



Stadt Cottbus

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020

2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)

Stand 23.07.2010



Impressum

Auftraggeber:

Stadt Cottbus
Geschäftsbereich G IV / FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

Stadtplaner Architekten Ingenieure

Stadtplaner Architekten Ingenieure
Pariser Straße 1, 10719 Berlin
Tel. 030 889 163 9-0 Fax 030 889 163 91
mail@gruppeplanwerk.de www.gruppeplanwerk.de

ANALYSE& KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Tel. 040 485 00 98-0 Fax 040 485 00 98-98
info@analyse-konzepte.de www.analyse-konzepte.de



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Ostrower Straße 15, 03046 Cottbus
Tel.: 0355 78002-0
www.dsk-gmbh.de

Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

Einführung.....	5
1 Rahmenbedingungen – Bevölkerung und Wohnen	8
1.1 Demographische Entwicklung	8
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.1.2 Bevölkerungsprognose	9
1.1.3 Haushaltsprognose	11
1.2 Wohnentwicklung	12
1.2.1 Eckwerte des Wohnungsangebotes	12
1.2.2 Zukünftige Entwicklung des Leerstandes.....	14
2 Handlungseinschränkungen und -erfordernisse (Zielkonflikte)	21
3 Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung	27
3.1 Methodik und Vorgehensweise.....	27
3.2 Verwendete Grundlagen.....	28
3.2.1 INSEK, Stadtumbaukonzept und Stadtumbauplan	28
3.2.2 Zielgruppenorientiertes Wohnungskonzept	31
3.3 Konstituierende Strukturen und Potenziale der Stadt.....	34
3.4 Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe	36
3.4.1 Handlungsräume Stadtumbau – aktualisierte Fördergebietskulisse	36
3.4.2 Beschreibung und Bewertung Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe	39
3.5 Gesamtstädtische Strategie – Aufwertung und Rückbau	42
3.5.1 Handlungsfelder im Stadtumbau	42
3.6 Fazit – Räumliches Entwicklungsmodell 2020	44
4 Leitbilder, Ziele und Strategien.....	46
4.1 Gesamtstädtische Leitbilder und Strategien.....	46
4.1.1 Abgleich Leitbild und Entwicklungsziele des INSEK.....	46
4.1.2 Weiterentwicklung des Leitbildes und der Entwicklungsziele	47
4.2 Leitbilder und Strategien für Stadtteile und Quartiere.....	49

5	Räumliche Entwicklungsszenarien.....	61
5.1	Entwicklungsszenarien - Methodik.....	61
5.1.1	Entwicklung Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz	63
5.1.2	Entwicklungsszenario Sandow.....	66
5.1.3	Entwicklungsszenario Ströbitz	67
5.1.4	Entwicklungsszenario Spremberger Vorstadt	68
5.1.5	Entwicklungskorridore	69
5.2	Ausblick und Umsetzung	70
6	Maßnahmenschwerpunkte	72
6.1	Gesamtstädtische Maßnahmenschwerpunkte.....	73
6.2	Maßnahmenschwerpunkte in den Handlungsräumen.....	74
6.2.1	Handlungsräume Innenstadt.....	74
7	Abgleich mit bisherigen sektoralen und räumlichen Konzepten	89
7.1	Sektorale Konzepte.....	89
7.1.1	Konzepte zur wirtschaftlichen Entwicklung	89
7.1.2	Konzepte zur verkehrs- und stadttechnischen Infrastruktur	91
7.1.3	Konzepte sozialer Infrastruktur	93
7.2	Räumliche Konzepte	95
7.2.1	Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus, Rahmenplanung 2007	95
7.2.2	Innenstadtbereich Ostrow - Entwicklungskonzept	96
7.2.3	Teilräumliche Konzepte – Sandow	97
7.2.4	Teilräumliche Konzepte – Sachsendorf-Madlow.....	98
7.2.5	Teilräumliche Konzepte - Neu-Schmellwitz	99
8	Steuerung und Umsetzung	100
8.1	Stadtumbaustrategiekonzept als kommunalpolitische Handlungsgrundlage	100
8.2	Prozesshaftigkeit der Entwicklungssteuerung und Prioritäten	100
8.3	Projektübersicht, Finanz- und Förderbedarf.....	100
8.4	Monitoring und Evaluation.....	101

Abbildungsverzeichnis

Übersichtskarte: Ableitung des Stadtumbaustategiekonzeptes aus dem INSEK.....	6
Tab. 1: Leerstandsszenario.....	14
Tab. 2: Varianten der Leerstandsreduzierung.....	15
Abb. 1: Leerstandsgefährdung.....	16
Abb. 2: Leerstandsgefährdung in Cottbus	17
Abb.3: Reduzierungspotenzial in den Handlungsräumen des Stadtumbaus: "Leerstandsniveau halten"	19
Abb. 4: Reduzierungspotenzial in den Handlungsräumen des Stadtumbaus: "Leerstand maximal 8 %".....	20
Abb. 4: Handlungsräume des Stadtumbaus, 2005	30
Abb. 5: „Konzept zur Zielgruppenorientierten Wohnversorgung der Stadt Cottbus 2020“ -Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen – Strategien / Ziel 2020	33
Abb. 7: Kulissenerweiterung gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung	36
Abb. 8: Handlungsräume und Fördergebietskulisse des Stadtumbaus 2020.....	38
Abb. 9: Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe.....	41
Abb. 10: Handlungsfelder im Stadtumbau.....	43
Abb. 11: Stadträumliches Entwicklungsmodell.....	45
Abb. 12: Rück- und Umbaugebiete nach 2013, Stadtumbauplan 2007.....	62
Piktogramm 1: Neu-Schmellwitz	64
Piktogramm 2: Sachsendorf-Madlow	65
Piktogramm 3: Sandow.....	66
Piktogramm 4: Ströbitz	67
Piktogramm 5: Spremberger Vorstadt	68
Tab.3: Kombinationsvarianten der Entwicklungskorridore / Szenarien	69

Anhang

I Quellenverzeichnis

II Stadtteilprofile

Einführung

Die Stadt Cottbus nimmt seit dem Jahr 2001 erfolgreich am Stadtumbauprozess teil. Mit dem Stadtumbaukonzept (2001), dem Wohnungspolitischen-Wohnungswirtschaftlichen Konzept (2001), der 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (2006), dem Stadtumbauplan und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK (2007) hatte die Stadt nachhaltige Instrumente für die Steuerung und Entwicklung dieses Prozesses im Rahmen der 1. Förderperiode des Stadtumbauprogramms. Knapp 9.000 leer stehende Wohnungen wurden in diesem Zeitraum vor allem in den Randlagen der Wohngebiete Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow zurück gebaut. Gleichzeitig wurden umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung von Cottbus im Sinne einer attraktiven und kompakten Stadt umgesetzt.

Mitte 2009 plante das damalige Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) - jetzt Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) des Landes Brandenburg, die Förder- und Programmstrategie für den Zeitraum der 2. Förderperiode des Stadtumbauprogramms 2010 - 2016 bis Ende 2009 zu entwickeln. Dafür sollten von den Städten die bisherigen Erfahrungen ausgewertet, die Wirkungen der bisherigen Förderprogramme analysiert sowie aktuelle Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen erstellt werden. Auf dieser Grundlage sollte die bisherige Stadtumbaustategie überprüft, aktualisiert und bis Ende November 2009 dem MIL in der fortgeschriebenen Form übergeben werden. Das MIL trifft danach Entscheidungen darüber, welche Städte im Programm bleiben, welche pausieren und welche neu aufgenommen werden. Grundlage dieser Neuauswahl sind die von den Städten bis Ende November 2009 erstellten Stadtumbaustراتيجien. Die Aufnahme der Städte in das Programm soll anhand von Kriterien zum Handlungsbedarf sowie der Qualität der Stadtumbaustategie vorgenommen werden. Angesichts schrumpfender Budgets bei Förderprogrammen und Haushalten von Bund und Ländern hat das Verfahren einen wettbewerbsähnlichen Charakter: Qualität und Plausibilität der Stadtumbaustategie entscheiden über die Chancen der Stadt Cottbus bei der zukünftigen Förderung des Stadtumbauprozesses durch das Land Brandenburg.

Die Stadt Cottbus hat am 01.12.2009 dem MIL einen 1. Entwurf zum Stadtumbaustategiekonzept in Form einer Kurzfassung übergeben.

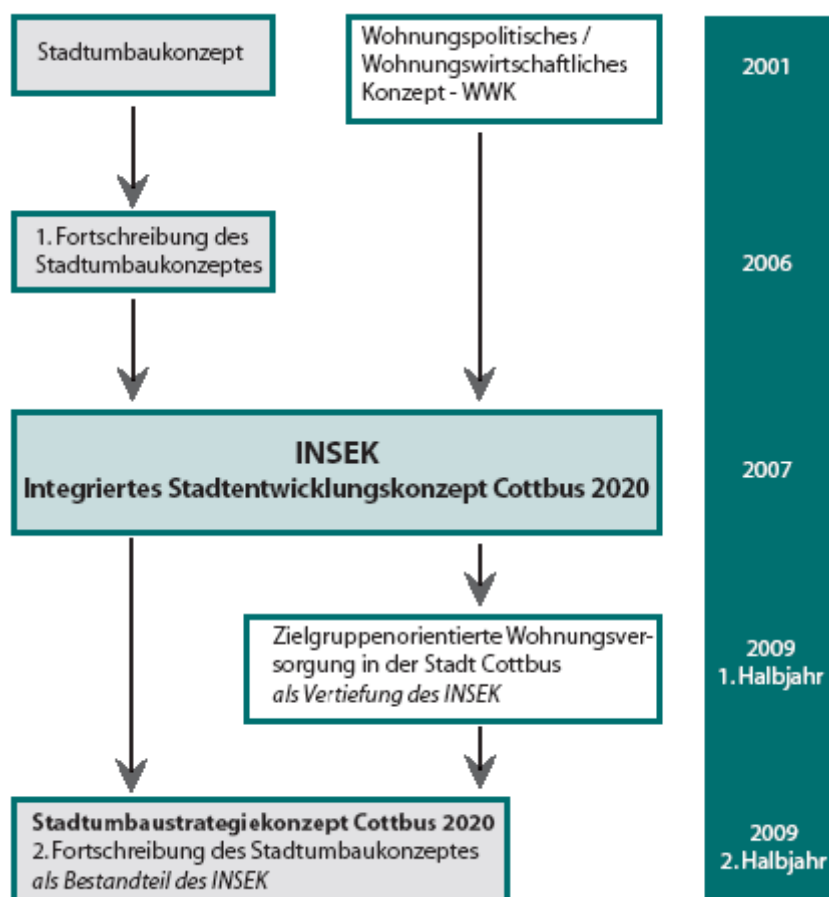
Wegen des kurzen, zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeitraums konnte der Abstimmungsprozess zu diesem Konzept vor dem gesetzten Abgabetermin noch nicht abgeschlossen werden. Auch die Behandlung in den politischen Gremien erfolgte bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Das vorliegende Stadtumbaustategiekonzept gibt den Abstimmungsstand von 23.07.2010 wider. Er ist die Grundlage für die anstehenden Beratungen und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt Cottbus. Im Rahmen der Stadtumbaukonferenz am 16.06.2010 wurde zwischenzeitlich die Stadt Cottbus im Stadtumbauprogramm für den Zeitraum der 2. Förderperiode 2010 – 2016 aufgenommen und erhielt somit erneut den Status als Stadtumbaustadt.

Das Stadtumbaustategiekonzept der Stadt Cottbus ist Bestandteil des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus 2020“ (INSEK) von Dezember 2007. Dementsprechend enthält das Stadtumbaustategiekonzept wichtige Elemente des INSEK wie z. B. die konstituierende Doppelstrategie „Rückbau von Außen nach Innen mit gleichzeitiger Stärkung der Innenstadt“ und die zentralen Leitbilder und –ziele,

die aktualisiert und ergänzt werden. Eine weitere wichtige Grundlage ist der Stadtumbauplan vom August 2007 mit seinen auf die Handlungsräume bezogenen Maßnahmen und Prioritätensetzungen für den Stadtumbau.

Den aktuellsten Ausgangspunkt für die Entwicklung des Stadtumbaustrategiekonzeptes der Stadt Cottbus bildet das Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“. Die Ergebnisse des Konzepts liegen seit August 2009 vor. Der letzte Entwurfstand vom 19.02.2010 mit eingearbeiteten Hinweisen bzw. Korrekturen wurde in den Ausschüssen beraten und durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 28.04.2010 bestätigt. Zur Weiterbearbeitung des Stadtumbaustrategiekonzeptes wurde insbesondere das „Räumliche Entwicklungsprofil Wohnen“ und die dort getätigten Aussagen zu den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien benutzt. Diese Strategien wurden mit den bisher geplanten und durchgeführten Maßnahmen abgeglichen und weiter konkretisiert. Zentrale Leitfragen hierbei waren: Wo besteht Kontinuität in der strategischen Ausrichtung, wo gibt es Veränderungs- und wo Ergänzungsbedarf?

Übersichtskarte: Ableitung des Stadtumbaustrategiekonzeptes aus dem INSEK



Die Abstimmung des vorliegenden Stadtumbaustrategiekonzeptes erfolgte im Rahmen von drei Arbeitsgruppensitzungen. Beteiligt waren Vertreter aller betroffenen Geschäftsbereiche, der politischen Fraktionen der Stadt, der beiden großen Wohnungsunternehmen Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) und Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ e.G. (GWG) sowie weitere wichtige themenbezogene Akteure, eine Zusammensetzung, die sich bereits bei der Erarbeitung des

„Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (INSEK) und des Konzeptes „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ bewährt hatte.

Eine zentrale Bedeutung hat das Stadtumbaustrategiekonzept bei der Harmonisierung vor allem der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe in der Stadtentwicklung. Neben der Aufwertung der Innenstadt und einem damit verbundenen Rückbau von außen nach innen geht es insbesondere um die Stärkung der Stadt Cottbus als Oberzentrum in Südbrandenburg, um eine sozialverträgliche Wohnentwicklung, Wohnungsabrisse und Aufwertungsmaßnahmen auch außerhalb der bisherigen Stadtumbaukulissen sowie um eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Klimaschutz, Energieeinsparung und Freiraumentwicklung.

Aus dem Stadtumbaustrategiekonzept ist der Umsetzungsplan abzuleiten, der für einen 3-Jahreszeitraum die Maßnahmen für die kommende Förderperiode enthält.

1 Rahmenbedingungen – Bevölkerung und Wohnen

1.1 Demographische Entwicklung

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung von Cottbus weist die charakteristische Entwicklung vieler ostdeutscher Städte auf: starke Einwohnerverluste durch Abwanderung und Geburtenrückgang sowie Verschiebungen in der Altersstruktur. Dieser Prozess vollzieht sich in Cottbus in einer besonders drastischen zeitlichen und inhaltlichen Wirkung. Dies lässt sich anhand folgender Eckwerte skizzieren:

- Ende 2009 waren rd. 99.700 **Einwohner** mit Hauptwohnsitz in Cottbus gemeldet, dies stellt gegenüber dem Jahr 2004 einen Rückgang um rd. 5.800 Personen (- 5,5 %) dar. Im gleichen Zeitraum ging die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz noch stärker, um 17 % (- 860 Personen) auf rd. 4.120 Personen zurück. Dies ist hauptsächlich auf Abmeldungen aufgrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2004 zurückzuführen. Die Einwohnerentwicklung in Cottbus ist bereits seit 1990 rückläufig.
- Die hohe Zahl der Sterbefälle bei einer rückläufigen Geburtenzahl resultiert im negativen natürlichen Saldo, der sich seit 2001 zwischen -300 bis -400 Personen pro Jahr eingependelt hatte. Die Geburtenziffer, die 1988 noch 13,6 betrug, ist bis 1993 auf 4,5 zurückgegangen (sog. ostdeutscher Geburtenknick). Seit 2000 ist mit sieben Geburten je 1.000 Einwohner wieder eine stabile Entwicklung zu beobachten.
- Die jährlichen Bevölkerungsverluste in Cottbus beruhen jedoch hauptsächlich auf den hohen Wanderungsverlusten. Diese hatten mit rd. -3.200 Personen noch 1998 den Höhepunkt erreicht. Danach ist der negative Wanderungssaldo aufgrund der Verringerung der Fortzüge auf rd. -670 Personen im Jahr 2005 deutlich zurückgegangen. In den darauf folgenden Jahren wurden wieder verstärkte Wanderungsverluste beobachtet, für das Jahr 2009 zeichnet sich ein ausgeglichener Wanderungssaldo und somit ein abgeschwächter Bevölkerungsrückgang ab.
- Die wohnungsmarkinduzierte Umlandwanderung hat in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Die Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (Spree-Neiße-Kreis) sowie mit dem übrigen Brandenburg stellen zwar jeweils ein Fünftel des jährlichen Wanderungsvolumens dar, allerdings verzeichnet Cottbus gegenüber dem Umlandkreis seit 2005 und gegenüber dem Land Brandenburg sogar bereits seit 2003 wieder Wanderungsgewinne. Diese reichen jedoch nicht aus, um die Wanderungsverluste an alle übrigen Bundesländer auszugleichen. Diese vorwiegend ausbildungs- und arbeitsplatzbedingte Abwanderung deutet auf eine weitere Anspannung auf dem Cottbuser Arbeitsmarkt hin.
- Differenziert nach Altersgruppen sind vor allem die 18- bis 29-Jährigen sowie die 30- bis 45-Jährigen bei den Wanderungsverlusten überrepräsentiert. Der gleichzeitig negative Wanderungssaldo bei den Kindern und Jugendlichen lässt auf eine verstärkte Abwanderung von Familien schließen. Zusätzlich geht die Generation der Haushaltsgründer verloren. Im Vergleich dazu hat die Gruppe der Senioren (über 65 Jahre) in den vergangenen Jahren sowohl absolut als auch relativ zugenommen und macht aktuell 22 % der Bevölkerung aus. Weitere 30 % sind 45 bis 64 Jahre alt.

1.1.2 Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Cottbus liegen verschiedene Bevölkerungsprognosen, u. a. von der Statistikstelle der Stadt, vom Statistischen Landesamt, von der Bertelsmann Stiftung und vom BBR / BBSR vor. Bezogen auf den prognostizierten Bevölkerungsstand für 2020 weisen die vorliegenden Prognosen nur geringe Unterschiede auf. Die Differenz zwischen dem höchsten (91.285 Einwohner) und dem niedrigsten prognostizierten Wert (87.134 Einwohner) für 2020 liegt bei unter 5 %.

Die Prognosen unterscheiden sich jedoch teilweise in den ihnen zugrundeliegenden Annahmen und im methodischen Vorgehen. Während die meisten Bevölkerungsprognosen mit überregionalen Quoten arbeiten, die auf die Stadt Cottbus heruntergebrochen werden, entwickelt die städtische Bevölkerungsprognose die Annahmen fast ausschließlich aus der Entwicklung Cottbus der letzten Jahre. Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus sind folgende Entwicklungstrends zu erwarten:

- Die Einwohnerzahl wird auf rd. 92.000 im Jahr 2015 und rd. 87.100 im Jahr 2020¹ kontinuierlich zurückgehen, was gegenüber 2008 einen weiteren Rückgang um 8 % bzw. 13 % darstellt.
- Aufgrund der Abnahme der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter werden, trotz der angenommenen konstanten Geburtenrate, die absoluten Geburtenzahlen von aktuell 730 auf 500 Geburten pro Jahr absinken. Gleichzeitig nimmt durch die steigende Zahl der Hochaltrigen auch bei einer unterstellten konstanten Sterberate die Zahl der Sterbefälle von derzeit rd. 1.100 Personen auf über 1.400 Personen jährlich zu. Somit wächst der negative natürliche Saldo im Prognoseraum stets an, und erreicht bis 2020 ca. -1.100 Personen (2007: -330).
- Die Wanderungsverluste werden bis 2015 weiter zurückgehen und in den Folgejahren wird ein ausgeglichener Wanderungssaldo bestehen. Somit wird der anhaltende Einwohnerrückgang nach 2015 hauptsächlich durch Sterbeüberschüsse verursacht.
- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) wird sich gegenüber 2008 um weitere 900 Personen (- 8 %) verringern. Dies wird hauptsächlich durch die stark rückläufige Entwicklung der Zahl der Vorschulkinder als Ergebnis der Geburtenabnahme getragen. Hingegen wird die Zahl der Schulkinder bis 2016 noch etwas zunehmen, erst danach wird sich auch hier die aktuelle Abnahme der unter 6-Jährigen abzeichnen.
- Der stärkste Rückgang zeichnet sich bei den 18- bis 30-Jährigen ab. Diese Altersgruppe wird sich bis 2020 kontinuierlich um fast 60 % auf rd. 7.300 Personen reduzieren.
- Die Seniorenzahl (über 65 Jahre) bleibt bis 2020 absolut gesehen ungefähr konstant bzw. geht noch leicht zurück, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt allerdings von 22 % (2008) auf 26 % (2020) an. Dabei wird die Gruppe der jüngeren Senioren (65 bis 80 Jahre) zwischen 2008 und 2020 um mehr als 2.200 Personen (- 13 %) zurückgehen, deren Anteil ändert sich aber kaum. Diese Altersverschiebung macht sich gleichzeitig in einem starken Zuwachs der Gruppe der Hochaltrigen (um 46 % gegenüber 2008) bemerkbar, wodurch deren Anteil von 5 auf 8 % steigt.

