - gewerblich geprägte Kernzone				38.075
B	B.1	städtebaulich-landschaftsplanerisches Gestaltungskonzept Seeachse	gewerbliche Kernzone	150
B	B.1	B-Plan Seeachse	Seeachse	250
B	B.1	B-Plan "Anbindung Innenstadt"	Dissenchener Straße	75
B	B.1	B-Plan "Wohnbauentwicklung / Binnendüne"	Dissenchener Schulstraße	100
B	B.4	Betriebsverlagerungen und Umzugsmanagement für störende Industrie- / Gewerbebetriebe	gewerbliche Kernzone	2.500
B	B.4	Rückbau abgängiger Gebäudesubstanz und Flächenentsiegelung inkl. Altlastenentsorgung, schwerpunktmäßig entlang der Seeachse und angrenzender Bereiche	gewerbliche Kernzone	5.000
B	B.4	Bodenordnung und Grunderwerb im Ergebnis des Gestaltungskonzeptes Seeachse	gewerbliche Kernzone	2.500

B	B.5	barrierefreie Querung / Ingenieurbauwerk von Dissenchener Straße und Bahnlinie nach Guben	gewerbliche Kernzone	10.000
B	B.5	Erschließung Seeachse inkl. Freiraumgestaltung angrenzender Bereiche	gewerbliche Kernzone	10.000
B	B.5	Erneuerung Dissenchener Straße ab Stadtring	gewerbliche Kernzone	2.500
B	B.5	Erneuerung Stadtring B 169 vom Kreisel in Richtung Peitz (innerhalb Stadtgrenze)	B 169	5.000

Handlungsraum C - dörflich geprägte Siedlungskerne	24.875
---	---------------

C	B.1	Gestaltungskonzept / -satzung zur ortsbildverträglichen Einordnung von Neubauvorhaben	übergreifend	75
C	B.1 / B.3 / B.5	Erweiterung der Grundschule Dissenchen, ggf. als Neubustandort nahe der Seeachse	Dissenchener Schulstraße	15.000
C	B.3	evtl. Errichtung einer zus. Kita	noch offen	
C.1	B.3	Schulstraße 3a, Kita "Vier Jahreszeiten"	Willmersdorf	700
C.2	B.3	Merzdorfer Wiesenstraße 2a, Kita Merzdorf	Merzdorf	1.000
C.3	B.3	Dissenchener Turnstraße 9, Kita "Spürnasen"	Dissenchen	600
C.2	B.5	ortsbildgerechte, verkehrsberuhigte Erneuerung der Merzdorfer Bahnhofstraße	Merzdorf	2.000
C.2	B.5	Querung / Ingenieurbauwerk über B 168 für Fuß- und Radweg zw. Merzdorf und Rundweg/Strand	Merzdorf	500
C.3	B.5	ortsbildgerechte, verkehrsberuhigte Erneuerung der Dissenchener Schulstraße	Dissenchen	2.500
C.3	B.5	ortsbildgerechte, verkehrsberuhigte Erneuerung der Dissenchener Hauptstraße	Dissenchen	1.500
C.4	B.5	ortsbildgerechte, verkehrsberuhigte Erneuerung der Schlichower Dorfstraße inkl. Freiraumgestaltung	Schlichow	1.000

Handlungsraum D - Landschaftsräume	4.000
---	--------------

D.1	B.4	Verlagerung der Hochspannungsfreileitung	Binnendüne	500
D.1	B.5	Verlegung, Renaturierung und naturnahe Gestaltung der Tranitz	Binnendüne	1.500
D.1	B.5	Freiraumgestaltung Binnendünen	Binnendüne	500
D.2	B.5	Querung / Ingenieurbauwerk B 168 für Fuß- und Radweg zw. Dissenchen und Hauptstrand	Schlichower Höhe	500
D.2	B.5	Anlage eines durchgängigen Geh- und Radweges zwischen Dissenchen und Schlichow	Schlichower Höhe	1.000

Handlungsraum E - Gewerbegebiet Dissenchen-Süd					3.450
E	B.1	Landschaftsplanerische Studie / Gestaltungsansatz Gewerbegebiet im Zusammenhang mit Kulturlandschaft Branitz	Dissenchen Süd		50
E	B.5	Anbindung der Werner-von-Siemens-Straße an die B 168	Dissenchen Süd		2.500
E	B.5	ggf. Erweiterung der bestehenden Werner-von-Siemens-Straße als Hauptstraßennetz	Dissenchen Süd		500
E	B.5	Anbindung Dissenchen-Branitz (Branitzer Straße, Kirschallee, Kastanienallee inkl. Querung der Bahnlinie nach Forst)	Dissenchen Süd		400
Summe					122.400