¹ Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung: Bevölkerungsprognose Cottbus 2020, Basisjahr 2004. Die aktuelle Bevölkerungsprognose Cottbus 2020, Basisjahr 2009, lautet 88.050 EW. Die Differenz von 950 EW zwischen den beiden Prognosen gilt nicht als ausschlaggebend für die Berechnungen der Haushaltsprognose und der daraus ergebenden Leerstandsentwicklung.

Abweichungen zur Landesprognose

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 2007 und dem Stadtumbaukonzept (STUK) von 2006 werden sowohl die städtische Prognose als auch die Landesprognose herangezogen. Die Abweichungen zwischen den Prognosen kommen hauptsächlich durch verschiedene Annahmesetzungen hinsichtlich der Geburten und der Lebenserwartung zustande. Die städtische Prognose geht zukünftig von einer konstanten Geburtenziffer und einer konstanten Lebenserwartung aus, während in der Landesprognose von einer allmählichen Angleichung an das höhere Geburtenniveau in Westdeutschland und einer steigenden Lebenserwartung ausgegangen wird. Beide Prognosen gehen von rückläufigen Wanderungsverlusten aus, die um das Jahr 2015 zu einem ausgeglichenen Saldo führen.

Im Ergebnis liegen die prognostizierten Bevölkerungszahlen laut Landesprognose im gesamten Prognosezeitraum etwas höher, der zu erwartende Einwohnerrückgang ist somit etwas niedriger. Hiernach geht die **Einwohnerzahl** auf 93.280 im Jahr 2015 und auf 89.630 im Jahr 2020, d. h. um 6,8 % bzw. 10,4 % gegenüber 2008 zurück.

In der Landesprognose bis 2020 steigt die Seniorenzahl insgesamt um mehr als 2.800 Personen an, da aufgrund der geringeren Sterbewahrscheinlichkeit die Gruppe der 65- bis 80-Jährigen etwas geringer zurückgeht und die Zahl der Hochaltrigen deutlich stärker steigt, als in der städtischen Prognose angenommen.

In dem vorliegenden Stadtumbaustrategiekonzept wird die städtische Bevölkerungsprognose, wie bereits im Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus", zugrunde gelegt. Sie berücksichtigt die spezifischen Besonderheiten der Stadt Cottbus am stärksten und weist zudem aktuell die beste Treffgenauigkeit der vorliegenden Prognosen auf. Die städtische Prognose ist somit als Grundlage für die Haushaltsprognose und damit auch die Wohnungsmarktprognose am besten geeignet.

1.1.3 Haushaltsprognose

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von der Entwicklung der Haushaltszahlen bestimmt, daher wurde auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose für Cottbus erstellt.² Hierbei werden sowohl Einwohner mit Hauptwohnsitz als auch mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, da diese ebenfalls als Nachfrager nach Wohnraum auftreten. Folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten werden zugrunde gelegt:

- Der Haushaltsverkleinerungsprozess setzt sich fort, wird sich aber etwas verlangsamen (von 2,0 auf 1,95 Personen).
- Aufgrund des steigenden Anteils der Männer im Seniorenalter steigt der Anteil der 2-Personen-Haushalte bei den Seniorenhaushalten.
- Die Zahl der Alleinerziehenden nimmt, dem gesamtdeutschen Trend folgend, leicht zu.
- Aufgrund sinkender Geburtenzahlen werden weniger neue Familien entstehen.
- Durch den starken Rückgang der 18- bis 30-Jährigen wird auch die Zahl der jungen Haushalte im Prognoseverlauf deutlich abnehmen.
- Trotz aller Sorgfalt und Genauigkeit in der Berechnung unterliegt die Haushaltsprognose einer gewissen Fehlerbreite, die teilweise durch die Unschärfen des Analyse & Konzepte-Haushaltsmodells, zum Teil aber auch durch die zugrundeliegende Bevölkerungsprognose bestimmt ist. Folgende Trends in der Haushaltsentwicklung werden erwartet:
- Für Ende des Jahres 2006 wurden für Cottbus rd. 52.400 Haushalte berechnet, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen entspricht.³
- Mit 38 % bilden dabei die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 37 %. Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen dagegen zusammen nur 25 % der Haushalte aus.
- Zukünftig wird sich die Zahl der Haushalte auf 45.200 (2020) um 7.200 Haushalte (14 %) verringern. Der Rückgang ist dabei über den Prognosezeitraum relativ konstant.
- Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann bis 2010 den Bevölkerungsrückgang etwas kompensieren, sodass die Zahl der Haushalte mit - 5 % etwas weniger zurückgeht als die Bevölkerung (- 6 %). Dies ist vor allem auf den Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen in diesem Zeitraum zurückzuführen. Er führt zu Verlusten bei den 3- sowie 4 und mehr Personen-Haushalten und hat damit eine haushaltsverkleinernde Wirkung.
- Zwischen 2010 und 2015 bleiben die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Elterngeneration dagegen weitgehend konstant. Zusätzlich fällt in diesen Zeitraum der stärkste Rückgang bei der Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen. Dadurch wird der Haushaltsverkleinerungsprozess etwas gebremst. In der Folge verlaufen Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung hier annähernd parallel (jeweils - 5 %).
- Für den Zeitraum nach 2015 sind aufgrund der erneut stärkeren Rückgänge der Zahl der Kinder und Jugendlichen wieder deutlichere Verluste bei den größeren Haushalten zu erwarten. Insgesamt geht die Zahl der größeren Haushalte ab drei Personen bis 2020 gegenüber 2006 um 21 % zurück. Die kleineren Haushalte weisen in dieser Phase geringere Verluste auf, was auch auf den

² Vgl. Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus".

³ Nicht einbezogen sind hierbei die Heimbewohner in Cottbus, die rd. 2.700 Personen ausmachen.

Anstieg der Zahl der Senioren zurückzuführen ist. Wie in der ersten Phase bis 2010 wird der Rückgang der Zahl der Haushalte gegenüber dem Bevölkerungsverlust dadurch ein wenig gebremst.

Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen

Die Planungsgrundlagen der Stadt Cottbus orientieren sich bisher an den Zahlen des Mikrozensus im Jahr 2000 sowie der darauf basierenden Schätzung im Wohnungswirtschaftlichen und Wohnungspolitischen Konzept von 2001 - noch für das alte Stadtgebiet. Für das Jahr 2007 wurden im Rahmen des Mikrozensus rd. 59.200 Haushalte in Cottbus ermittelt.⁴ Bei der angenommenen Haushaltsgröße von 1,83 Personen je Haushalt wird eine Haushaltszahl von 52.250 für 2015 und 50.000 für 2020 prognostiziert. Zu ähnlichen Ergebnissen kommen die Berechnungen des IÖR im Auftrag des Landes Brandenburg, die ebenfalls auf dem Mikrozensus basieren.

Diese Schätzungen sind aus Sicht von Analyse & Konzepte zu hoch angesetzt, da der Mikrozensus eine erhebliche Fehlerbreite aufweist, was auf methodische Aspekte zurückzuführen ist. Die ermittelte Haushaltszahl basiert auf einer Befragung von Haushalten mit einer 1 %-Befragungsstichprobe. Daraus ergibt sich eine entsprechend hohe Fehlerquote. So weisen die im Mikrozensus für Cottbus ermittelten Haushaltszahlen in den letzten Jahren starke Schwankungen auf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist zwischen 2004 und 2006 zunächst von 1,88 auf 1,92 Personen gestiegen und dann auf 1,79 Personen gefallen. Zudem werden die Haushaltstypen, wie z.B. nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, nicht richtig abgebildet.

1.2 Wohnentwicklung

1.2.1 Eckwerte des Wohnungsangebotes

Der Nachfragerückgang spiegelt sich im Wohnungsangebot direkt wider - die Angebotsseite ist geprägt von rückläufiger Bautätigkeit und hohen Leerständen. Das Angebot lässt sich wie folgt beschreiben:

- Ende 2007 gab es in Cottbus einen Gesamtbestand von 58.940 Wohnungen⁵. Mit rd. 11.500 Wohnungen befinden sich ein Fünftel des Bestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der hohe Eigenheimanteil hängt mit der Eingliederung von zehn Umlandgemeinden in den Jahren 1993 und 2003 zusammen.
- Das Wohnungsangebot in Cottbus wird dominiert durch den industriellen Wohnungsbau. Mehr als 70 % der Bestände wurden zwischen 1949 und 1991 errichtet, größtenteils als Plattenbautyp P2. Knapp ein Fünftel des Bestandes bilden die Altbauwohnungen. Diese beschränken sich hauptsächlich auf den Innenstadtbereich sowie die Ortskerne der ehemals eigenständigen Gemeinden. Ein Zehntel aller Wohnungen entstand nach 1991, vorwiegend als Eigenheime.
- Mit 46 % bilden die 3-Raum-Wohnungen den größten Teil des Wohnungsbestandes in Cottbus, ein weiteres Viertel stellen die Wohnungen mit vier und mehr Räumen dar. 2-Raum-Wohnungen machen aktuell 18 % und 1-Raum-Wohnungen 10 % des Bestandes aus.

⁴ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg / Statistisches Jahrbuch 2007 der Stadt Cottbus.

⁵ Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus.

- Für das Jahr 2007 wurde von einem Leerstand von 7.100 Wohnungen ausgegangen, was eine Leerstandsquote von 12 % entsprach.
- Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes befindet sich im Besitz der zwei größten Wohnungsunternehmen⁶, die bislang auch hauptsächlich am Rückbau beteiligt waren. Geplant war, den Bestand bis 2010 um insgesamt 8.780 Wohneinheiten zu reduzieren, dieses Ziel der ersten Phase des Stadtumbaus wurde bereits 2009 erreicht.
- Der starke Rückgang der Bautätigkeit seit den 1990er Jahren war vor allem auf den Rückgang im Geschosswohnungsbau zurückzuführen. Seit 2004 hat sich auch der Neubau im Eigenheimsegment deutlich reduziert. So wurden in Cottbus in den letzten drei Jahren im Durchschnitt 80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 140 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr errichtet. Im Cottbuser Umland ist der Eigenheimbau noch stärker zurückgegangen, so dass derzeit die Bautätigkeitsrate in Cottbus mit 1,3 und im Spree-Neiße-Kreis mit 1,5 neu errichteten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Durchschnitt vergleichbar hoch ist.
- Beim Wohneigentum ist der Eigenheimbereich das beherrschende Segment, dabei gewinnt neben den Neubauten auch der Gebrauchtmrkt weiter an Bedeutung. Der Markt mit Eigentumswohnungen hält sich hingegen auf einem niedrigen Niveau. Die Eigenheimpreise liegen derzeit zwischen 120.000 und 160.000 € (inkl. Grundstück) für bezugsfertige Neubauten oder sanierte Altbauten, bei den Wiederverkäufen aus den 1990er Jahren können bis zu 240.000 € erzielt werden. Im Umland liegen die Eigenheimpreise aufgrund der günstigeren Grundstückspreise in der Regel bis zu 20.000 € niedriger.
- Die Mietpreise sind aufgrund der steigenden Leerstände noch vor drei bis vier Jahren leicht gesunken und bleiben derzeit stabil. Die Mietspanne reicht von 3,20 bis 6,70 €/m² nettokalt. Die höchsten Mietpreise verzeichnen mit 5,70 €/m² im Durchschnitt die Neubauten, knapp darunter liegen mit 5,60 €/m² sanierte Altbauten. Die Plattenbauwohnungen bilden den unteren Bereich der Mietspanne, die Mieten liegen im Durchschnitt bei 4,30 €/m².

Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen

Die dargestellten Ergebnisse basieren auf dem Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" (2009). Es stellt eine wesentliche, wohnungsmarktorientierte Ergänzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des Stadtumbaukonzeptes (STUK) dar (vgl. Kap. 3). Durch die Betrachtung quantitativer und qualitativer Aspekte der verschiedenen Marktsegmente und Zielgruppen können die Stadtumbaustrategien wesentlich umsetzungsorientierter und differenzierter entwickelt werden.

⁶ GWC (Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH) und GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft "Stadt Cottbus" eG).

1.2.2 Zukünftige Entwicklung des Leerstandes

Der Umfang des Leerstandes wird beeinflusst durch die Nachfrage und die weitere Entwicklung des Angebotes. Nachfolgend ist die mögliche Entwicklung des Leerstandes aufgezeigt. Basis dafür sind folgende Annahmen:

- Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Wohnungsbestand im Jahr 2007, der in der amtlichen Statistik der Stadt Cottbus angegeben ist. Dieser verringert sich um den im Stadtumbaukonzept bis 2010 geplanten Rückbau.⁷
- Ein Zuwachs an Wohnungen erfolgt durch die Bautätigkeit, die überwiegend den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern umfasst. Dann würden jährlich rd. 100 Wohnungen im Eigenheimsektor neu hinzukommen. Zusammen mit einem geringen Umfang an Geschosswohnungsbau ergibt sich eine Gesamtbautätigkeit von 150 Wohnungen pro Jahr.
- Rückbauzahlen fließen in die vorliegenden Berechnungen nicht ein, da Rückbau in erster Linie eine Marktreaktion ist und zunächst als Handlungsoption offen bleibt.
- Auf der Nachfrageseite werden die Ergebnisse der Haushaltsprognose zugrunde gelegt. Demnach wird sich die Zahl der Haushalte von rund 51.800 auf 45.200 verringern.

Aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ergibt sich der zukünftig zu erwartende Leerstand, der ohne gegensteuernde Maßnahmen in Form von Rückbau entstehen würde. Danach wird der Leerstand unter Berücksichtigung der Trends marktbedingt in den nächsten Jahren wesentlich zunehmen (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Leerstandsszenario						
	2007	2010	2013	2016	2020	2025*
Wohnungsbestand	58.900	57.300	57.750	58.200	58.800	59.550
Haushalte	51.800	50.000	48.560	47.050	45.200	42.450
Leerstand	7.100	7.300	9.190	11.150	13.600	17.100
Leerstandsquote	12 %	13 %	16 %	19 %	23 %	29 %
Quelle: Stadt Cottbus, Analyse & Konzepte-Haushaltsmodell, eigene Berechnungen.						ANALYSE & KONZEPTE

Die Leerstandsabschätzung dient vor allem dazu, den zu erwartenden Entwicklungstrend deutlich zu machen. Dabei kann die tatsächliche Entwicklung von der hier aufgezeigten abweichen. Die zentrale Aussage liegt jedoch darin, dass sich ein erheblicher Rückbaubedarf bis 2020 entwickeln wird (vgl. Tab. 2):

⁷ Vgl. 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept 2006.

- Um das aktuelle Leerstandsniveau beizubehalten, müsste der zukünftig zu erwartende Leerstandszuwachs beseitigt werden. Dies würde eine Reduzierung des Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2020 um mehr als 6.000 Wohnungen bedeuten.
- Für eine Reduzierung des Leerstandes auf ein stadtkonomisch und wohnungswirtschaftlich empfehlenswertes Niveau von 8 % wäre bereits heute eine Verringerung des aktuellen Sockelleerstandes um 2.700 Wohnungen notwendig. Dies würde eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um knapp 9.000 leer stehende Wohnungen bis zum Jahr 2020 erforderlich machen.

Tab. 2: Varianten der Leerstandsreduzierung				
	2010	2013	2016	2020
"Leerstandsniveau halten"	-	1.900	3.850	6.300
"Leerstand maximal 8 %"	2.700	4.600	6.500	8.900
Quellen: Stadt Cottbus, Analyse & Konzepte-Haushaltsmodell.				ANALYSE & KONZEPTE

Die erste Variante der Leerstandsreduzierung stellt das Minimalziel des zukünftigen Stadtumbaus in Cottbus dar. Hierbei geht es um die Reduzierung des Leerstandes um den zukünftig zu erwartenden Leerstandszuwachs - das heutige Leerstandsniveau wird somit gehalten. Die in dem vorliegenden Konzept entwickelten Strategien bauen auf diesem Ziel auf. Eine wünschenswerte Reduzierung der Leerstände auf ein Niveau von 8 % ist aus wohnungswirtschaftlicher Einschätzung bis 2020 nicht realisierbar, wie die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen werden.

Leerstandsgefährdungen

Der entscheidende Punkt für die Stadtumbaustراتيجien ist die Frage, wo der zukünftige Leerstand entstehen wird. Dies lässt sich nicht gebäudescharf vorherbestimmen, die Auswirkungen der Nachfrageentwicklung können jedoch – abgesehen von individuellen Vermarktungsproblemen, Insolvenzen etc. – mit der nachfolgenden Leerstandsmatrix in Form einer Leerstandsgefährdung von Gebäuden und Wohnungen abgebildet werden.

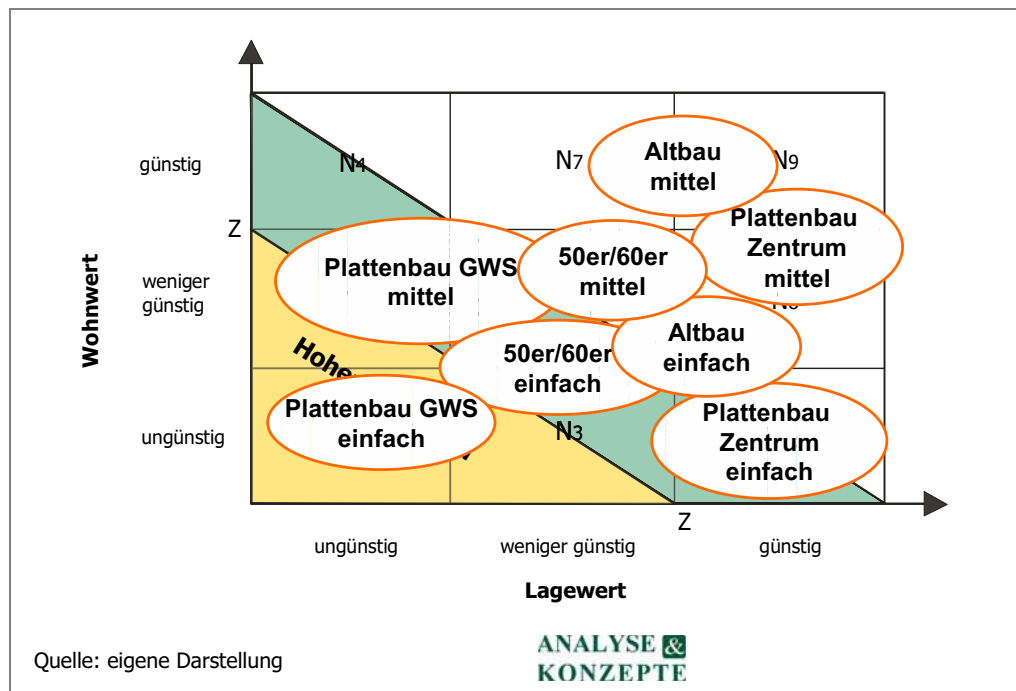
Ist das Wohnungsangebot deutlich größer als die Nachfrage, so entscheiden die Faktoren Wohnwert und Lagewert über die Leerstandsgefährdung (vgl. Abb.1):

- Der Lagewert umfasst die Makro-Lage⁸, die sich mittelfristig kaum verändert, sowie die Mikro-Lage, das direkte Umfeld, das durch Aufwertungs- oder Entwertungsmaßnahmen beeinflusst werden kann.
- Der Wohnwert setzt sich zusammen aus Ausstattung, Größe, Preis, Lage im Gebäude etc.

⁸ Zur räumlichen Zuordnung in Cottbus vgl. das Konzept zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung, S. 85.

Sind beide Faktoren positiv, handelt es sich um dauerhaft nachgefragte Wohnungen, sind beide negativ – z. B. unsanierte Wohnungen in einfacher Wohnlage, sind hohe Leerstände wahrscheinlich bzw. aktuell bereits vorhanden.

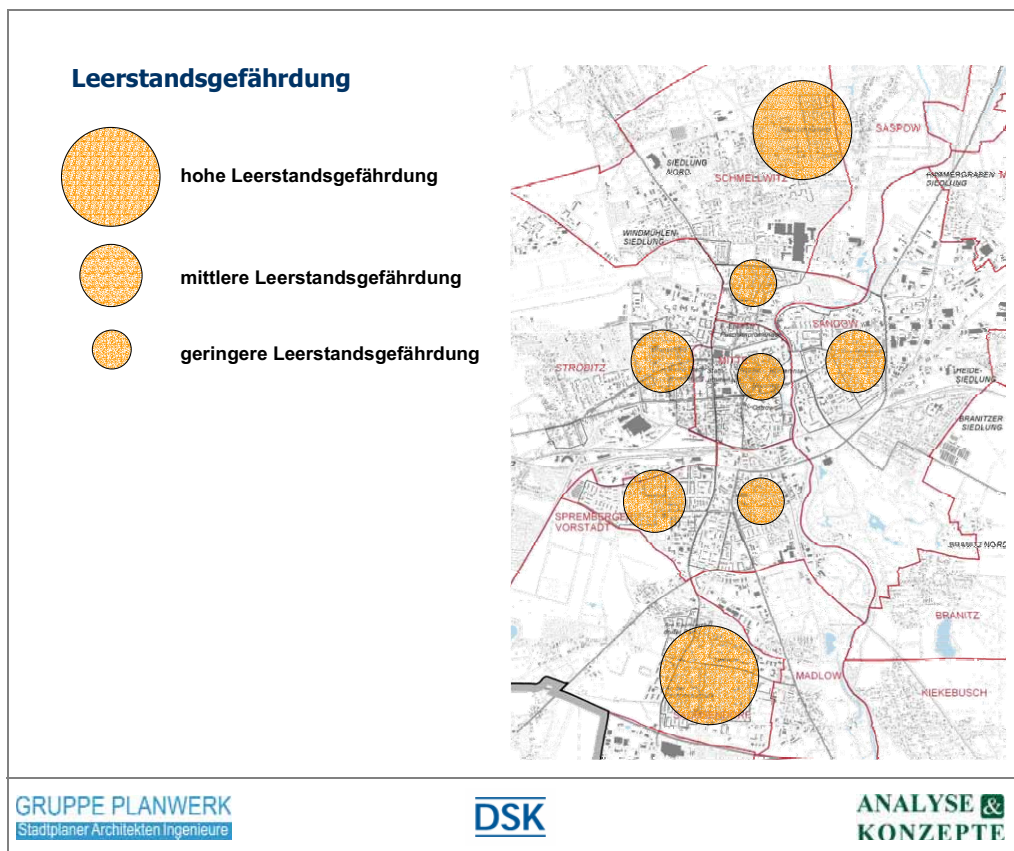
Abb. 1: Leerstandsgefährdung



Der mittlere Bereich dürfte aktuell noch recht gut vermietet sein, bei sinkender Nachfrage steigt jedoch die Leerstandsgefährdung. Dies kann sich auf einzelne Wohnungen – z. B. im obersten Geschoss spezieller Grundriss- oder Gebäudetypen beziehen (so ist der P2 gefährdeter als der Q6). Das bedeutet auch, dass in Wohnungen mit ungünstigem Wohnwert trotz guter Wohnlage (z. B. in Sandow) Leerstände auftreten.

Entscheidend ist die Frage, inwieweit durch bauliche Maßnahmen oder preisliche Veränderungen die Leerstandsgefährdung verringert werden kann. In der Regel kann durch Modernisierung auch in einfachen Wohnlagen für einen Teil der Bestände der Leerstand reduziert werden. Sinkt die Nachfrage jedoch weiter ab, steigt die Leerstandsgefährdung - eine bessere Vermietung kann dann nur durch Preissenkungen erfolgen, was betriebswirtschaftlich riskant ist. Bei noch stärkerem Nachfragerückgang steigt der Leerstand. Diese Perspektive ist für die beiden Großsiedlungen Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow zu erwarten, für Standorte in mittleren Wohnlagen können hingegen Aufwertung und Modernisierung Leerstände dauerhaft reduzieren, wenn es sich hierbei um nachgefragte Grundrisse handelt.

Im Ergebnis werden die zu erwartenden Leerstandsschwerpunkte in Neu-Schmellwitz und abgeschwächt in Sachsendorf-Madlow sowie an den Hauptverkehrsstraßen liegen. Aber auch in den zentraleren Stadtteilen werden die Leerstände ansteigen (vgl. Abb.2).

Abb. 2: Leerstandsgefährdung in Cottbus

Für die Entwicklung der Stadtumbaustrategien ist die Fragestellung wichtig, wie vor dem Hintergrund der Leerstandsgefährdung und des Anwachsens von Leerständen eine Leerstandsreduzierung zu erreichen ist:

- In Gebieten mit hoher Leerstandsgefährdung ist eine Leerstandsreduzierung durch Rückbau relativ unproblematisch. Hier können durch Leerstandskonzentrationen die Voraussetzungen für den Rückbau geschaffen werden - soweit für die betroffenen Bewohner ausreichend gleichwertige Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen.
- In Gebieten mit mittlerer Leerstandsgefährdung ist Rückbau nur bedingt möglich, da Leerstandskonzentrationen wegen der vergleichsweise geringen Leerstände kaum durchführbar sind. Hier sind differenzierte Strategien (Rückbau, Teilrückbau, Stilllegung, punktueller Rückbau in Verbindung mit Ersatzneubau) erforderlich, die nur in Verbindung mit einem qualifizierten Umzugsmanagement umsetzbar sind.

Das Volumen der Leerstandsreduzierung in den einzelnen Stadtteilen hängt auch davon ab, in welchem Umfang Wohnungen in Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmelwitz vom Markt genommen werden. Je mehr dort reduziert wird, desto geringer sind die zu erwartenden Leerstände in den zentrumsnäheren Bereichen - jedoch nur in dem Maß wie dort vergleichbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die differenzierte Wohnwertbetrachtung zeigt zudem, dass durch die verlagerte Nachfrage an Standorte wie Sandow oder Spremberger Vorstadt dort nicht der gesamte Nachfragerückgang ausgeglichen werden kann und ein dispers verteilter, nicht konzentrierbarer Leerstand von 8-12 % wahrscheinlich verbleiben wird.

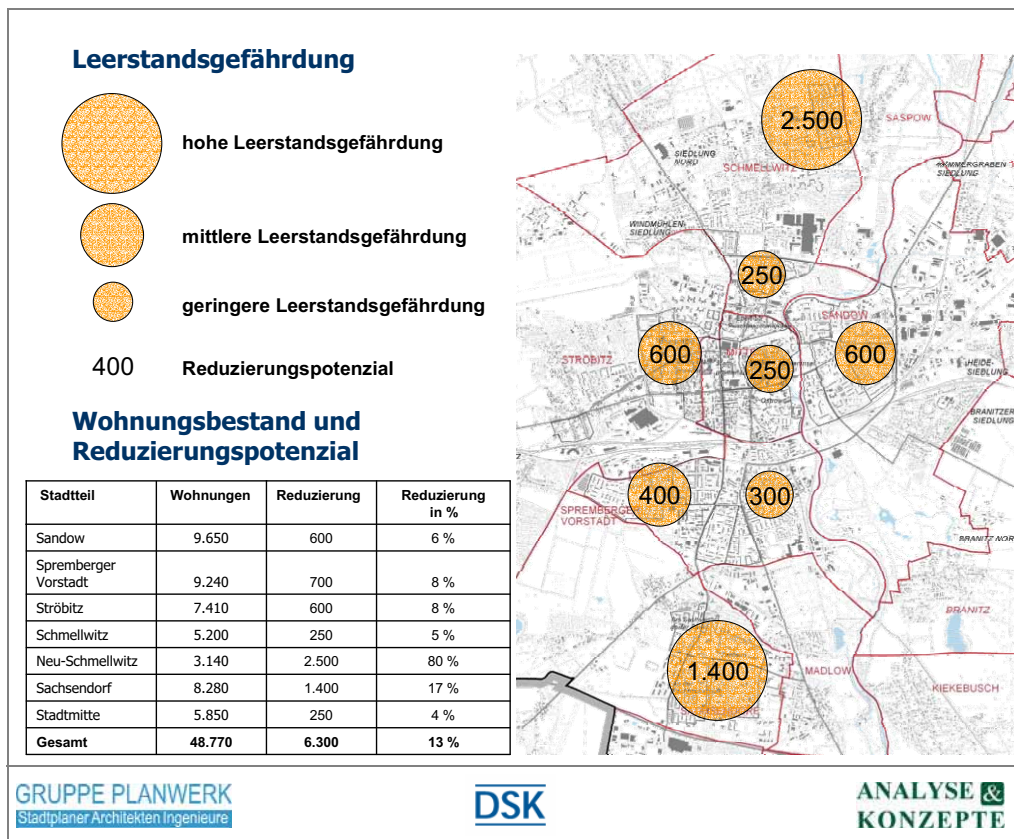
Leerstandsszenario

Die nachfolgend dargestellten Szenarien geben mögliche räumliche Leerstandsentwicklungen wider. Es wird berücksichtigt, dass die größten Leerstände in den Großwohnsiedlungen entstehen und die im Stadtumbauplan vorgesehenen Rückbaupotenziale zum großen Teil genutzt werden. Den im Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" erarbeiteten Strategien folgend, werden sich dort zukünftig die Rückbauschwerpunkte befinden.

Die räumliche Verteilung der zu erwartenden zusätzlichen Leerstände und somit der Rückbaupotenziale an den übrigen Standorten hängt bis zu einem gewissen Grad davon ab, in welchem Umfang Wohnungen in Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz vom Markt genommen werden. Je mehr dort reduziert wird, desto geringer sind die zu erwartenden Leerstände in den zentrumsnäheren Bereichen. Dadurch wird zusätzliche Nachfrage an Standorte wie Sandow oder Spremberger Vorstadt verlagert, jedoch ohne den gesamten Nachfragerückgang ausgleichen zu können. Angesichts des Gesamtnachfragerückgangs und unter Berücksichtigung objektspezifischer Defizite bestimmter Bautypen im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage wird es damit auch an den zentraler gelegenen Standorten, wie Ströbitz, Sandow oder auch in Stadtmitte, zu Leerständen kommen.

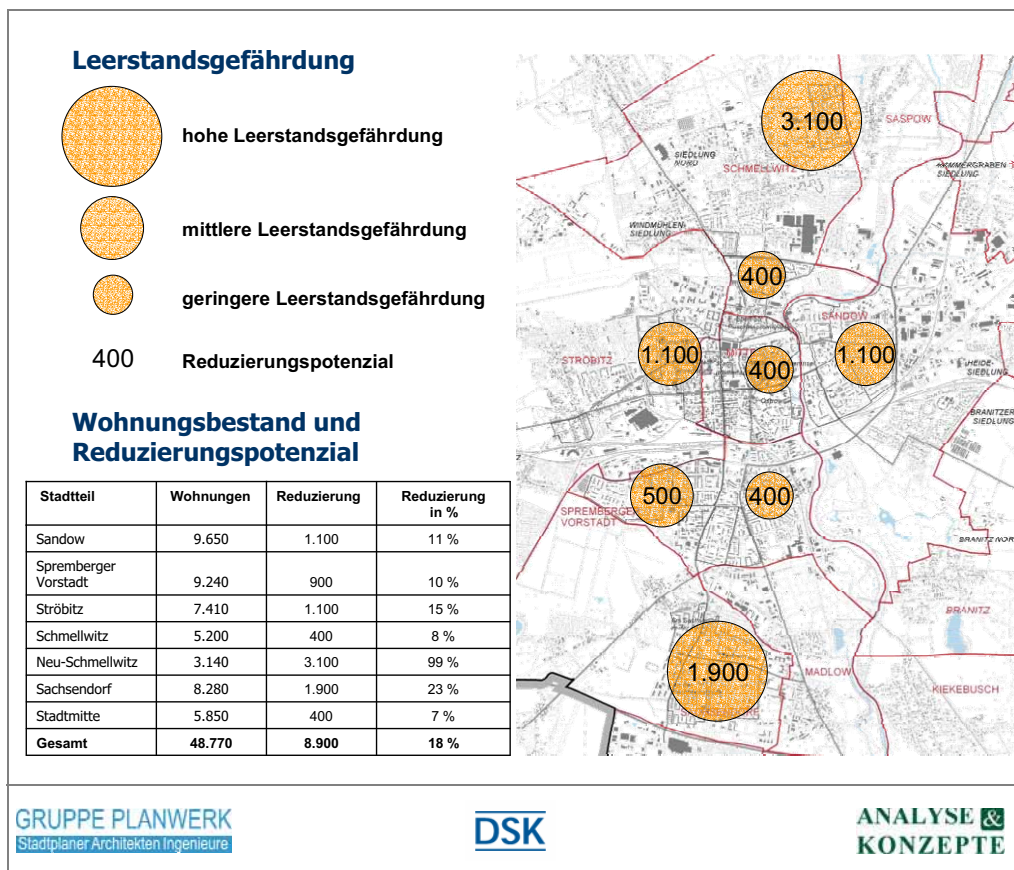
Die zwei Szenarien gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass die umfangreichsten Reduzierungen in den Großwohnsiedlungen stattfinden. In dem Stadtumbauplan aus dem Jahr 2006 wird für Neu-Schmellwitz von einem Rückbaupotenzial nach 2013 von 2.800 Wohnungen ausgegangen, in Sachsendorf-Madlow sind es 1.400 Wohnungen. Diese Größenordnungen sind Ausgangspunkt für die nachfolgenden Darstellungen der Leerstandsgefährdungen und Reduzierungspotenziale. Weitere Leerstände - jedoch in geringerem Umfang - werden an den leerstandsgefährdeten Standorten in der Innenstadt und innenstadtnahen Lagen entstehen.

**Abb.3: Reduzierungspotenzial in den Handlungsräumen des Stadtbau-
baus: "Leerstandsniveau halten"**



Die Reduzierung der zukünftig zu erwartenden Leerstände auf ein gesamtstädtisches Niveau von 8 % wird noch umfangreichere Bestandsreduzierungen erfordern (vgl. Tab. 2). Eine mögliche Verteilung der Leerstände und Reduzierungspotenziale auf die Stadtteile zeigt die nachfolgende Abbildung.

Abb. 4: Reduzierungspotenzial in den Handlungsräumen des Stadtumbaus: "Leerstand maximal 8 %"



Um zukünftig eine Reduzierung des Leerstandes zu erreichen, wurden differenzierte Strategien für die einzelnen Teilräume entwickelt. Die Basis der in dem vorliegenden Konzept formulierten Strategien stellt das Ziel dar, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten, indem der Leerstand um den zu erwartenden Leerstandszuwachs reduziert wird (vgl. Abb. 3). Eine wünschenswerte Reduzierung der Leerstände auf ein Niveau von 8 % würde einen deutlich stärkeren Eingriff insbesondere in die Bestandsstrukturen der Kernstadt bedeuten, was aus den oben genannten Gründen nicht realistisch erscheint.

Die vorgeschlagenen Strategien wurden aus den vorhandenen Planungsgrundlagen abgeleitet und in teilräumlicher Ebene analysiert. Die Umsetzung dieser Strategien hängt dabei von einer Vielzahl von Rahmenbedingungen ab, die im nachfolgenden Kapitel dargestellt werden.

2 Handlungseinschränkungen und -erfordernisse (Zielkonflikte)

Die beschriebenen Rahmenbedingungen der demographischen Entwicklung und der Wohnungsmarktentwicklung machen deutlich, dass angesichts weiterer Schrumpfung auch zukünftig Stadtumbau in Cottbus notwendig sein wird. Gleichzeitig werden die Handlungsspielräume durch vorhandene wirtschaftliche, soziale, städtebauliche und wohnungspolitische Strukturen eingeschränkt:

▪ **Stärke durch eine wirtschaftliche Weiterentwicklung**

Um den Stadtumbauprozess vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen erfolgreich fortführen zu können sowie die Stadt für die Zukunft auszurüsten, ist eine nachhaltige Stärkung und Förderung der Wirtschaft und Wissenschaft, aufbauend auf vorhandenen Potenzialen, und damit der Erhalt und das Schaffen von Arbeits- und Ausbildungsplätzen unbedingt notwendig.

Im Rahmen des vorliegenden Stadtumbaustrategiekonzeptes werden die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Stadt Cottbus und der Akteure im Stadtumbau berücksichtigt, indem angesichts knapper finanzieller Mittel und Fördermittel eine Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen erfolgt und (räumliche) Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsprioritäten gesetzt werden. Der Fokus liegt dabei auf differenzierten und kleinteiligen Strategien.

Anforderungen: Wirtschafts- und Wissenschaftsförderung vorrangig im Abgleich mit den formulierten Branchenkompetenzfeldern, Anpassung der privatwirtschaftlichen Angebots- und Versorgungsstrukturen, z.B. Einzelhandel (Umsetzung auf Grundlage des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes).

▪ **Erhalt und Weiterentwicklung der oberzentralen Funktionen und Attraktivität der Stadt unter den demografischen Bedingungen**

Die Stadt Cottbus übernimmt, trotz des wirtschaftlichen Strukturwandels und der demographischen Entwicklung, als Oberzentrum weiterhin wichtige Versorgungsfunktionen. Entsprechend der Landesentwicklungsplanung hat Cottbus als hochrangiges Kommunikationszentrum Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs für einen größeren Verflechtungsbereich bereitzustellen. Die Stadt Cottbus steht somit vor der Herausforderung, bei schrumpfender und alternder Bevölkerung und sinkender Wirtschaftsleistung auch zukünftig umfangreiche Versorgungsaufgaben zu übernehmen. Gleichzeitig muss die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt, im Hinblick auf die verkehrliche, stadttechnische, soziale und die Bildungsinfrastruktur an eine zurückgehende, sich verändernde Nachfrage angepasst werden. Hierbei spielen insbesondere veränderte Anforderungen an die soziale Infrastruktur durch die zunehmende Anzahl von Hochaltrigen eine Rolle.

Anforderungen: Unterstützung der Landespolitik für RWK, Funktionsbündelungen im Oberzentrum durch Funktionsverluste bei schrumpfenden Mittelzentren, finanzielle Unterstützung durch Landeskultur- und Bildungsbudgets, Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Stadt.

- **Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestandes auch als Neubau trotz starker Leerstandsentwicklung**

Die Stadt Cottbus verfügt angesichts des Bevölkerungsrückgangs über ein Überangebot an Wohnungen, das einer sich ändernden Nachfrage in weiten Teilen nicht mehr entspricht. Vor diesem Hintergrund wird es zukünftig nicht ausreichend sein, den Wohnungsbestand ausschließlich in quantitativer Hinsicht einer zurückgehenden Nachfrage anzupassen. Vielmehr ist für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Cottbus von Bedeutung, das bestehende Wohnungsangebot auszudifferenzieren. Hierfür sind differenzierte Strategien notwendig, die neben Maßnahmen im Bestand auch den Wohnungsneubau umfassen. In nachgefragten Lagen werden ergänzende Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein, um Aufwertungspotenziale nutzen und die Bestände am Markt halten zu können. Auch die steigenden Energiekosten und die damit verbundenen Anforderungen an einen zeitgemäßen energetischen Standard machen weiterhin Modernisierungen erforderlich.

Anforderungen: Fortführung und Weiterentwicklung der Wohnungsbau- und Modernisierungsförderung, stärkere Kooperation der Wohnungsunternehmen und privater Akteure des Wohnungsmarktes für eine abgestimmte Entwicklung des Wohnungsmarktes, Schaffung der Voraussetzungen durch Stadtverwaltung und Politik.

- **Eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Akteure des Wohnungsmarktes**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Cottbus haben maßgeblichen Einfluss auch auf die Handlungsoptionen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt und somit auf die Umsetzungschancen des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Auf die Eigentümer kommen Herausforderungen zu, die angesichts der weiterhin ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur unter größten Anstrengungen umzusetzen sind. Denn die wirtschaftliche Situation vieler Immobilieneigentümer bleibt in absehbarer Zeit so schwierig, dass im ungünstigsten Fall deren wirtschaftliche Existenz bedroht ist. Entsprechend gering ist der Handlungsspielraum bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Modernisierung und Neubau. Insbesondere die massiven finanziellen Belastungen der Wohnungsunternehmen durch Altschulden verschärfen diese Situation erheblich. Sollte es keine weiterführenden Regelungen zur Altschuldenentlastung geben, wird den Unternehmen die Handlungsgrundlage zur Umsetzung dieser Konzepte entzogen.

Anforderungen: Erforderliche weiterführende Regelungen der Altschuldenentlastung. Umsetzungsorientierte Anpassung der Förderprogramme, wie z.B. die Bereitstellung von Fördermitteln für Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen in gleicher Höhe und die weiterhin flexible Festlegung des Verhältnisses von Rückbau und Aufwertung in den Stadtumbaukommunen und -gebieten entsprechend ihrer Problemlagen.

- **Wenige Wohnungseigentümer im bisherigen Stadtumbauprozess beteiligt**

Der stadtumbaubezogene Rückbau wurde in den vergangenen Jahren ausschließlich durch die zwei großen Wohnungsunternehmen GWC und GWG durchgeführt. Die Konkurrenzsituation wurde im Zuge dieser Maßnahmen verstärkt. Zukünftig sind auch die kleineren privaten Eigentümer stärker als in der Vergangenheit in den Stadtumbauprozess einzubinden.

Anforderung: Förderung von Kommunikation und Kooperation zwischen den Akteuren des Wohnungsmarktes, Schaffung einer Handlungsbasis für eine stärkere Lastenverteilung auf viele Akteure, Förderung von Kooperationen durch die Stadt Cottbus.

- **Steigende Anforderungen für den Erhalt einer kompakten Stadt und der Sicherung städtebaulicher Qualität**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus (INSEK) aus dem Jahr 2007 sieht als räumliches Leitbild für die Stadt Cottbus den Schwerpunkt bei der Innenstadtentwicklung. Bei anhaltendem Bevölkerungsrückgang soll die Sicherung kompakter Strukturen zu einer städtebaulich qualitätvollen, stabilen und stadtwirtschaftlich tragfähigen Stadtstruktur beitragen. Mit fortschreitender Reduzierung der Wohnungsbestände wird es jedoch immer schwieriger, einer Ausdünnung der städtebaulichen Strukturen im Kernbereich und einem Verlust an städtebaulich prägenden Lagen / Standorten entgegenzuwirken.

Anforderungen: Enge Kooperation mit den Akteuren des Wohnungsmarktes, Steuerung und Umsetzung von integrierten Strategien zum Stadtumbau und zur Wohnentwicklung gemeinsam durch Stadt und Wohnungsunternehmen. Eine Konsensfindung gemäß § 171 ff BauGB stößt zunehmend an Grenzen – ggf. sind hierzu neue Regelungen in das BauGB aufzunehmen.