14 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 - Titelbild. Blick über die Dächer Sandows in Richtung Ostsee (Quelle: DSK).....	2
Abb. 2 - Zeitstrahl Fördergebietskulissen in der Städtebauförderung (eigene Darstellung)...	12
Abb. 3 - Kernziele der gesamtstädtischen, teilräumlichen und sektoralen Planungen und Konzepte der Stadt Cottbus (eigene Darstellung).....	28
Abb. 4 - Gesamtbewilligungen (Fördergebietskulissen Stadtumbau, Sanierungsgebiet Modellstadt-Cottbus Innenstadt und Soziale Stadt) von 2002 bis 2017 (eigene Darstellung)	45
Abb. 5 - Verteilung von Fördermitteln nach Jahren und Teilprogrammen (eigene Darstellung)	47
Abb. 6 - Mitteleinsatz nach Handlungsfeldern (Stadtumbauprozess Cottbus gesamt, bis 2017, eigene Darstellung)	49
Abb. 7 - Fördermittelverteilung auf Teilräume in STUB I und STUB II (eigene Darstellung) ..	50
Abb. 8 - Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort von 2008 bis 2016 (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 und Stadt Cottbus, Stichtag: 30.06.2016)	57
Abb. 9 - Prozentuale Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt von 2011 bis 2016 (Index 2011 = 100, eigene Darstellung, Quelle: GfK)	59
Abb. 10 - Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslosen und Arbeitslosenquote von 2008 bis 2016 (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017)	60
Abb. 11 - Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus von 2008 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)	61
Abb. 12 - Wanderungssalden der Stadt Cottbus differenziert nach Altersgruppen von 2008 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018).....	62
Abb. 13 - Regionale durchschnittliche Wanderungssalden der Stadt Cottbus (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)	63
Abb. 14 - Prozentuale Entwicklung der Altersgruppen auf Stadtteilebene von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)....	65
Abb. 15 - Baualtersstruktur (Zensus 2011, fortgeschrieben).....	67
Abb. 16 - Baufertigstellungen von Wohnungen und Wohnungsabgänge von 2007 bis 2016 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017)	68
Abb. 17 - Prozentuale Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen und Häuser (Index 2010 = 100, ImmobilienScout24).....	69
Abb. 18 - Fehlbelegung (eigene Darstellung, Quelle: Zensus 2011).....	76
Abb. 19 - Vorläufige Bevölkerungsschätzung bis 2030 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice sowie eigene Berechnungen).....	81
Abb. 20 - Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030 (eigene Berechnungen).....	83
Abb. 21 - Gebietskategorien des Stadtumbaus (Stadtumbaustrategiekonzept 2010, S. 42) .	92
Abb. 22 - Blick vom Merzdorfer Aussichtsturm in Richtung Süden (Foto: DSK).....	115
Abb. 23 - Findlinge am künftigen Willmersdorfer Strand (Foto: DSK)	115
Abb. 24 - Aussichtspunkt Lakoma (Foto: DSK).....	115
Abb. 25 - Betriebsstraße LEAG (Foto: DSK).....	115
Abb. 26 - Aussichtspunkt „MIA“ nördlich des Merzdorfer Aussichtsturms (Foto: DSK).....	115
Abb. 27 - Hammergraben nahe Lakoma (Foto: DSK)	115
Abb. 28 - Dissenchener Straße (Foto: DSK).....	118
Abb. 29 - Gewerbeflächen am Stadtring stadtauswärts Richtung Peitz, (Foto: DSK).....	118