- **Reduzierung überwiegend durch unsanierte preiswerte Wohnungen**

Nach marktorientierter Abgrenzung umfasst das preiswerte Wohnungsmarktsegment überwiegend unsanierte oder nur teilsanierte Bestände in einfachen Wohnlagen mit Standardausstattung. Räumlich betrachtet konzentrieren sich die preiswerten Wohnungsangebote somit vor allem auf die größten Plattenbaustandorte Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Hinzu kommen die vorwiegend teilsanierten Bestände des industriellen Wohnungsbaus in Sandow und Ströbitz oder auch Bestände aus den 1950er und 60er Jahren mit niedrigerem Sanierungsstand in Sandow und in der Spremberger Vorstadt. Die beiden Großwohnsiedlungen stellen jedoch gleichzeitig den räumlichen Rückbauschwerpunkt im Rahmen des Stadtumbaus dar. Hieraus ergibt sich zukünftig ein zentraler Konflikt, da perspektivisch im Rahmen des stadtumbaubezogenen Rückbaus mit einer weiteren Reduzierung des preiswerten Bestandes in diesen Bereichen zu rechnen ist.

Anforderungen: Nachhaltige Abwägung zwischen sozialen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen, Berücksichtigung bei der Förderprogrammgestaltung, ggf. Wertberichtigung, Verstetigung der Programme zur sozialen Begleitung des Strukturumbruchs (z.B. Soziale Stadt)

- **Schmaler Handlungskorridor für den Rückbauprozess (qualitativ und quantitativ)**

Der flächenhafte Rückbau von Wohngebäuden zur Reduzierung des Siedlungsbereiches und als Voraussetzung für den unter stadtökonomischen Aspekten erforderlichen Rückbau von technischer und verkehrlicher Infrastruktur ist nur in Teilbereichen möglich, da große Teile des Bestandes bereits saniert wurden und ein Rückbau dieser Bestände bisher aus wohnungswirtschaftlichen Gründen weitgehend ausschied. Durch zunehmende Leerstände auch in sanierten Objekten werden die Handlungsspielräume für Stadt und Wohnungsunternehmen immer enger. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung wird dadurch erschwert und es droht eine zunehmende Unvereinbarkeit zwischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Belangen.

Anforderungen: Anpassung der Förderprogrammgestaltung an differenzierte Strategien der Leerstandsreduzierung, Wertberichtigungen, Nach- und Zwischennutzungen städtebaulich verträglicher Stilllegungen, Erstellung von teilräumlichen Konzepten zur Konkretisierung der Rückbaupotenziale im Zeitraum der von den Wohnungsunternehmen angekündigten Marktbeobachtung der nächsten 2-3 Jahre.

- **Nach- und Zwischennutzung der noch brachliegenden Flächen**

Durch den Rückbau entsteht ein Überangebot an Flächen, für die meist keine wirtschaftlich darstellbare Nachnutzung im Sinne des bestehenden Baurechts gegeben ist. Die brachfallenden Flächen ehemaliger Gewerbestandorte, Standorte der Sozialen Infrastruktur oder des Wohnungsbaus beeinträchtigen zunehmend den Erhalt einer kompakten Stadt sowie die Standortqualitäten zukunftsorientierter Nutzungen. Für Nach- und Zwischennutzungen bestehen Zielkonflikte hinsichtlich der Generierung tragfähiger und ergänzender Nutzungen, der Erfüllung städtebaulicher Ziele, der Finanzierung von Zwischennutzungen sowie Entwicklungsrestriktionen durch Zweckbindungsfristen, anzupassenden planungsrechtlichen Rahmen und bestehenden vertraglichen Vereinbarungen.

Anforderungen: Anpassung der Förderprogrammgestaltung, Flächenkataster und Durchführungsinstrumente mit differenzierten Aussagen zu den städtebaulichen Zielen, Restriktionen und Eignungen, z.B. durch den Aufbau eines Flächenmanagements im Geschäftsbereich IV (Stadtentwicklung und Bauen) der Cottbuser Stadtverwaltung, u.a. zur Prüfung der Brachflächennachnutzung und Lokalisierung von Flächen für innovative bzw. zukunftsorientierte Projekte unter stärkerer Berücksichtigung von ökologischen Belangen und Klimaschutz.

- **Anpassung der Sozialen Infrastruktur und des Gemeinbedarfs an die sinkende Nachfrage bei Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung**

Der Bevölkerungsrückgang sowie die Zunahme von Wohnungsleerständen auf gesamtstädtischer, Stadtteil- und Quartiersebene führt zu sinkenden Nachfragen / Belegungen in Kitas, Schulen und anderen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur, des Gemeinbedarfs und der Kultur. Eine Anpassung an die veränderte Nachfrage ist erforderlich, ohne die Qualität der Versorgung und Ausstattung zu gefährden. Vor dem Rückbau von Einrichtungen sind Möglichkeiten von Um- und Nachnutzungen zu prüfen.

Anforderungen: Anpassung, Rückbau bzw. Umnutzung von Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur an die sinkende Nachfrage, Anpassung der sozialen und Bildungsstandards an die sich verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

- **Belastungen durch überdimensionierte Ver- und Entsorgungssysteme und durch die erforderliche Anpassung**

Der bereits erfolgte Rückbau bzw. der fortzuführende Rückbau hat erhebliche Auswirkungen auf Ver- und Entsorgungsnetze. Eine Anpassung der stadttechnischen Infrastruktur ist aus stadtökonomischen sowie stadtökologischen Gründen im Sinne der im INSEK beschriebenen Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ notwendig. Rückbau mit Verzicht auf bauliche Nachnutzung einhergehend mit dem gleichzeitigen teilräumlichen Erhalt von Wohnungsbeständen in den äußeren Großwohnsiedlungsbereichen haben aufgrund der veränderten Abnehmerstruktur bzw. der verringerten Mengengerüste Entgelterhöhungen zur Folge, die dem Ziel des Erhalts von preiswertem und unsaniertem Wohnraum entgegen stehen. Die Erhöhung der Wohnnebenkosten für KdU-Empfänger belastet zunehmend den kommunalen Haushalt.

Anforderungen: Anpassung vorhandener Förderprogramme für die durch den gesamten Stadtbau und die weitere Leerstandsentwicklung erforderliche Reduzierung der Systemkapazitäten, zum Teil auch der übergeordneten Netzstrukturen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Unternehmer bewahrt werden kann.

- **Gefahr des stufenweisen Verlustes stadtökonomisch optimaler Strukturen, Erhöhung von Kosten für die Gesamtstadt**

Im Gegensatz zur räumlich geordnet wachsenden Stadt mit planmäßig entwickelten und angepassten Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung, des Verkehrs, der Sozialen Infrastruktur und des Gemeinbedarfs, besteht zunehmend die Gefahr eines dispersen Rückbaus aufgrund von Zwängen, wie Verfügbarkeit (Eigentümer), Leerständen, Modernisierungsgrad und Altschulden. Dadurch gehen stadtökonomisch angemessene und wirtschaftliche Strukturen verloren, die Kosten von überdimensionierten Systemen und Einrichtungen tragen Allgemeinheit und Stadt.

Anforderungen: Rückbaukonzentration von außen nach innen, integrierte Gesamtstrategie. Offener Diskussionsprozess aller Rückbau-Beteiligten.

- **Gewährleistung qualifizierter Partizipations- und Entscheidungsprozesse bei zunehmender gesamtstädtischer Betroffenheit sowie Erfordernis bürgerschaftlichen Engagements**

Der Rückbau ganzer Stadtteile, der Umbau von Wohnquartieren und die damit einhergehenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und im sozialen Gefüge der Stadt ohne intensive Beteiligung der Bewohner am Planungs- und Entscheidungsprozess birgt die Gefahr einer zunehmenden sozialen Erosion und des Widerstandes gegen diese (erforderlichen) Entwicklungen. Voraussetzung

für eine sozial verträgliche Gestaltung des Stadtumbaus ist, dass Betroffene selbst zu Mitgestaltern und Anwälten in eigener Sache werden können und ihre Belange in den Entscheidungsprozessen ernst genommen werden. Dadurch kann in diesen Prozessen die Bindung der Bewohner an die Stadt gestärkt werden. Die erforderlichen finanziellen und dienlichen Einschränkungen in den Leistungen der Stadt müssen in Zukunft durch stärkeres bürgerschaftliches Engagement ausgeglichen werden.

Anforderungen: Fortführen und Ausbau der Partizipationsstrukturen, Netzwerkbildung, Förderung von Beteiligungsprozessen.

- **Gefährdung der Wirtschaftlichkeit des ÖPNV durch sinkende Nachfrage und Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur**

Der Bevölkerungsrückgang wird auch zu einer sinkenden Nachfrage beim ÖPNV und zu einer, jedoch in geringerem Maße, Reduzierung der Verkehrsmengen bei allen Verkehrsarten führen. Wie bei den Ver- und Entsorgungsnetzen ist auch bei den Straßennetzen eine Anpassung der Systeme an geringere Verkehrsmengen erforderlich, um Kosten für Straßenentwässerung und Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht des Straßenbaulastträgers, der Stadt Cottbus zu reduzieren. In den Rückbaugebieten sollten deshalb zeitnah die Erschließungsstraßen zurückgebaut werden. Erhebliche Probleme sind insbesondere für die Wirtschaftlichkeit des schienengebundenen ÖPNV zu erwarten, da mit dem Rückbau bzw. der Reduzierung der peripheren Wohngebiete in Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow die Nachfrage auf diesen Strecken erheblich sinken wird. Vermietungsprobleme entlang der Hauptachsen des Kfz-Verkehrs (z.B. in Ströbitz und in der Spremberger Vorstadt), die gleichzeitig auch die Hauptachsen der Straßenbahnlinien sind, reduzieren die ÖPNV-Nutzung zusätzlich. Hier sind Mittel und Methoden des Gegensteuerns gefragt, da der ÖPNV und hier besonders die Stärkung des Straßenbahnverkehrs die Schwerpunkte in der Luftreinhaltung und Lärmminimierung sind. Gewinner des Schrumpfungsprozesses von außen nach innen ist der Radverkehr.

Anforderungen: Anpassung der Zweckbindungsfristen und Förderprogramme, Strategische Entscheidungen

- **Notwendige Flexibilisierung der Handlungsinstrumente**

Umfang und Geschwindigkeit der Veränderungen durch den weiteren Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren sowie die Komplexität der Wirkungszusammenhänge zwischen wohnungswirtschaftlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Belangen in diesem Prozess, erfordern flexible Steuerungs- und Handlungsinstrumente. Erforderlich ist eine fortlaufende Anpassung der Strategien, Konzepte, Maßnahmen und Verfahren an die sich verändernden Bedingungen und Anforderungen.

Anforderungen: Kompetente und problemorientierte Steuerungsstrukturen, kurze Entscheidungs- und Umsetzungsstrukturen, angepasste Förderrichtlinien.

3 Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung

3.1 Methodik und Vorgehensweise

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) vom Dezember 2007 hat die Stadt eine abgestimmte und umfassende Grundlage für die Stadtentwicklung und den Stadtumbau. Das INSEK bildet die konstituierende Grundlage für die Überprüfung, Bewertung und Weiterentwicklung der Cottbuser Stadtentwicklung im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes.

Als wohnungsmarktorientierte Ergänzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des Stadtumbaukonzeptes (STUK) wurde von Januar 2009 bis September 2009 das Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" durch GRUPPE PLANWERK und ANALYSE & KONZEPTE erarbeitet und durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 28.04.2010 bestätigt. Durch die Betrachtung und Vertiefung quantitativer und qualitativer wohnungswirtschaftlicher Aspekte, insbesondere der verschiedenen Marktsegmente und Zielgruppen konnten umsetzungsorientierte und differenzierte Handlungserfordernisse im Stadtumbau herausgearbeitet und abgestimmt werden. Das Stadtumbaustrategiekonzept baut deshalb auf den Ergebnissen des Konzeptes "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus", insbesondere auf den Aussagen zur prognostizierten demografischen Entwicklungen, zur Nachfrage und Leerstandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und den daraus abgeleiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien auf.

In einem intensiven Erörterungs- und Abstimmungsprozess in der begleitenden Arbeitsgruppe wurden aus diesem Konzept vor allem die Aussagen des „Räumlichen Entwicklungsprofils Wohnen“ mit den bisherigen Stadtumbaustrategien und Handlungsräumen abgeglichen und hinsichtlich ihrer Relevanz unter städtebaulichen und stadumbaubezogenen Aspekten bewertet. Danach erfolgte eine Anpassung der bisherigen Handlungsräume gemäß INSEK in ihrer strategischen Zielstellungen sowie eine Erweiterung der Handlungsräume um die Stadtteile, für die im Rahmen des Konzeptes "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" zusätzlicher Handlungsbedarf unter wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten, insbesondere im Sinne der Entwicklung einer kompakten Stadt, zu erwarten ist.

Bewertungsgrundlage für die Anpassung der Handlungsräume und strategischen Ausrichtung an die zukünftigen Herausforderungen für die Stadtentwicklung war zum einen die Herausarbeitung wichtiger Strukturen und Potenziale der Stadt in räumlicher und funktionaler Hinsicht und zum anderen die Einschätzungen der Stadtteile und teilweise auch unterhalb der Stadtteilebene nach Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf. Als konstituierend für die Stadtstruktur wurden insbesondere lage- und stadträumliche Aspekte zur Bewahrung und Weiterentwicklung der kompakten Stadt, zur funktionalen und räumlichen Verflechtung von wichtigen Funktionsbereichen und Quartieren sowie die Qualität von Siedlungsensembles und wichtigen Lage prägenden Faktoren wie Landschaftsräume, Spree und Parkanlagen dargestellt. Die Entwicklungsprioritäten wurden gemäß der Lage der einzelnen Stadtteile zum Zentrum in drei Kategorien eingeteilt. In der strategischen Ausrichtung erhalten die Stadtteile, die das Zentrum und den zentralen Innenstadtbereich bilden, die höchste Entwicklungspriorität, die peripheren Stadtteile werden dagegen als nachrangig in ihrer Entwicklungspriorität für die Gesamtstadt bewertet. Die Ermittlung des Handlungsbedarfs und -umfangs für die Stadtteile erfolgte durch eine Überprüfung des Maßnahmenumsetzungsstandes in den Handlungsräumen. Als gesamtstädtische Strategie erfolgte

eine Einteilung der Stadtteile / Handlungsräume gemäß Entwicklungsprioritäten in die Strategien für Aufwertung und Rückbau.

Den erweiterten Handlungsräumen werden - wie bereits die Handlungsräume gemäß INSEK - Handlungsfelder zugeordnet (Konsolidierungsgebiet, Beobachtungsgebiet, Aufwertungsgebiet, Aktivierung und Neuordnungsgebiet, Umstrukturierungsgebiet, Rückbaugesamt).

Ein räumliches Entwicklungsmodell 2020 benennt die für die Stadtentwicklung wichtigen räumlichen Handlungsschwerpunkte.

3.2 Verwendete Grundlagen

3.2.1 INSEK, Stadtumbaukonzept und Stadtumbauplan

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – mit Energie in die Zukunft“ vom Dezember 2007 bildet die planerische Grundlage für das erarbeitete Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020. Es ist ein ressortübergreifendes Bündelungs- und Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung einerseits und Entscheidungsgrundlage für die Gewährung von Fördermitteln auf Landesebene andererseits. Im INSEK sind daher die wesentlichen übergeordneten Leitbilder sowie Entwicklungsziele und -anforderungen formuliert.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden folgende Querschnittsziele bzw. Grundsätze benannt:

- Orientierung der Stadtentwicklung an den Zielen der Landesplanung im Kontext mit der Region
- Wirtschaftsstandort Cottbus stärken
- Cottbus – Stadt der Bildung und Wissenschaft
- Auf Identität bauen
- Qualitätsvolle Stadtentwicklung sichern
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Urbane Qualität weiterentwickeln
- Grüne Stadt erhalten
- Stadt im Gleichgewicht
- Stadt und umweltverträglicher Verkehr
- Funktionsfähigkeit der stadttechnischen Infrastruktur sichern
- Schutz der Umwelt
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben - Gestaltung Tolerantes Brandenburg
- Berücksichtigung neuer, räumlicher Entwicklungspotenziale (Cottbuser Ostsee)

Die Umsetzung der Entwicklungsziele orientiert sich an folgendem räumlichen Leitbild und ist als Doppelstrategie angelegt:

→ Schwerpunkt Innenstadtentwicklung:

- die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen (Sicherung einer stabilen und stadtwirtschaftlich tragfähigen Siedlungsgröße),

- die Diversifizierung des Wohnungsangebotes in der Innenstadt,
- die Schaffung von eigentumsfähigen Strukturen durch Aktivierung von Brachflächen; Anpassung des Versorgungsangebotes und
- die Anpassung der Wohngebäude, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums an die demografischen Veränderungen,

bei gleichzeitigem

→ Rückbau von außen nach innen:

- die Beseitigung des Wohnungsüberhanges durch den flächenhaften Rückbau von Wohnungen in den Randlagen der Wohngebiete Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz und
- die behutsame Aufwertung der Siedlungskerne in Sachsendorf-Madlow.

Vor dem Hintergrund der vorrangigen Schwerpunktsetzung zu Gunsten der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, der räumlichen Konzentration auf die Innenstadt sowie der Weiterführung des Stadtumbaus werden im INSEK räumliche Handlungsschwerpunkte benannt, die in folgenden Schlüsselmaßnahmen münden:

1. Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt mit den Schwerpunkten

S1.1 Weiterführung Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

S1.2 Funktionale Neuordnung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes

S1.3 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches Ostrow,

S1.4 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches westliche Stadterweiterung,

S1.5 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches nördliche Innenstadt

S1.6 Konsolidierung des Bereiches Brunschwig

S1.7 Entwicklung des Bereiches Bautzener Straße / Gartenstraße

2. Begleitung von Stadtteilen in Umbruchsituationen - sozialverträglicher, ökologischer und wirtschaftlicher Stadtumbau in Neu-Schmellwitz und Sandow

3. Entwicklung des Technologie- und Industrieparks Cottbus

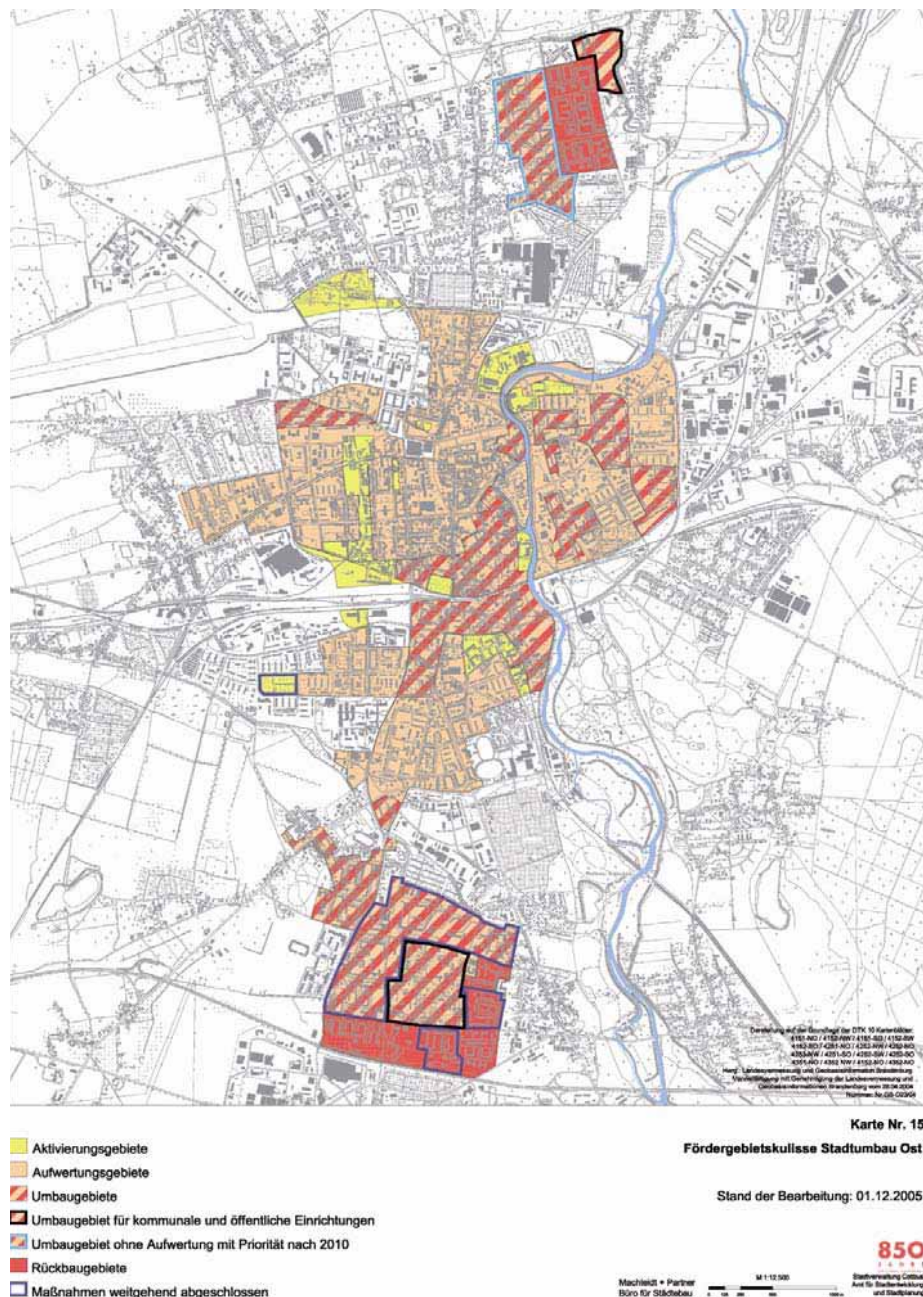
4. Touristische Aufwertung der Branitzer Park- und Kulturlandschaft

5. Umsetzung der Ziele des Masterplans Cottbuser Ostsee

Als Schwerpunkte im Cottbuser Stadtumbauprozess werden die Handlungsräume Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow als Rückbauschwerpunkte, Ostrow und Westliche Stadterweiterung als Aufwertungsschwerpunkt und Aufwertungsmaßnahmen in Sandow innerhalb des Programms Soziale Stadt benannt. Die Kulisse der Sozialen Stadt ist so angepasst worden, dass die Maßnahmen in Sachsendorf-Madlow in den nächsten Jahren auslaufen, nicht-investive Maßnahmen für die soziale Begleitung des Stadtum- und -rückbaus in Neu-Schmellwitz sowie Projekte des sozialen Stadtumbaus zur Stabilisierung der Sozialstruktur und Anpassung der sozialen Infrastruktur in Sandow realisiert werden können. Im Rahmen der Schlüsselmaßnahme 2 ist eine funktionale Vernetzung von Neu-Schmellwitz und Sandow ein wichtiges Leitbild.

Der Stadtumbauplan bildet im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes ein weiteres Steuerungsinstrument. Er enthält mit der teilräumlichen Verortung bzw. Schwerpunktsetzung von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zwei wesentliche Prioritätensetzungen. Aufgrund der unterschiedlichen Handlungserfordernisse in den Stadtteilen gliedert sich die Stadtumbauförderkulisse in verschiedene Handlungsräume, für die im Stadtumbauplan gemäß dem gesamtstädtischen Leitbild und der Stadtumbaustrategie Zielrichtungen, Prioritäten und Schlüsselmaßnahmen formuliert werden. Die hier definierten Handlungsräume des Stadtumbaus bilden die Grundlage für die aktualisierte Fördergebietskulisse des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020.

Abb. 4: Handlungsräume des Stadtumbaus, 2005



3.2.2 Zielgruppenorientiertes Wohnungskonzept

Das 2009 erarbeitete und in April 2010 bestätigte Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ bildet die Handlungsgrundlage für die zukünftige Wohnentwicklung in Cottbus. Das Konzept verfolgt einen nachfrageorientierten Ansatz, bei dem es nicht nur um quantitative Gesichtspunkte, sondern vor allem um eine Wohnungsversorgung geht, die den einzelnen Nachfragergruppen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen hinreichend gerecht wird. Dabei geht es z. B. um Aussagen dazu, wie sich die Struktur der einkommensschwachen Haushalte (ALG II-Empfänger, aber auch Geringverdiener oder Alleinerziehende) darstellt, wie sich die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird oder wie groß langfristig die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen oder nach Einfamilienhäusern im Cottbuser Stadtgebiet sein wird.

Als zentrales Ergebnis wurde das **Räumliche Entwicklungsprofil Wohnen** entwickelt, das eine zukünftige Handlungsorientierung darstellt. Dieses räumliche Entwicklungsprofil folgt einem integrativen Ansatz, bei dem zukünftige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Strategien räumlich verortet werden. Hierfür wurden die wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsmöglichkeiten der Teilgebiete verräumlicht und in einen städtebaulichen Kontext gestellt. Das Konzept befindet sich damit auf der Schnittstelle zwischen der Ebene Stadtplanung / Stadtumbau und der wohnungswirtschaftlichen Ebene.

Bei der Formulierung der Ziele erfolgte eine Orientierung an den übergeordneten Zielen des INSEK. Die Strategien sind im Entwicklungsprofil generalisiert dargestellt. Dabei werden vier wohnungswirtschaftliche Strategiefelder (Kontinuität, Anpassung, Ergänzung, Reduzierung) in Ansatz gebracht. Aus der Kombination dieser Teilstrategien und der Überlagerung mit den städtebaulichen Strategien (Kontinuität, Aufwertung, Umstrukturierung, Rückbau) ergeben sich spezifische Handlungsorientierungen für die Stadtteile und Teilräume von Stadtteilen.

Die einzelnen Stadtteile lassen sich u.a. durch folgende Anpassungsbedarfe charakterisieren:

- Es zeigt sich, dass die Ströbitzer Plattenbaugebiete sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einer größeren planerischen Aufmerksamkeit bedürfen. Hier gilt es, zukünftig mehr Vielfalt zu schaffen: Das Wohnungsangebot sollte in Zukunft den veränderten Ansprüchen der Nachfrager angepasst und u.a. in energetischer Hinsicht erneuert werden.
- Neben Ströbitz bildet Sandow aufgrund der Alterung der Wohnbevölkerung und des anstehenden Generationenwechsels einen wichtigen Handlungsschwerpunkt im 'Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen'. Hier sollten die Wohnungsbestände und die Wohnumgebung den Bedürfnissen der Senioren angepasst werden. Gleichzeitig sollten die Voraussetzungen für eine soziale Mischung, insbesondere für Familien, geschaffen werden.
- Die Spremberger Vorstadt bietet angesichts der zu erwartenden Mietpreisentwicklung Möglichkeiten für eine Ergänzung und Anpassung des Wohnungsbestandes und dadurch eine Etablierung des mittelpreisigen Segmentes und Ausdifferenzierung von Angebot und Nachfrage.
- Neu-Schmellwitz wird auch zukünftig aufgrund der Nachfrageentwicklung einen Schwerpunktbereich für die Reduzierung der Wohnungsbestände darstellen.
- In Sachsendorf-Madlow ist die Fortsetzung der teilräumlichen Doppelstrategie der peripheren Bereiche für flächenhafte Rückbaumaßnahmen vorgesehen. In den zentraleren Bereichen wird sich

das weitere Vorgehen eher auf eine kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung und vereinzelte Entdichtungsmaßnahmen konzentrieren.

Das Konzept ist eingebunden in die kommunale Wohnungspolitik und in weitere übergeordnete Planungen und Leitlinien (Flächennutzungsplanung, Fortschreibung INSEK) und bildet damit die Grundlage für die weiteren Planungen und Festlegungen. Hierzu zählen u.a.:

Festlegung Gebietskulisse Wohnraumförderung

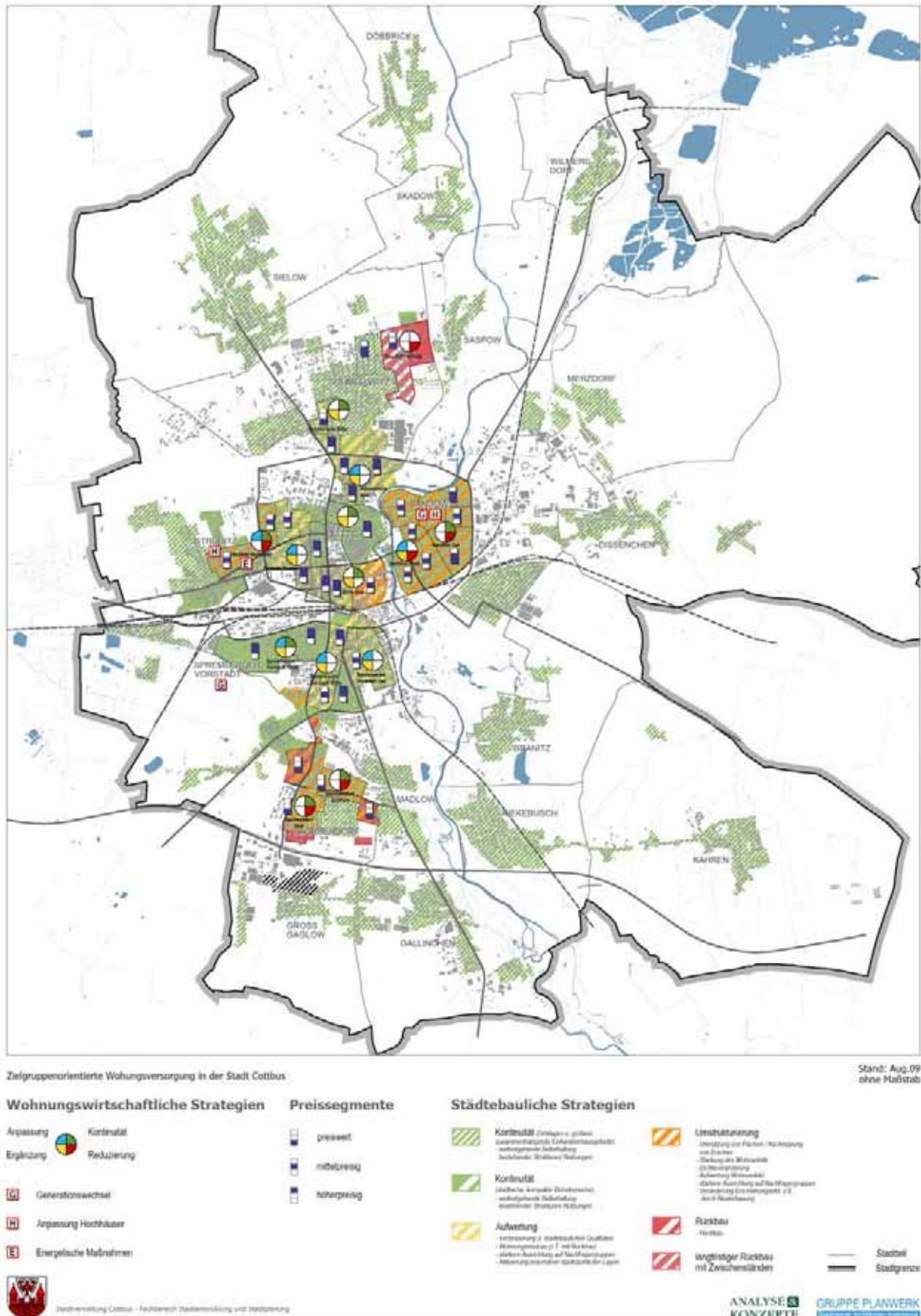
Fortsetzung des Stadtumbaus, insbesondere die Erstellung des Stadtumbaustrategiekonzeptes

Erstellung von räumlichen Teilkonzepten / Quartiersentwicklungskonzepten

Der konkrete Bezug zu Straßenzügen oder Flurstücken wird damit erst in der Umsetzung der Ziele und Strategien auf Ebene von teilräumlichen Konzepten bzw. auf betriebswirtschaftlicher Ebene durch die wohnungswirtschaftlichen Akteure hergestellt.

Die Erarbeitung des Konzeptes erfolgte unter Mitarbeit eines begleitenden Arbeitskreises mit Teilnehmern aus der Verwaltung, den Fraktionen und den beiden großen Wohnungsunternehmen.

**Abb. 5: „Konzept zur Zielgruppenorientierten Wohnversorgung der Stadt Cottbus 2020“ -
Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen – Strategien / Ziel 2020**

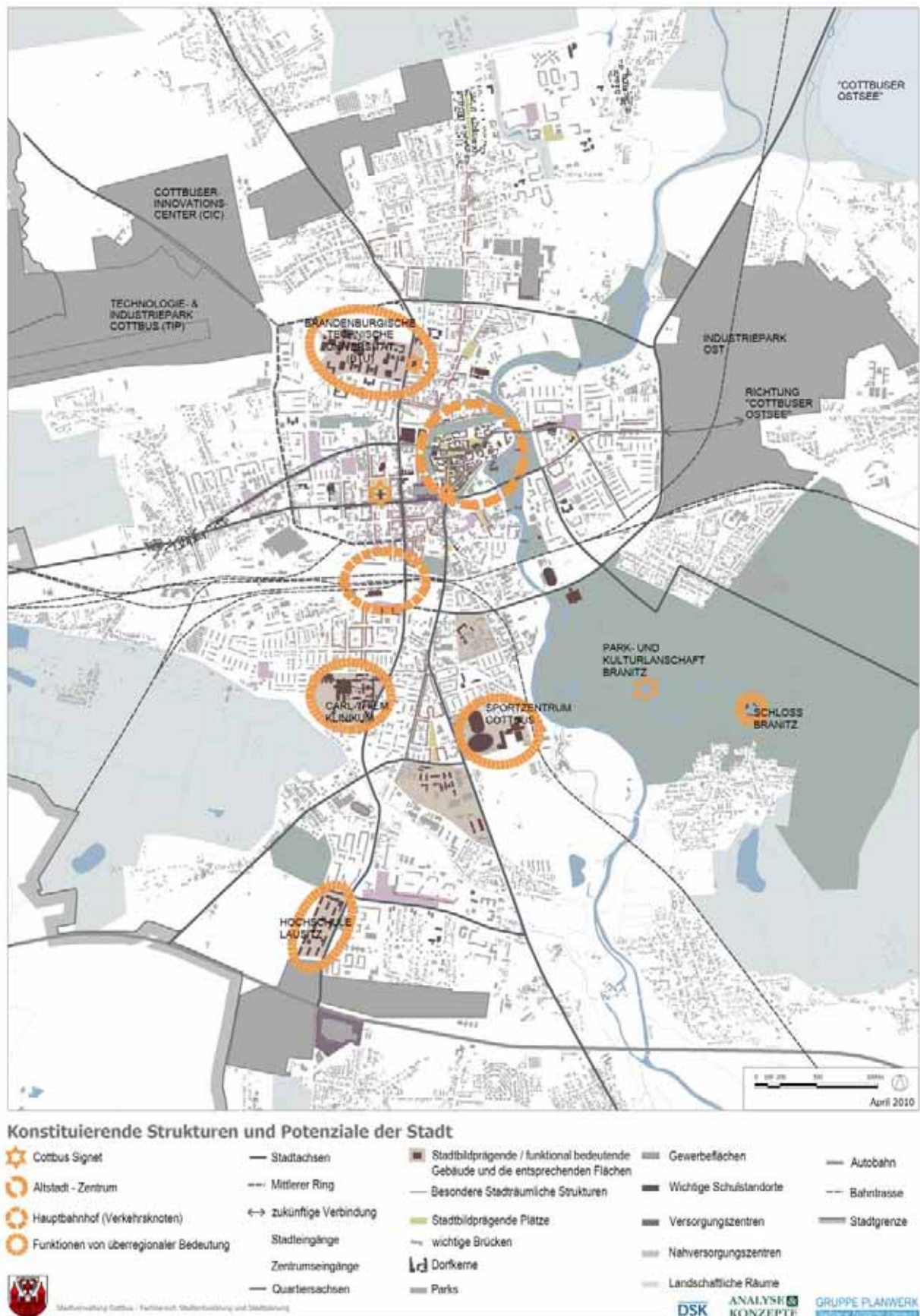


3.3 Konstituierende Strukturen und Potenziale der Stadt

Die Stadtstruktur von Cottbus wird insbesondere bestimmt von dem historischen Stadtkern, den daran anschließenden Stadterweiterungsgebieten aus dem 19. Jahrhundert und den ausgedehnten Großsiedlungen die ab Mitte der 1970er Jahre im Süden und ab Mitte der 1980er Jahre im Norden der Stadt entstanden sind. Durch Entwicklungshemmnisse wie der Bergbau im Osten und die ehemalige Flugplatznutzung im Westen hat sich eine starke Nord-Süd-Ausrichtung im Siedlungsgefüge der Stadt herausgebildet, mit Nachteilen für die funktionale, verkehrliche und stadträumliche Verflechtung. Die raumgreifenden Ost-West gerichteten Bahnanlagen bilden in dieser Struktur eine starke Zäsur.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgangs und des damit verbundenen Wohnungsüberschusses muss die Stadt Cottbus aus wohnungspolitischen, wohnungswirtschaftlichen, stadtökonomischen und städtebaulichen Gründen ihren Siedlungsbereich reduzieren. Dabei ist sicher zu stellen, dass Cottbus die Entwicklung im Sinne einer attraktiven und kompakten Stadt fortführt, mit engen funktionalen und räumlichen Verflechtungen sowie kurzen Wegen. Das bedeutet vor allem eine Entwicklung mit dem Schwerpunkt von Innen nach Außen. Konstituierend für diesen Grundsatz ist der historische Stadtkern als räumliche und funktionale Mitte und Zentrum der Stadt. Die Wertigkeit der einzelnen Stadtteile ist insbesondere aus der Lagegunst zum Zentrum aber auch aus anderen lageprägenden Faktoren abzuleiten. In diesem Sinne liegt der Stadtumbaustrategie eine Bewertung der lage- und stadträumlichen Aspekte für das Siedlungsgebiet zugrunde (s. Abb 6). Die wissenschaftlich- und forschungsorientierten Funktionen der Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) und Hochschule Lausitz (HL), das Carl-Thiem-Klinikum mit dem Sana-Herzzentrum und weiteren Einrichtungen als Gesundheitszentrum, das Sportzentrum Cottbus und die Park- und Kulturlandschaft Branitz fungieren im städtischen Raum als Ankerstrukturen von überregionaler Bedeutung. Der Bahnhofsbereich als Innenstadtentree, als Verbindungs- und gleichzeitig als Trennungselement des Stadtgefüges hat eine ranghohe Funktion. Besondere Bedeutung haben danach das Zentrum mit dem Sanierungsgebiet Modellstadt Innenstadt, der engere Verflechtungsbereich um das Zentrum mit der Westlichen Stadterweiterung, Ostrow, Teile von Ströbitz, Schmellwitz und Sandow sowie der erweiterte Innenstadtbereich, der auch große Teile der Spremberger Vorstadt südlich der Bahn einschließt. Dieser Innenstadtbereich bildet den räumlichen und funktionalen Schwerpunkt für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung.

Weitere wichtige stadträumliche und andere qualitative Lagefaktoren wie hochwertige Siedlungsensembles, der innerstädtische Verlauf der Spree, wichtige öffentliche Einrichtungen sowie besondere landschaftliche Prägungen durch angrenzende Naturschutzgebiete, Parkanlagen und benachbarte Landschaftsräume aber auch die für die Stadtentwicklung wichtigen Gewerbegebiete sind ebenfalls herausgearbeitet und liegen den Stadtteil- und Quartiersbewertungen zugrunde.

Abb. 6: Konstituierende Strukturen der Stadt Cottbus

3.4 Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe

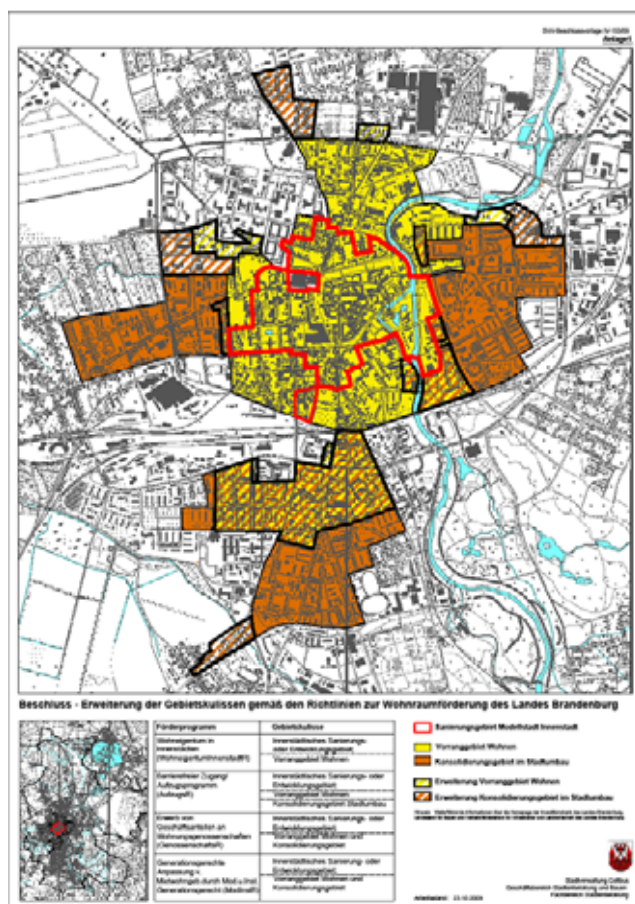
3.4.1 Handlungsräume Stadtumbau – aktualisierte Fördergebietskulisse

Grundlagen für die Gebietskulissen des Stadtumbaustrategiekonzeptes der Stadt Cottbus sind die bisherigen Fördergebietskulissen gemäß Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung sowie die Handlungsräume gemäß INSEK. Die zugrunde gelegten Fördergebietskulissen umfassen die bisherige Stadtumbaukulisse, die Sanierungsgebiete Modellstadt Cottbus und Sachsendorf-Madlow, die Gebietskulisse Programm Soziale Stadt sowie das Vorranggebiet Wohnen und die Konsolidierungsgebiete im Stadtumbau.

Die erste Phase des Stadtumbaus wurde 2009 abgeschlossen. Mit dem Monitoring und die dadurch prognostizierten Handlungsbedarfe ist der Schwerpunkt in den vergangenen neun Jahren in den Rückbau gesetzt worden. Aktuell wurden nach Angaben der Stadt Cottbus 8.811 WE vom Markt genommen und davon 8.775 WE mit Altschuldenentlastung begleitet.

Die demographische Entwicklung sowie die sich daraus ergebenden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen, wie bereits beschrieben, eine Fortführung und Nachjustierung des Stadtumbaus bzw. der Stadtumbaustrategien unumgänglich. So führt der hohe Handlungsdruck in allen Bereichen des Stadtumbaus auch zu einer notwendigen Anpassung der bestehenden Gebietskulissen hinsichtlich ihrer Abgrenzung, welche sich bereits im Zielgruppenorientierten Wohnversorgungskonzept und in dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2009 zur Kulissenerweiterung der Wohnraumförderung widerspiegelt (Abb. 7).