Abb. 30 – künftige Seeachse (Foto: DSK)	118
Abb. 31 – Garagenkomplex (Foto: DSK)	118
Abb. 32 - Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)	118
Abb. 33 – Gewerbebrachen in Merzdorf (Foto: DSK)	118
Abb. 34 – An der Merzdorfer Hauptstraße (Foto: DSK)	120
Abb. 35 - Ortslage Merzdorf (Foto: DSK).....	120
Abb. 36 - Ortseingang Schlichow (Foto: DSK).....	120
Abb. 37 – ehem. Merzdorfer Bahnhof (Foto: DSK)	120
Abb. 38 - Dissenchener Hauptstraße (Foto: DSK)	120
Abb. 39 - Feuerwehrhaus in Dissenchen (Foto: DSK)	120
Abb. 40 - Ortslage Willmersdorf (Foto: DSK)	121
Abb. 41 - Dorfanger Willmersdorf (Foto: DSK)	121
Abb. 42 - Hotel "Willmersdorfer Hof" (Foto: DSK)	121
Abb. 43 - Ortslage Schlichow (Foto: DSK).....	121
Abb. 44 - Landwirtschaftlich genutzte Flächen in Schlichow (Foto: DSK)	121
Abb. 45 - Blick auf den Ostsee vom Lärmschutzwall in Schlichow (Foto: DSK)	121
Abb. 46 - verlegte Tranitz nahe der Ortsumgehung (B 168, Foto: DSK)	123
Abb. 47 – Binnendüne (Foto: DSK)	123
Abb. 48 - Ortsumgehung (B 168, Foto: DSK)	123
Abb. 49 – Brachflächen, ehem. Kieswerk (Foto: DSK).....	123
Abb. 50 - Blick von Dissenchener Hauptstraße auf Skaterhalle "CottbusWheel e.V." (Foto: DSK)	123
Abb. 51 - Aussichtspunkt nahe Schlichow (Foto: DSK).....	123
Abb. 52 - fehlender Lückenschluss Werner-von Siemens-Straße (Foto: DSK)	125
Abb. 53 - geplante Fuß- und Radwegeverbindung zum Branitzer Park (Foto: DSK).....	125
Abb. 54 - Gewerbe am Heizkraftwerk (Foto: DSK)	125
Abb. 55 - erschlossene Gewerbeflächen (Foto: DSK).....	125
Abb. 56 - gewerbliche Bebauung im Gewerbegebiet Dissenchen-Süd I (Foto: DSK).....	125
Abb. 57 – Sportanlage (Foto: DSK)	125
Abb. 58 - Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken (eigene Darstellung)	133

15 Tabellenverzeichnis

Tab. 1 - Übersicht der befragten Akteure – Expertengespräche (eigene Darstellung)	29
Tab. 2 - Mitteleinsatz in den Stadtumbau-Teilprogrammen (eigene Darstellung)	46
Tab. 3 - Mitteleinsatz in den Handlungsfeldern nach Stadtumbau-Teilprogrammen (eigene Darstellung).....	47
Tab. 4 - Anzahl rückgebauter Nutzungseinheiten (eigene Darstellung)	53
Tab. 5 - Anzahl zurückgebauter Wohneinheiten (WE) nach Handlungsräumen 1.1 - 6.2 (eigene Darstellung)	54
Tab. 6 – Pendlerverflechtung (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 Stichtag: 30.06.2016)	58
Tab. 7 - Pendlerverflechtung mit Brandenburg (eigene Darstellung, Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017 Stichtag: 30.06.2016)	58
Tab. 8 - Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Cottbus von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)	63
Tab. 9 - Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene von 2011 bis 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018)	64

Tab. 10 - Wohnungsbestand (ohne Wohnheime) differenziert nach Stadtteilen per 31.12.2016 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2017)	66
Tab. 11 - Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg (1. Förderweg, Soziale Wohnraumförderung Brandenburg)	70
Tab. 12 - Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung in Brandenburg (2. Förderweg, Soziale Wohnraumförderung Brandenburg)	70
Tab. 13 - Berechnung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	72
Tab. 14 - Berechnung der tatsächlichen jährlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	72
Tab. 15 - Berechnung des Bestandes an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	74
Tab. 16 - Berechnung des jährlichen Angebots an bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	74
Tab. 17 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung im 1. Förderweg (Modellrechnung) (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	75
Tab. 18 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen im 1. Förderweg (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	77
Tab. 19 - Berechnung der tatsächlichen jährlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	78
Tab. 20 - Berechnung des jährlichen Angebots nach bezahlbarem Wohnraum (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	79
Tab. 21 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung im 2. Förderweg (Modellrechnung) (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	79
Tab. 22 - Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung inkl. Fehlbelegungen im 2. Förderweg (eigene Berechnung; gerundete Werte ggf. mit Rundungsfehler)	80
Tab. 23 - Entwicklung der Altersstruktur bis 2030 (eigene Darstellung, Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2017 sowie eigene Berechnungen) ...	82
Tab. 24 - Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2030 (eigene Berechnungen)	83
Tab. 25 - Entwicklung von Zielgruppen bis zum Jahr 2030 (eigene Berechnungen)	85
Tab. 26 - Wohnungsmarktbilanz für die Variante 1 (eigene Berechnungen)	86
Tab. 27 - Wohnungsmarktbilanz für die Variante 2 (eigene Berechnungen)	86
Tab. 28 - Einwohnerbewegungen im Jahr 2017 (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Cottbus, Statistikstelle)	141