Abb. 7: Kulissenerweiterung gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung

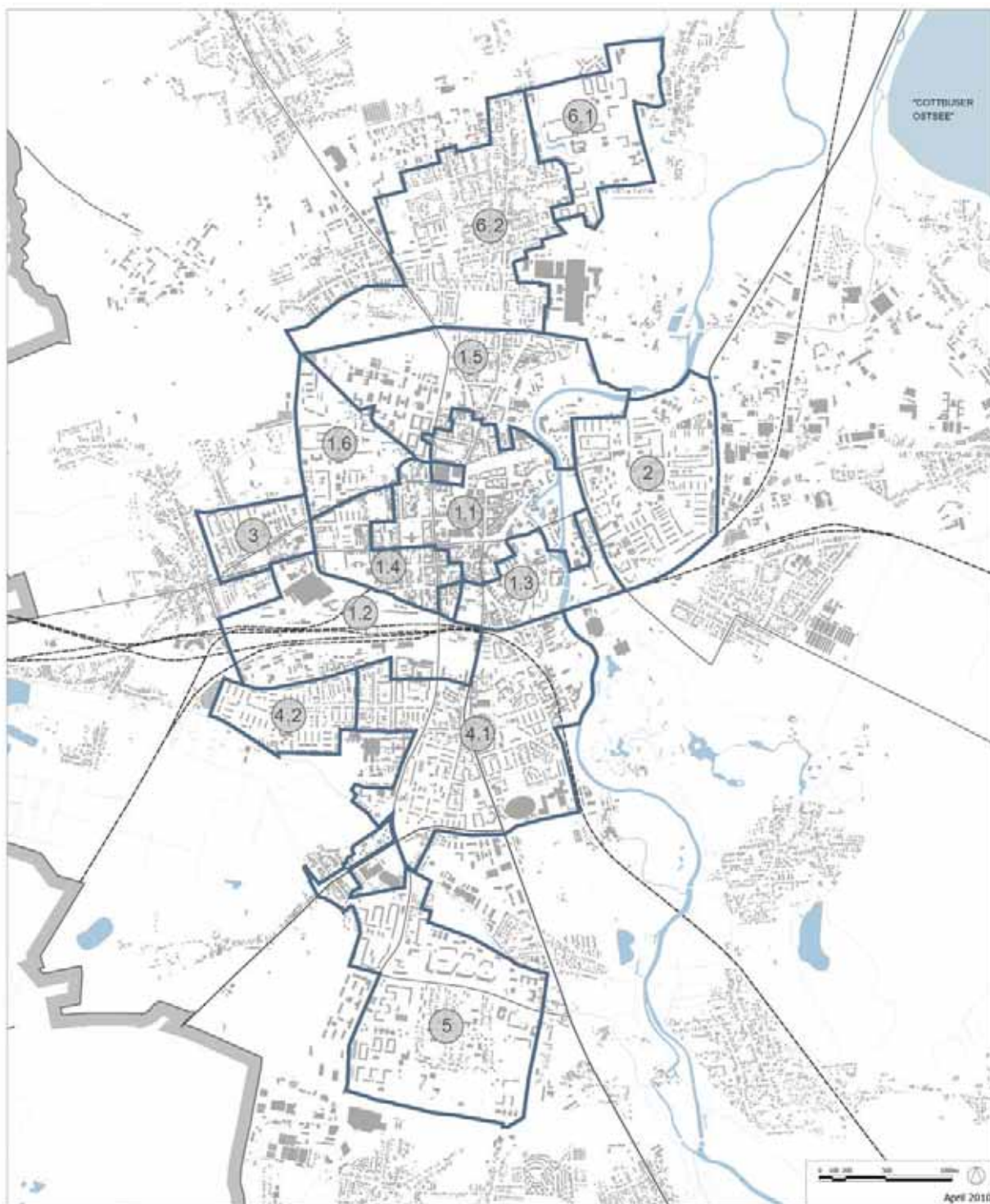


Da eine höhere Betroffenheit aller Bereiche der Stadt vom Stadtumbau zu erwarten ist, sind bisher nicht oder nur wenig betrachtete Stadtbereiche der kompakten Stadt ebenfalls in das Konzept im Sinne einer gesamtstädtischen Strategie zu integrieren. Die bisherigen Kulissen haben „konsolidierte“ Bereiche der Stadt außen vor gelassen, diese spielen aber eine wichtige Rolle in der Bewältigung dieses Umbruches. Dabei sind Stadtbereiche mit zukünftiger Leerstandsgefährdung und Stadtbereiche, die es aus städtebaulicher und stadträumlicher Sicht zu stärken und an die Rahmenbedingungen anzupassen gilt, einzubeziehen.

Die aktualisierten Kulissen der Handlungsräume im Stadtumbau gliedern sich vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung „Innen- vor Außenentwicklung“ und den damit verbundenen unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten in die Handlungsräume Innenstadt und die Handlungsräume Stadtteile im Umbruch. Die peripheren Ortsteile sind nicht Bestandteil der Stadtumbaukulisse, spielen jedoch im Gesamtkonzept für die integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung eine wichtige Rolle.

Die im Zuge des Stadtumbaustrategiekonzeptes erarbeitete Gebietskulisse wurde von den Handlungsräumen des INSEKS und der vorgeschlagenen Kulissenerweiterung gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung abgeleitet und durch drei Teilgebiete ergänzt: den westlichen Bereich der Spremberger Vorstadt, den Bereich Schmellwitz Mitte, nördlich des Stadtrings und den Bereich Sportzentrum Cottbus, der wegen seiner überregionalen Bedeutung schon im INSEK als wichtigster Punkt des Leitbildes „Sportstadt Cottbus“ erläutert wurde. Somit umfasst die neue Stadtumbaukulisse 1.475,3 ha, das sind 385 ha mehr als die vorherige Kulisse (1090 ha).

Im Kapitel 4.2 werden die Leitbilder und Entwicklungsziele sowie Strategien für die einzelnen Handlungsräume dargestellt und erläutert.

Abb. 8: Handlungsräume und Fördergebietskulisse des Stadtumbaus 2020**Fördergebietskulisse, Handlungsräume Stadtumbau 2020**

Innenstadt (Teilmaßnahmenbereiche nach INSEK)

- ① Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus
- ② Bahnhofsumfeld
- ③ Ostrow (Ostrow und Teilbereich Sandow West)
- ④ Westliche Stadterweiterung (Teilbereich Strobitz)

- ⑤ Nordliche Innenstadt (Schmelwitz Süd / Sandow Spreebogen)
- ⑥ Brunschwig

Stadtteile im Umbruch

- ⑦ Sandow
- ⑧ Strobitz
- ⑨ Spremberger Vorstadt (Mitte - Ost)
- ⑩ Westliche Spremberger Vorstadt
- ⑪ Sachsendorf-Madiow
- ⑫ Neu-Schmelwitz
- ⑬ Schmelwitz

Periphere Ortsteile

Über die flächenhaft gekennzeichneten Handlungsräume hinaus gibt es kleinteiligen Entwicklungsbedarf in den peripheren Stadträumen, die punktuell im Stadtumbaustategiekonzept beschrieben sind.



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

DSK

ANALYSE
KONZEPTEGRUPPE PLANWERK
Urbaner Arbeitskreis

3.4.2 Beschreibung und Bewertung Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe

Dem Stadtumbaustrategiekonzept liegt eine kleinräumige Einschätzung der Stadtteile und teilweise auch unterhalb der Stadtteilebene nach Entwicklungspriorität und nach Handlungsbedarfen zugrunde.

Die Entwicklungsprioritäten wurden gemäß der Lage der einzelnen Stadtteile zum Zentrum in drei Kategorien eingeteilt:

Erste (höchste) Entwicklungspriorität hat die Innenstadt und die mit ihm eng verflochtenen, angrenzenden Gebiete, die im INSEK als Teilmaßnahmenbereiche der Innenstadt unter den Nummern 1.1 bis 1.6 aufgeführt werden und deren räumlicher Umgriff übernommen wird (Ausnahme Teilbereich 1.7. - Bautzener Straße / Gartenstraße, ehem. JVA, der wegen seiner räumlichen Lage der Spremberger Vorstadt zugeordnet wird):

- Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus (1.1)
- Bahnhofsumfeld (1.2)
- Ostrow (1.3)
- Westliche Stadterweiterung (1.4)
- Nördliche Innenstadt (1.5)
- Brunschwig (1.6).

Dieser Gebietskulisse wird aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als Zentrum oder zentrumsnaher Bereich gemäß Grundsatz für den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung die höchste Entwicklungspriorität zugewiesen. Funktionsschwächen, städtebauliche und soziale Konflikte sind hier - unabhängig vom Handlungsbedarf insgesamt - vorrangig zu beseitigen bzw. zu lösen.

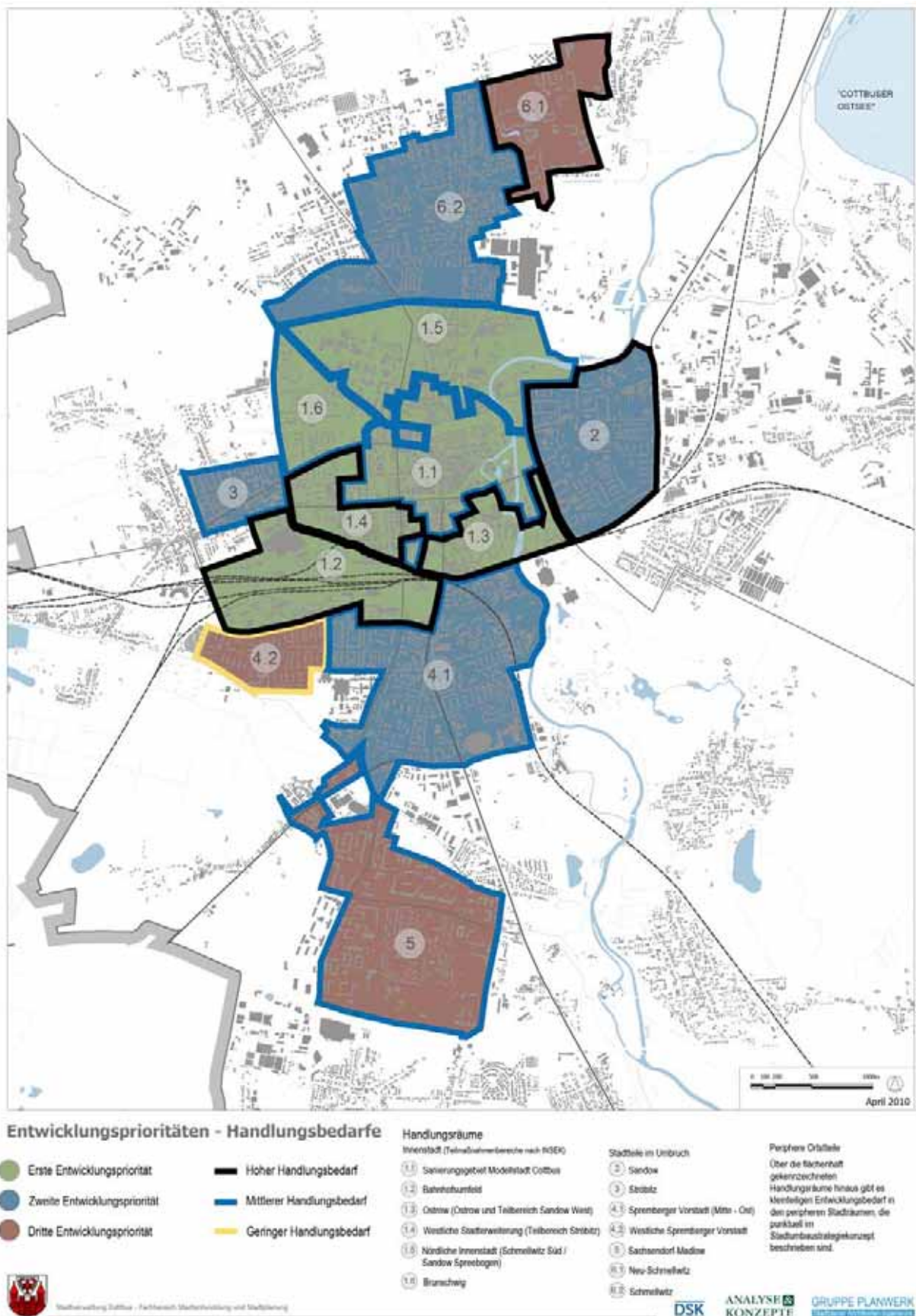
Zweite (mittlere) Entwicklungspriorität haben die angrenzenden Stadtteile, die ebenfalls noch lagünstig zum Zentrum liegen. Hierzu gehören die kompakten Stadtteile Sandow, Ströbitz, Spremberger Vorstadt (Mitte-Ost) und Schmellwitz (Mitte). Diese Stadtteile sind aufgrund ihrer Lagegunst und Bedeutung für die kompakte Stadt langfristig zu stabilisieren und aufzuwerten - auch unter Einbeziehung von Maßnahmen zur baulichen Entdichtung.

Dritte (nachrangige) Entwicklungspriorität haben die peripheren Großwohnsiedlungen Sachsen-dorf-Madlow und Neu-Schmellwitz, die die bedeutendsten Rückbaukulissen im Stadtumbauprozess darstellen. Wegen ihrer stadträumlich weniger integrierten Randlage hat die Westliche Spremberger Vorstadt ebenfalls die dritte Entwicklungspriorität.

Die Ermittlung des (aktuellen) **Handlungsbedarfs** und **-umfangs** für die Stadtteile erfolgte durch eine Überprüfung des Maßnahmen- und Umsetzungsstandes in den bisherigen Handlungsräumen nach VV Städtebauförderung. Dafür wurde der aktuelle Entwicklungsstand auf der Grundlage vorliegender Planungen, Konzepte und MDKs ermittelt. Für neue Handlungsräume wurden die erforderlichen Entwicklungen und Maßnahmen hinsichtlich ihrer Relevanz und ihres Umfangs geschätzt.

Durch die Überlagerung von Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfen ergibt sich für die Stadtteile und teilweise für Teilräume unterhalb der Stadtteilebene ein sehr differenziertes Bild (s. Abb 9): Beispielsweise hat das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus trotz eines fortgeschrittenen Sanierungsstandes weiterhin erste Entwicklungspriorität, obwohl der aktuelle Handlungsbedarf für dieses Gebiet als mittel bewertet wird. Für Neu-Schmellwitz wird demgegenüber der Handlungsbedarf als hoch be-

wertet (hoher Leerstand, Rückbauerfordernis aus wohnungspolitischen Gründen), obwohl der Stadtteil die dritte Entwicklungspriorität besitzt – und damit nachrangig der zukunftsorientierten Stadtentwicklung – zugeordnet ist.

Abb. 9: Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe

3.5 Gesamtstädtische Strategie – Aufwertung und Rückbau

Die Einteilung der Stadtteile / Handlungsräume nach drei Entwicklungsprioritäten unterschiedlicher Wertigkeit folgt in Weiterführung der bewährten gesamtstädtischen Doppelstrategie für Aufwertung und Rückbau:

In den Gebieten, die unter die erste (höchste) Entwicklungspriorität fallen, sollen Aufwertungsmaßnahmen Vorrang haben. Rückbau ist nur in Einzelfällen durchzuführen und ggf. mit Neubau zu verbinden. Entwicklungsziel ist eine attraktive, zukunftsfähige und kompakte Kernstadt mit oberzentralen Einrichtungen.

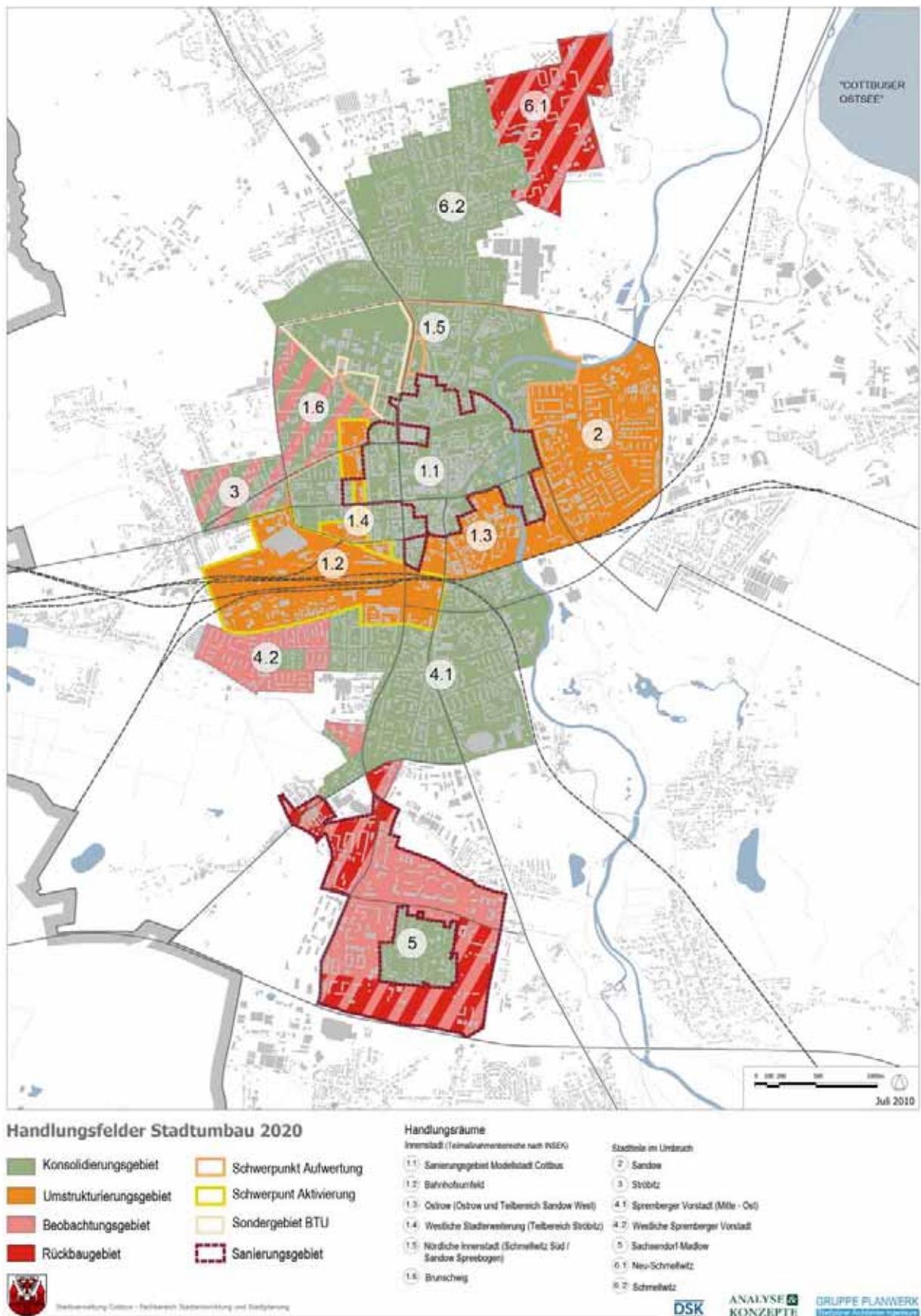
In den Gebieten, die unter die zweite (mittlere) Entwicklungspriorität fallen, sollen Aufwertungs- und Reduzierungsmaßnahmen bzw. Rückbaumaßnahmen, durchgeführt werden. Diese Strategie zielt auf eine langfristige und nachhaltige Aufwertung dieser Gebiete – bereichsweise in Verbindung mit Rückbaumaßnahmen zur Entdichtung oder für Neubau im Sinne einer Stabilisierung der Stadtstrukturen (sh. auch Zentrenmodell des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts).

In den Gebieten, die unter die dritte (nachrangige) Entwicklungspriorität fallen, sollen vor allem Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden. Strategisches Ziel insbesondere für die peripher gelegenen Stadtteile und Handlungsräume Neu-Schmellwitz und für Teilbereiche von Sachsendorf-Madlow mit ihren hohen Wohnungsleerständen ist die Bewältigung des tief greifenden Veränderungs- und Schrumpfungsprozesses mit der überwiegenden Aufgabe der Wohnfunktion. Aufwertungsmaßnahmen sollten in diesen Gebieten nur in Einzelfällen bei entsprechender nachgewiesener Plausibilität durchgeführt werden.

3.5.1 Handlungsfelder im Stadtumbau

Die erweiterten Handlungsräume im Stadtumbau werden gemäß den jeweiligen teilräumlichen Entwicklungsständen und -anforderungen unter Einbeziehung der Handlungsschwerpunkte den folgenden Handlungsfeldern zugeordnet (siehe Abb 10):

- 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.
- Rückbaugebiete – Stadtbereiche in stadträumlichen Randlagen, die es großflächig zu entdichten bzw. zur Stärkung anderer Stadtbereiche rückzubauen gilt.