16 Literaturverzeichnis

- Stadtverwaltung Cottbus/LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (2015): Entwurf des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts.
- Stadtmarketing und Tourismusverband Cottbus e. V. (2017): Für Cottbus ein Leitbild – 2035.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – „Mit Energie in die Zukunft“.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung, Grün- und Verkehrsflächen (2017): Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus und Fortschreibung des Landschaftsplanes.

- Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtentwicklung (2007): Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Cottbus.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung, Servicebereich Technische Infrastrukturplanung (2011): Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2020 - InVEPI. Integrierter Verkehrsentwicklungsplan mit Maßnahmenplan.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung: Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015).
- Jugendamt Cottbus, Beratung Kitaplatzvergabe: "Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung der Stadt Cottbus/Chóšebuz 2017– 2022".
- Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich Jugend, Kultur und Soziales, Servicebereich Schulverwaltung (2017): Schulentwicklungsplan 2017 – 2022.
- Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Sachgebiet Wasser/Abwasser LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (2018): Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur (2013): Kommunales Energiekonzept der Stadt Cottbus.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung (2016): Energetisches Quartierskonzept Cottbus – Ostrow.
- Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung (2016): Energetisches Quartierskonzept Cottbus – Westliche Stadterweiterung.
- Stadt Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung (2017): Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus.

17 Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitsgruppe
AUF	Programmkürzel: Aufwertung
B/L/K	Bund/Land/Kommune
BauGB	Baugesetzbuch
BHA	Bauherrenanteil
BTU	Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DSK	Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
eBi	elektronische Begleitinformation
EFRE	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
EGC	EGC Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH
eMo	elektronisches Monitoring
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
EZH	Einzelhandel
FBV	Flurbereinigungsverfahren

FM	Fördermittel
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbeeinheiten
GEWOS	GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
GfK	Growth from Knowledge (Marktforschungsunternehmen)
GI-/GE	Industrie- und Gewerbegebiete (zulässige Nutzungen gem. BauNVO)
GWC	GWC Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
HFW	Programmkürzel: Herrichtung von Flüchtlingswohnungen
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
InVEPI	Integrierter Verkehrsentwicklungsplan
JVA	Justizvollzugsanstalt
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KIP	Programmkürzel: Kommunalinvestitionsprogramm
Kita	Kindertagesstätte
KiTaG	Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder
KInvFG	Kommunalinvestitionsförderungsgesetz
KMA	Kommunaler Miteleistungsanteil
KMVZ	Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum
L.	Lausitz
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEAG	Lausitz Energie Bergbau AG
LWG	Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG
MDK	Maßnahme- und Durchführungskonzept
MFH	Mehrfamilienhaus
MI	Mischgebiet (zulässige Nutzung gem. BauNVO)
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NESUR	Programmkürzel: Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Umland
NKM	Nettokaltniete
OEK	Ortsteilentwicklungskonzept
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

OSZ	Oberstufenzentrum
PHH	Personenhaushalt
RB	Programmkürzel: Rückbau
REK	Regionales Entwicklungskonzept
RiLi	Richtlinie
RSI	Programmkürzel: Rückführung sozialer Infrastruktur
RTI	Programmkürzel: Rückführung technischer Infrastruktur
S+E	Programmkürzel: Städtebauliche Sanierung und Entwicklung
SIQ	Programmkürzel: Soziale Integration im Quartier
SSE	Programmkürzel: Sanierung, Sicherung und Erwerb
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinie
STE	Programmkürzel: Soziale Stadt
STUB	Programmkürzel: Stadtumbau
STUK	Stadtumbaukonzept
STUSK	Stadtumbaustrategiekonzept
SUW	Programmkürzel: Stadtumbauwettbewerb /
SVB	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
SWOT	Stärken-Schwächen-Analyse (engl.)
UPL	Umsetzungsplan
VVN	Programmkürzel: Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete
WE	Wohneinheit
WU	Wohnungsunternehmen