Abb. 10: Handlungsfelder im Stadtumbau

3.6 Fazit – Räumliches Entwicklungsmodell 2020

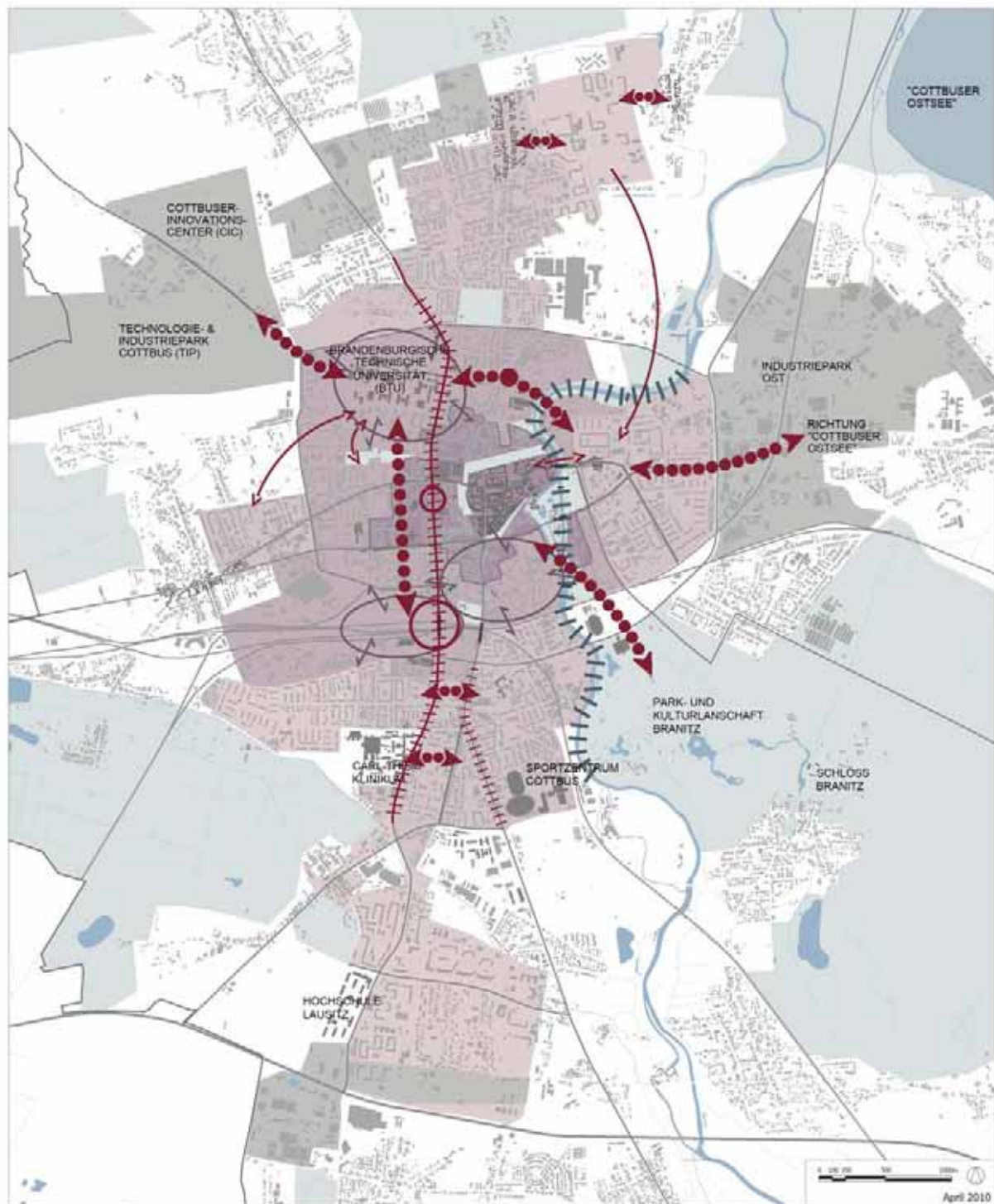
In Erweiterung und Ergänzung des räumlichen Leitbilds gem. INSEK und unter Berücksichtigung der modifizierten Entwicklungsstrategien für die Stadtteile / Quartiere gibt das Räumliche Entwicklungsmodell 2020 (Abb. 11) auf der Grundlage der herausgearbeiteten konstituierenden Stadtstrukturen (Abb. 6) wichtige Handlungsschwerpunkte und -ansätze für die Stadtentwicklung 2020 vor.

Räumliche Schwerpunkte:

- Die Stadtmitte mit historischer Altstadt und Zentrum, deren Entwicklung gemäß den Grundsätzen zur Innenentwicklung und im Sinne einer kompakten Stadt eine herausragende Bedeutung hat.
- Wichtige stadträumliche Verbindungen, wie BTU, Bonnaskenplatz – Grünraum Spree, Dissenchener Straße – Ostsee und Burger Chaussee, sollen aufgewertet werden.
- Folgende räumliche und funktionale Verflechtungen sollen aufgenommen und gestärkt werden:
 - der Brandenburgischen Technischen Universität mit Brunschwig und Ströbitz
 - Bereiche, die als Studentenwohnorte gelten
 - des Zentrums mit Sandowim Zuge des Stadtumbaus und des folgenden Umzugsmanagements die Verflechtungen zwischen Neu-Schmellwitz mit Sandow und Schmellwitz-Mitte
- der Stadtmitte mit der Park- und Kulturlandschaft Branitz
- Der Straßenzug Thiemstraße – Bahnhofstraße – Karl-Marx-Straße und Dresdener Straße – Straße der Jugend sind als wichtige Stadtachsen aufzuwerten und zu qualifizieren, u.a. unter dem Schwerpunkt der Verkehrsreduzierung (Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs), der Nutzung als öffentlichen Aufenthaltsraumes und der Barrierenreduzierung.
- Die Spree und ihre begleitenden Grünräume sollen durch Naherholungs-, touristische und Freizeitnutzung qualifiziert werden.
- Bereiche, die eine wichtige Bedeutung als Gelenk / Scharnier im Stadtgefüge haben und die im Sinne einer städtebaulichen und funktionalen Integration zu entwickeln sind: Bahnhofsumfeld, BTU, Ostrow.
- Wichtige Stadteingänge, Zentrumseingänge.-
- Parks und Landschaftsräume mit wichtiger Bedeutung für die Stadtentwicklung.
- Gewerbegebiete.

Funktionale Schwerpunkte:

- Optimierung und Anpassung der Infrastruktur an veränderte Bedarfe im Zuge der demographischen Entwicklung (Barrierefreiheit, ÖPNV, Verkehr, Stadttechnik)
- Zielgruppenorientierte Anpassung des Wohnungsmarktes
- Sicherung der Nahversorgungs- und Zentrenfunktion der Innenstadt (Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Zentrenmodell)
- Stärkung und Sicherung der familien- und generationsfreundlichen wohnungsnahen Infrastruktur
- Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung mit gleichzeitiger Stärkung der Attraktivität für Unternehmen durch wirtschaftliche Ansiedlungspolitik
- Bedarfsgerechte Ausstattung / Angebote der sozialen und sportlichen Infrastruktur
- Stärkung des Gemeinwesens, der Partizipation und des sozialen Engagements

Abb. 11: Stadträumliches Entwicklungsmodell**Räumliches Entwicklungsmodell**

➔ Stärkung wichtiger stadträumlicher Verbindungen

➔ Stärkung räumlicher und funktionaler Verflechtungen

○ Räumliche Handlungsschwerpunkte an Stadtachse



Stadtverwaltung Cottbus · Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

⊕ Aufwertung / Qualifizierung von Stadtachsen

≡ Sicherung / Qualifizierung der Grünräume an der Spree

⊕ Gelenkfunktion Bahnhofumfeld, BTU, Ostrow

Entwicklungsprioritäten

Erste Priorität - Altstadt

Erste Priorität

Zweite Priorität

Dritte Priorität

■ Gewerbegebiete

■ Parks und Landschaftsräume

DSK

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK

4 Leitbilder, Ziele und Strategien

4.1 Gesamtstädtische Leitbilder und Strategien

4.1.1 Abgleich Leitbild und Entwicklungsziele des INSEK

Unter dem Slogan „Starke Stadt – Wirtschaft entwickelt Energie“ wird im INSEK der Stadt Cottbus das Leitbild der Stadtentwicklung und die damit verbundenen Ziele für den `Wirtschaftsraum`, `Zukunftsraum` und `Lebensraum` Cottbus formuliert. Ziel ist die wirtschaftliche Stabilisierung in Verknüpfung mit Forschung bei gleichzeitiger Steigerung der sozialen, kulturellen und städtebaulichen Qualitäten zur Stärkung der Stadt als attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsort.

Für den Bereich `Wirtschaftsraum` („Starke Stadt – Wirtschaft entwickelt Energie“) werden zwei Schwerpunktziele formuliert:

- die Stärkung und Etablierung des produzierenden Gewerbes, die Intensivierung der Nutzung von Forschungspotenzialen sowie die stärkere Profilierung Cottbus als Kompetenzzentrum für Energiewirtschaft und Energietechnologie und
- die Profilierung und Stärkung der Stadt als Oberzentrum in Südbrandenburg mit dem Entwicklungsschwerpunkt auf die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum.

Für den Bereich `Zukunftsraum` („Starke Stadt – Wissen schafft Arbeit“) werden folgende drei Schwerpunktziele formuliert:

- die Entwicklung und Etablierung Cottbus als regionaler Bildungs- und überregionaler Forschungsstandort zur Stärkung der Wirtschaft und zur Absicherung des Fachkräftebedarfs,
- die Stärkung und Ausbau der vorhandenen Bildungsinfrastruktur sowie der wissenschaftlichen Ressourcen der Brandenburgischen Technischen Universität und der Hochschule Lausitz durch die Vernetzung mit der regionalen Wirtschaft und die Beförderung der Ansiedlung weiterer Forschungseinrichtungen und
- die Sicherung der Chancengleichheit hinsichtlich Bildung und Ausbildung durch eine breit gefächerte Bildungsinfrastruktur für alle Alters- und Sozialgruppen und die Ausrichtung der Aus- und Weiterbildung auf regionale Entwicklungen und Bedarfe der vorhandenen und auszubauenden Wirtschafts- und Dienstleistungsbranchen.

Für den Bereich `Lebensraum` („Starke Stadt – Vielfalt sichert Attraktivität“) wird der Ausbau und die Sicherung der Lebens- und Wohnqualität zur Attraktivitätssteigerung des Standortes Cottbus als Grundsatzziel formuliert und wird durch folgende Schwerpunktziele untermauert:

- den Ausbau und die (regionale) Vernetzung des kulturellen, sportlichen und touristischen Angebotes,
- das Schaffen einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen und einem attraktiven Stadtbild, insbesondere durch die Stärkung und das Erlebarmachen der Lage an der Spree, der vielfältigen Park- und Grünanlagen sowie der umgebenden Kulturlandschaft (z.B. Branitzer Park, geplanter Ostsee),
- das Schaffen eines vielfältigen und der demographischen Entwicklung angepassten Wohnungsangebotes in Verbindung mit einem attraktiven Wohnumfeld und qualitätvollen öffentlichen Räumen, einem breiten Angebot an sozialer Infrastruktur und Freizeiteinrichtungen und

- die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements zur Sicherung und Entwicklung vielfältiger kultureller und sozialer Angebote.

4.1.2 Weiterentwicklung des Leitbildes und der Entwicklungsziele

Klimaschutzstrategie als Leitbild mit neuer Priorität

Der Slogan "Cottbus 2020 - mit Energie in die Zukunft" wird auf eine umfassende Zielsetzung zum Klimaschutz ausgeweitet.

In diesem Sinne steht die Stadt Cottbus für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Klimaschutzstrategie in allen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens. Die Stadt wird den zu bewältigenden demographischen, ökonomischen und technologischen Transformationsprozess zukunftsorientiert und beispielgebend im Bereich Klimaschutz gestalten. Folgende Ziele werden angestrebt:

- die Formulierung von selbstbindenden Zielen zur Reduzierung von Energieverbrauch und Schadstoffausstoß,
- die umweltgerechte, nachhaltige und energieoptimierte Stadtentwicklung,
- die Reduzierung des klimaschädlichen Schadstoffausstoßes durch Reduzierung des Kfz-Verkehrs und Sicherung bzw. Erhöhung der Verkehrsartenanteile des Umweltverbundes,
- die Entwicklung und Umsetzung innovativer Konzepte zur Verbesserung der Energiebilanz,
- die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien,
- der Ausbau von Forschung und Wissenschaft im Bereich Klima – Energie,
- Ansätze zur Verbesserung der Klimaschutzbilanz jedes Einzelnen und
- der Aufbau eines Beratungsnetzwerkes Energie und Bauen.

Die Stadt Cottbus wird dafür ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeiten. Inhalt sind u. a. Wärmekataster, Einsatz erneuerbarer Energien, Strategien zur Energieeffizienz, Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. zur Stärkung des ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehrs.

Stärkung der Stadt, insbesondere der Innenstadt, unter den demografischen Bedingungen in der Funktion als Oberzentrum durch Stadtmarketing und Geschäftsstraßenmanagement

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs zwischen Einzelhändlern / Geschäften im Zentrum einerseits und den Warenhäusern und Einkaufszentren andererseits, muss zur Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt die Attraktivität des Angebots insgesamt erhöht werden. Für die einzelnen Händler / Geschäfte ist diese Aufgabe nicht allein zu lösen – es bedarf eines Geschäftsstraßenmanagements und eines Stadtmarketings, um das Image der Cottbuser Innenstadt als attraktives Zentrum aufzuwerten und um Kunden zu binden.

Zu den Aufgaben gehören u. a.:

- die Entwicklung von Strategien, Zielen und Maßnahmen,
- die Vorbereitung, Organisation und Steuerung der Umsetzung,
- die Herbeiführung einer breiten Beteiligung, insbesondere der Händler,
- die Verknüpfung mit anderen sektoralen Entwicklungen und

- Öffentlichkeitsarbeit und Entfaltung von Aktivitäten.

Zu den Leitzielen im Stadtumbauprozess im Kontext „Stärkung Stadt“ gehören auch:

- Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung von Tourismuspotenzialen sowie
- die Erhaltung und nachhaltige Stärkung bzw. Qualifizierung des sorbisch / wendischen Kulturguts.

Weitere Entwicklungsleitbilder und -ziele zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Cottbus sind:

- die Initiierung innerstädtischer Ansiedlungen im Gebäudebestand bzw. Revitalisierung bestehender innerstädtischer Brachflächen – insbesondere für KMU – zur Stärkung und Profilierung als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum,
- der Aufbau regionaler Wertschöpfungsketten zur Wirtschaftsstärkung,
- die Schaffung der standörtlichen Voraussetzungen für verschiedenartigste Unternehmensansiedlungen – Schwerpunkt TIP, CIC, stadtrandgelegene Gewerbegebiete und
- die Sicherung der äußeren Verkehrserschließung der Standorte mit produzierendem Gewerbe über Straße und Schiene sowie der stadinternen Erschließung mit Schwerpunkt auf die Verkehre des Umweltverbundes.

Stabilisierung der Stadt Cottbus als Bildungs- und Hochschulzentrum

Als Ergänzung zu den drei Schwerpunkten des übergeordneten Leitbildes für den Bereich „Zukunftsraum“ aus dem INSEK werden zwei weitere Ziele formuliert:

- die Umsetzung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit und Notfallplanung in allen Bildungseinrichtungen sowie
- die Sicherung der Kita-Bedarfsplätze, denn Bildung beginnt im Kleinkindalter.

Sicherung und Erhöhung der Attraktivität als Wohnstandort

Zu den weiteren Aufgaben bzw. Zielen des Bereiches „Lebensraum“ gehören u.a.:

- der Ausbau und die Weiterentwicklung der Stadt Cottbus als Gesundheitszentrum,
- die Aufwertung des Wohnumfeldes und bessere Anbindung an das städtische Freiflächensystem,
- die Stabilisierung des sozialen Gleichgewichts in allen Stadtteilen,
- die Stärkung und Nutzung der Lagegunst „Stadt am Fluss“ durch die Entwicklung eines kohärenten Freiraumsystems im Sinne Klimaschutz und Stadtökologie und die Anbindung an den landesweiten Landschaftsverbund gemäß Landschaftsprogramm,
- die Aktivierung des privaten Engagements durch Netzwerkbildung und
- der Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum / verstärkte Ausrichtung auf barrierefreie Wegeführungen und alters- und behindertengerechte Wohnraumanpassung / zielgruppenorientierte Qualifizierung des öffentlichen Raums.

Die oben genannten Leitbilder und Entwicklungsziele wurden ergänzend zu den bisherigen Leitbildern des INSEK entwickelt und den aktuellen Entwicklungen und Veränderungen angepasst. Angesichts der

Geschwindigkeit von demografischen, sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen ist eine fortlaufende Überprüfung und Anpassung der Leitbilder, Entwicklungsziele und Maßnahmen im Sinne einer problembezogenen Entwicklung dringend geboten.

4.2 Leitbilder und Strategien für Stadtteile und Quartiere

Stadtteil- und Quartiersprofile

Die Stadtteil- und Quartiersprofile bilden die Basis für die kleinräumige Festlegung der Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie für die Festlegung der zukünftigen Handlungsräume im Stadtumbau. Dementsprechend gliedern sich die Profile in einen analytischen und einen strategischen bzw. einen handlungsorientierten Teil. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt auf den städtischen Stadtteilen und Quartieren, die im Einzelnen in Form einer kompakten Matrix beschrieben und bewertet werden. Zu den peripheren Ortsteilen werden hingegen nur grundsätzliche Aussagen zu Handlungsbedarfen und -schwerpunkten getroffen.

Grundlagen für die Profile bilden die Prognosen, Analysen und entwickelten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien des „Zielgruppenorientierten Wohnungskonzeptes“ für die Stadt Cottbus, die Leitbilder des INSEKS sowie ggf. teilräumliche Konzepte.

Die Stadtteile bzw. Quartiere werden in einem ersten Schritt sowohl aus städtebaulicher als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht analysiert. Dazu werden zum einen die aktuelle Nachfrage- und Preisentwicklung und zum anderen die zu erwartenden räumlichen Prozesse aus wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht skizziert und bewertet. Hieraus leitet sich die Stadtteilperspektive ab, die eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Leitbilder, der strategischen Ausrichtung und der Handlungs- und Maßnahmenschwerpunkte je Stadtteil bzw. Quartier bildet. Diese sind im zweiten Teil der Matrix dargestellt und werden anschließend mit den bisherigen Zielen und Handlungsschwerpunkten der konzeptionellen Grundlagen der Stadt Cottbus abgeglichen. **Die detaillierte Darstellung der Stadtteil- und Quartiersprofile erfolgt im Anhang.**

Im Folgenden werden die Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe, die wesentlichen Leitbilder und Entwicklungsziele sowie die Strategien, die sich aus der bereits erläuterten gesamstädtischen Strategie ableiten, für die aktualisierten Handlungsräume des Stadtumbaus zusammenfassend dargestellt und erläutert.

I Handlungsräume Innenstadt

I 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus wird als ein Handlungsraum mit mittlerem Handlungsbedarf eingestuft. Aufgrund der historischen, stadträumlichen und funktionalen Bedeutung als Stadtzentrum ist das Sanierungsgebiet zugleich von höchster, d.h. erster Entwicklungspriorität. Dementsprechend sind hier (weitere, zukünftig) notwendige Maßnahmen von höchster Priorität. Als Grundlage zu den noch durchzuführenden Maßnahmen dienen die Rahmenplanung (5. Fortschreibung), die Fortschreibung des bisherigen Sanierungsplans und der sich daraus ergebende neue Umsetzungsplan.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder sind:

- die Sicherung und Weiterentwicklung als politisches, soziales, kulturelles, touristisches, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum zur Stärkung der Stadt Cottbus in seiner Funktion als Oberzentrum,
- die Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion mit dem Schwerpunkt auf das gehobene, eigentumsorientierte Stadtwohnen,
- die Bewahrung charakteristischer und Stadtbild prägender Strukturen und Bauten im Sinne der städtebaulichen Denkmalpflege und
- die Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere die Weiterentwicklung und Sicherung des Freiraumverbundsystems.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien sehen für diesen Teilraum Kontinuität in der Entwicklung sowie partielle Ergänzung u.a. durch Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes mittels Neubau, beispielsweise durch Lückenschließung, vor.

Für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus ist das Rückbaupotenzial zur Neuordnung und Entwicklung des Stadtraums aufgrund des hohen Entwicklungs- und Sanierungsstandes und der Zielrichtung der Innenentwicklung so gut wie nicht vorhanden. Den Schwerpunkt bildet die Neuordnung und Nachnutzung der noch verbliebenen Brachflächen, sowie der noch unsanierte Altbaubestand.

I 1.2 Bahnhofsumfeld

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das Bahnhofsareal bzw. das innerstädtische Bahngelände weisen flächenhaft ein großes Maß an Neuordnungs-, Aufwertungs- sowie Integrationsbedarf auf. Der Handlungsbedarf wird dementsprechend als hoch eingestuft. Aufgrund der zentralen, aber nur unzureichend integrierten Lage des Bahnhofsareals und der derzeitigen städtebaulichen und funktionalen Missstände des Hauptbahnhofs, des Bahnhofsvorplatzes bzw. des nördlichen Bahnhofsumfeldes, die das Entree in die Innenstadt markieren, hat dieser Stadtbereich erste Entwicklungspriorität.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder sind:

- die Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfeldes als attraktives Stadtentree, bedeutender ÖPNV- Umsteigepunkt und als Scharnier zwischen Innenstadt und Spremberger Vorstadt,
- der Abbau der Trennwirkung und die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen im Bereich der Bahnanlagen,
- die Sicherung der Barrierefreiheit des gesamten Bahnhofsgeländes, insbesondere des Bahnhoftunnels,
- die Nach- und Zwischennutzungen der nördlich der Bahn gelegenen Flächen zur Aufwertung der Westlichen Stadterweiterung und zur innerstädtischen stadträumlichen Integration und
- die Imagebildung durch die Qualifizierung des Mittleren Grünrings.

Für diesen Stadtraum ist die städtebauliche Strategie der Aktivierung und Neuordnung zu verfolgen.

I 1.3 Ostrow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das innerstädtische Quartier Ostrow wird im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als ein Umstrukturierungsgebiet mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen eingestuft und ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner stadträumlichen und funktionalen Bedeutung im Stadtgefüge von **erster Entwicklungspriorität**. Vor allem stadträumliche Brüche, verfallene Altbausubstanz bzw. Industrie- und Gewerbebrachen sowie Defizite im öffentlichen Raum bedingen einen **hohen Handlungsbedarf** im Quartier.

Ostrow ist ein Cottbuser Untersuchungsgebiet im Rahmen des vom MIL beauftragten Gutachtens „Energie in der Stadt“ sowie des vom BBR betreuten ExWoSt-Modellvorhabens „Eigentümerstandortgemeinschaft im Stadtumbau.“

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für das Quartier Ostrow sind:

- die Aufwertung und Weiterentwicklung als attraktives Innenstadtquartier mit vielfältigen Funktionen und Nutzungsstrukturen und mit einer qualitätvollen Verflechtung zum Spreeraum sowie dessen Aufwertung,
- die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort durch Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes,
- die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen einhergehend mit dem Abbau von stadträumlichen Barrieren und der Aufwertung des öffentlichen Raums,
- die Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur,
- die Erprobung und Verstetigung einer Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow,
- die Stärkung der bestehenden und Neuetaблиerung kultureller und sozialer Angebote im Quartier,
- die bedarfsgerechte Ausstattung der Nahversorgung und
- die Prüfung des Einsatzes planungsrechtlicher Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts.

Die städtebauliche Strategie sieht Aufwertung in Verknüpfung mit Umstrukturierung vor, d.h. vor allem die städtebauliche Neuordnung in Teilbereichen sowie den Abbau der Defizite im öffentlichen Raum – ggf. unter Prüfung des Einsatzes von planungsrechtlichen Steuerungsinstrumenten des besonderen Städtebaurechts. Die wohnungswirtschaftliche Strategie ist eine Kombination aus Kontinuität und Ergänzung u.a. mit dem Ziel, eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes mittels Neubau und (energetische) Qualifizierung des Wohnungsbestandes zu erreichen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist vereinzelt ein sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung von Brachen bzw. Baulücken notwendig.

I 1.4 Westliche Stadterweiterung

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das innerstädtische Gründerzeitquartier Westliche Stadterweiterung wird im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als ein Aufwertungsgebiet mit teilräumlichem Stabilisierungsbedarf eingestuft. Aufgrund seiner zentralen Lage und seiner stadträumlichen und stadtstrukturellen Bedeutung mit Denkmalwert im Stadtgefüge ist es von **erster Entwicklungspriorität**. Strukturelle Defizite, vor allem

durch Industrie- und Gewerbebrachen sowie in der öffentlichen Infrastruktur, bedingen einen **hohen Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für das Quartier Westliche Stadterweiterung sind:

- der Erhalt, die Stabilisierung sowie die behutsame Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Viertels mit seinen charakteristischen Bebauungs- und Stadtraumstrukturen unter besonderer Beachtung von Denkmalschutzaspekten einschließlich der straßenbegleitenden Begrünung,
- der Erhalt des Stadtbilds und städtebaulichen Milieus,
- die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrumsnaher Wohn- und Arbeitsort,
- die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen bzw. Baulücken zur Funktionsstärkung und gleichzeitig zur stadträumlichen Integration,
- die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen Bahnhofsareal und Quartier, z.B. durch die Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung der Schillerstraße,
- die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum z.B. durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen,
- die Erweiterung und Ausdifferenzierung der Angebote der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung und
- die Prüfung zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente wie Gestaltungssatzung.

Die städtebauliche Strategie sieht Kontinuität in Verknüpfung mit Aufwertung vor, d.h. u.a. Sanierung und Aufwertung des Gebäudebestandes sowie teilräumliche Neuordnungsmaßnahmen. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Anpassung und Ergänzung des Wohnungsbestandes, beispielsweise durch energetische Sanierung bzw. Neubau, vor.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist vereinzelt ein sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung von Brachen bzw. Baulücken notwendig.

I 1.5 Nördliche Innenstadt

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Die innerstädtischen Quartiere der nördlichen Innenstadt (Schmellwitz Süd / Spreebogen Sandow) sind stabile Stadtquartiere und werden im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als Konsolidierungsgebiete mit Entwicklungspotenzialen eingestuft. Aufgrund ihrer zentralen Lage und stadträumlichen, stadtstrukturellen sowie funktionalen Bedeutung im Stadtgefüge ist die Nördliche Innenstadt von **erster Entwicklungspriorität**. Punktuelle Defizite im öffentlichen Raum und teilräumlich leer stehende Bausubstanz sowie (Rückbau-)Brachen bedingen einen als **mittel** einzustufenden **Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die Nördliche Innenstadt sind:

- die Sicherung und Weiterentwicklung als attraktive Innenstadtbereiche, insbesondere durch die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen BTU, Zentrum, Grünachse an der Spree und Sandow,
- die Stärkung als innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsort mit dem Fokus auf studentisches Wohnen,
- die Neuordnung und Entwicklung von Rückbauflächen, Brachen sowie Baulücken überwiegend zur Stärkung der Wohnfunktion,
- die Sicherung und Stabilisierung der Denkmalbereiche,

- die Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Vernetzung mit den umgebenden Bereichen,
- die städtebauliche und funktionale Stärkung der Sielower Landstraße und der Burger Chaussee als bedeutende Stadtachse und
- die Anbindung an den Mittleren Grünring mit Verbindung zum Spreewald.

Die städtebauliche Strategie sieht im Teilbereich Kontinuität in Verknüpfung mit Aufwertung, vor allem im öffentlichen Raum, und im Teilbereich Sandow (Spreebogen) Kontinuität mit Umstrukturierung vor, da dieser Teilbereich städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln ist. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht Anpassung und Ergänzung des Wohnungsbestandes, beispielsweise durch energetische Sanierung bzw. Neubau, vor.

I 1.6 Brunschwig

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das innerstädtische Plattenbauquartier um den Brunschwigpark wird als bisher stabiles Stadtquartier beschrieben und daher im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als Konsolidierungsgebiet, jedoch perspektivisch als Beobachtungsgebiet eingestuft. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge ist das Quartier Brunschwig von **erster Entwicklungspriorität**. Sanierungs- und Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände, Defizite im Wohnumfeld und z.T. im öffentlichen Raum sowie Anpassungs- und Nachnutzungsbedarf für Standorte der sozialen Infrastruktur bedingen einen **mittleren Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für das Quartier Brunschwig sind:

- die Stabilisierung und Weiterentwicklung als innenstadtnahes Wohnquartier,
- das Schaffen von vielfältigen Wohnungsangeboten, vorrangig für junge Leute und Familien unter dem Slogan „Wohnen am Park“, einhergehend mit der Aufwertung des Wohnumfeldes,
- die Stärkung der Verflechtungsbeziehung mit dem Zentrum und der BTU,
- Stärkung der ökologischen Verbindungsachse zwischen Zentrum und Umland (über den Brunschwigpark) und
- die Anpassung und Sanierung der sozialen Infrastruktur.

Die städtebauliche Strategie, die im Rahmen des Zielgruppenorientierten Wohnungskonzeptes erarbeitet wurde, sieht im Teilbereich West Kontinuität in Verknüpfung mit Umstrukturierung und im Teilbereich Ost Kontinuität, d.h. den Erhalt des Gebietscharakters, mit Aufwertung vor. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Kombination von Kontinuität, Anpassung und Reduzierung vor, mit dem Ziel, jüngeren und einkommensschwächeren Haushalten preiswerten Wohnraum in Innenstadtnähe zu sichern. Eine energetische Aufwertung von Wohnungsbeständen ist anzustreben.

Bei Objekten mit höheren Leerständen sind punktuelle Reduzierungen oder auch Teilrückbau der obersten Geschosse notwendig.

Die Wohnraumfördergebietskulisse ist innerhalb dieses Quartiers erweitert worden, d.h. das Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau sowie die Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen ist teilträumlich im Norden ergänzt.

II Handlungsräume: Stadtteile im Umbruch

II 2 Sandow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Der überwiegend durch Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er geprägte Stadtteil Sandow wird als bisher noch stabil eingeschätzt. Anstehende demographische und soziale Entwicklungen führen im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes jedoch zur Einstufung als Umstrukturierungsgebiet. Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt gehört Sandow zum kompakten Stadtgebiet und ist daher von **zweiter Entwicklungspriorität**. Der anstehende Generationenwechsel, der damit einhergehende hohe Anpassungsbedarf der Gemeinwesenstruktur bzw. der sozialen Infrastruktur sowie des Wohnungsbestandes und Defizite im öffentlichen Raum bedingen einen **hohen Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Sandow sind:

- die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen und attraktiven Stadtteil mit direktem Bezug zum Zentrum, zum Grünraum an der Spree und zur Branitzer Park- und Kulturlandschaft,
- die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum z.B. durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen,
- das Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung, u.a. durch die Sicherung und Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie durch
- die Sicherung und Entwicklung von Wohnungsangeboten für Senioren, Familien und Paare und die altersfreundliche bzw. familienfreundliche Anpassung und Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums,
- die Entwicklung differenzierter und städtebaulich charakteristischer Teilgebiete sowie die Beförderung positiver Milieubildung durch Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und der wohnungsnahen Freiflächen sowohl durch punktuellen Rückbau und Teilrückbau als auch durch Neubau bzw. Ersatzneubau,
- die Aufwertung des Stadtteils durch positive und Image bildende neue Wohnanlagen,
- die Sicherung eines angemessenen breiten Uferstreifens an der Spree von Bebauung,
- die Stärkung der künftigen Verbindung zum Cottbuser Ostsee,
- die Anpassung und der Erhalt der sozialen Infrastruktur,
- die Stärkung des Stadtteilzentrum sowie der Nahversorgungszentren und
- die Aufwertung der öffentlichen Räume an der Spree.

Die städtebauliche Strategie sieht Kontinuität in Verknüpfung mit Umstrukturierung vor, d.h. der grundsätzliche Erhalt des Großwohnsiedlungscharakters gekoppelt mit einem behutsamen Transformationsprozess. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht aufgrund von unterschiedlichen teilsräumlichen Lagequalitäten (Nähe zur Innenstadt, zum Spreerraum) differenzierte Strategien für den westlichen bzw. den östlichen Teil Sandows vor. Die strategische Ausrichtung für Sandow West ist eine Kombination aus Ergänzung, Anpassung und Reduzierung und für Sandow Ost eine Kombination von Kontinuität und Reduzierung.

Im Sinne eines behutsamen Transformationsprozesses ist im Westen partieller Rückbau bzw. Teilrückbau mit Ersatzneubau und im Osten partieller Rückbau ohne Ersatzneubau anzustreben.

Die Wohnraumfördergebietskulisse ist innerhalb dieses Stadtteils erweitert worden, d.h. das Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau ist im nordöstlichen Bereich ergänzt und die Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen von der Innenstadt ausgehend östlich entlang der Spree ergänzt.

II 3 Ströbitz

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Das überwiegend durch Geschosswohnungsbau der 1960-er bis 1980-er Jahre sowie kleinteiliges Eigentum geprägte Quartier im Stadtteil Ströbitz wird als bisher stabil beschrieben und daher im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als Konsolidierungsgebiet, jedoch perspektivisch als Beobachtungsgebiet, eingestuft. Aufgrund seiner relativ innenstadtnahen Lage gehört das Quartier zum kompakten Stadtgebiet und ist daher von **zweiter Entwicklungspriorität**. Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände, teilräumliche Defizite im öffentlichen Raum sowie im Städtebau bedingen einen **mittleren Handlungsbedarf**.

Ströbitz ist ein Cottbuser Untersuchungsgebiet im Rahmen des vom MIL beauftragten Gutachtens „Energie in der Stadt“.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Ströbitz sind:

- die Sicherung und Stabilisierung des Wohnquartiers für jüngere, einkommensschwächere Haushalte und Familien,
- die energetische Aufwertung des Wohnungsangebotes bei gleichzeitigem, partiellem Rückbau in Verbindung der Aufwertungsmaßnahmen,
- die Aufwertung des Stadtentrees (Einmündung der Kolkwitzer- / Berliner- / Karl-Liebkecht Straße),
- die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen zum Zentrum und zur BTU sowie zum Umland auch durch angemessene Freiraumentwicklung und
- die Fortsetzung der Aufwertung und Anpassung der sozialen Infrastruktur.

Die städtebauliche Strategie sieht Kontinuität in Verknüpfung mit Umstrukturierung vor, d.h. der grundsätzliche Erhalt des Gebietscharakters gekoppelt mit einer behutsamen Entdichtung zur stadträumlichen Anpassung an die kleinmaßstäbliche, umliegende Siedlungsstruktur. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Kombination aus Kontinuität, Anpassung und Reduzierung vor. Im Sinne eines langfristig anzustrebenden behutsamen Transformationsprozesses ist eine Kombination von partiellem Rückbau bzw. Teilrückbau und Stilllegungen verbunden mit energetischen Aufwertungsmaßnahmen im perspektivisch erhaltenswerten Bestand anzustreben.

Die Wohnraumfördergebietskulisse - Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau- wurde auf das gesamte Quartier erweitert. Zur Konkretisierung der bevorstehenden Rückbaumaßnahmen sollte für den Stadtteil Ströbitz ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept entwickelt werden.

II 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte / Ost

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Die durch unterschiedlichste Bau- und Nutzungsstrukturen geprägten Quartiere der Spremberger Vorstadt Mitte / Ost sind als stabil zu beschreiben und werden daher im Rahmen des Stadtumbaustre-

giekonzeptes als Konsolidierungsgebiet eingestuft. Aufgrund ihrer relativ innenstadtnahen Lage ist die Spremberger Vorstadt Mitte / Ost zum kompakten Stadtgebiet zu zählen und daher von **zweiter Entwicklungspriorität**. Insbesondere im Rahmen des zwischenzeitlich abgeschlossenen Förderprogramms „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) sind ab 2001 bereits viele Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen in den Quartieren erfolgt. Teilräumliche Defizite im öffentlichen Raum und z. T. unzureichende Verknüpfungen mit den umliegenden Stadträumen bedingen jedoch noch einen **mittleren Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die Spremberger Vorstadt Mitte / Ost sind:

- die Sicherung, der Erhalt und die Aufwertung als qualitativvolles grünes Wohnquartier insbesondere für Senioren und Familien,
- die weitere Qualifizierung des Stadtbereichs durch die Profilierung der Stadtachsen und Stadteingänge einschließlich des Freiraums,
- die Sicherung und zielgruppenorientierte Anpassung der sozialen Infrastruktur,
- die Stärkung und Weiterentwicklung des Sportzentrums Cottbus als Einrichtung mit überregionaler Ausstrahlung,
- die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen mit dem Grünraum Spree und dem mittleren Grünring sowie
- das Generieren von Funktionsbereicherungen durch die weitere Nachnutzung der „alten Justizvollzugsanstalt (JVA)“.

Die städtebauliche Strategie sieht Kontinuität in Verknüpfung mit Aufwertung vor, d.h. eine Sicherung der städtebaulichen Strukturen und den Abbau von stadträumlichen Defiziten, vor allem entlang der Verkehrsachsen. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Kombination aus Anpassung und Ergänzung vor mit dem Ziel, eine Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes vorzunehmen, insbesondere durch die Etablierung von Seniorenwohnen sowie durch altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes. Langfristig gesehen werden Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau, Rückbau bzw. Ersatzneubau notwendig sein.

II 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Die westliche Spremberger Vorstadt ist überwiegend durch Zeilenbebauung der 1950-1960er Jahre geprägt und wird als bisher stabiles Stadtquartier beschrieben. Im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes wird es jedoch im Sinne der Innenstadtstärkung und aufgrund der Stadtrandlage als Beobachtungsgebiet eingestuft. Dieses Lagedefizit, bedingt durch die Gleisanlagen, die eine erheblich stadträumliche Barriere im Norden und Westen darstellen, führt zur Einstufung in die **dritte Entwicklungspriorität**. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sind größtenteils erfolgt und eine Neubebauung des Aktivierungsgebietes im Stadtumbau an der Finsterwalder Straße nahezu abgeschlossen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Leerstandsgefährdung, u. a. hervorgerufen durch die ungünstige stadträumliche Lage, ist der **Handlungsbedarf** als **niedrig** einzustufen.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die westliche Spremberger Vorstadt sind:

- die Sicherung und die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, insbesondere für Senioren und jüngere, einkommensschwache Haushalte,
- eine langfristige Entdichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung,
- die Verbesserung der Bezüge zur Spremberger Vorstadt Mitte / Ost und
- die Profilierung als grünes Quartier besonders durch die Verflechtung mit den angrenzenden Landschaftsräumen (z.B. Sachsendorfer Wiesen).

Die städtebauliche Strategie sieht Kontinuität, d.h. die grundsätzliche Sicherung der städtebaulichen Strukturen ohne größere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, vor. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Kombination aus Kontinuität, Anpassung und Ergänzung vor mit dem Ziel, durch behutsame Eingriffe eine Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitigem Erhalt des Preisniveaus zu erreichen. Langfristig gesehen werden jedoch aufgrund der Leerstandsgefährdung in diesem Teilraum Reduzierungen des Wohnungsbestandes durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Rückbau notwendig sein.

II 5 Sachsendorf-Madlow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Auf der Grundlage der Teilräumlichen Konzepte zu Sachsendorf-Madlow wird die Großwohnsiedlung im Süden von Cottbus im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als Beobachtungsgebiet und nach Neu-Schmellwitz als zweite Reduzierungskulisse für den Rückbau eingestuft. Die periphere Stadtlage führt zur Einstufung in die **dritte Entwicklungspriorität**. Sanierungs-, Aufwertungs- sowie Rückbaumaßnahmen sind im Rahmen der 1. Förderperiode des Stadtumbaus gemäß der „Doppelstrategie“ - Aufwertung und Neuordnung - erfolgt und weitgehend abgeschlossen. Die Sozialstruktur und die Gemeinwesenstruktur konnten im Rahmen der Sozialen Stadt gefestigt werden. Das Stadtquartier gilt vorläufig als stabilisiert. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Leerstandsgefährdung, begünstigt durch die isolierte stadträumlichen Lage und die z. T. immer noch monotone Bau- und Siedlungsstruktur, ist der Rückbau in Teilbereichen zu Gunsten der Stabilisierung innerstädtischer Strukturen weiterhin fortzusetzen. Der **Handlungsbedarf** wird daher als **mittel bis hoch** eingestuft.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Sachsendorf-Madlow sind

- die Einstufung als langfristiges Rückbaugebiet mit Bestandssicherungsgebieten in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung und der Einbeziehung dritter Eigentümer,
- die sozialverträgliche Entwicklung, insbesondere Erhalt des preiswerten Wohnens für Familien und einkommensschwächere Haushalte und
- die Sicherung der entstandenen sozialen Netzwerke sowie die Anpassung der sozialen Infrastruktur.

Die städtebauliche Strategie sieht für den zentralen Siedlungsbereich Kontinuität in Verknüpfung mit Umstrukturierung und in den übrigen Teilbereichen Umstrukturierung einhergehend mit Reduzierung vor. Anhand dieser strategischen Ausrichtung wird deutlich, welche Bereiche grundsätzlich vor dem Hintergrund des erreichten Sanierungsstandes in ihrer Struktur zu erhalten (Bestandssicherungsgebiete) und welche Bereiche langfristig zu entdichten sind (Rückbaugebiete). Die wohnungswirtschaftliche

Strategie sieht eine Kombination aus Kontinuität und Reduzierung vor - mit dem Ziel preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und für Familien mittels einfacher Instandhaltungsmaßnahmen zu sichern bei gleichzeitiger Reduzierung der Wohnungsbestände.

Mit der Umsetzung dieser stadträumlichen Strukturveränderungen wird die Überprüfung und weitere Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept unbedingt erforderlich.

II 6.1 Neu-Schmellwitz

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Die Großwohnsiedlung im Norden von Cottbus wird im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes als Rückbau- und Beobachtungsgebiet und als Rückbaukulisse eingestuft. Die periphere Stadtlage führt zur Einstufung in die **dritte Entwicklungspriorität**. Im Rahmen des Stadtumbaus sind vor allem Rückbaumaßnahmen und teilräumliche Aufwertungsmaßnahmen erfolgt. Die Rückbaumaßnahmen, die sich bisher v.a. auf den östlichen Teilbereich konzentrieren, sind noch nicht abgeschlossen. Seit 2007 gehört Neu-Schmellwitz zur Kulisse Soziale Stadt, mit der nicht-investive Maßnahmen zur Begleitung des Stadtumbauprozesses verbunden sind. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Leerstands und der sozialen bzw. sozialräumlichen Problemstellungen ist der **Handlungsbedarf** trotz der geringen Entwicklungspriorität im gesamtstädtischen Kontext als **hoch** einzustufen.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Neu-Schmellwitz sind:

- die Bestandsreduzierung in angemessenen Zwischenzuständen,
- die Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur,
- eine sozialverträgliche Entwicklung, u.a. durch den (vorläufigen) Erhalt des preiswerten Wohnraums,
- die Entwicklung integrativer Entwicklungsansätze für den Stadtbereich in Verbindung mit Schmellwitz Mitte und Sandow und
- die nachhaltige Entwicklung der vorhandenen und noch entstehenden Freiräume.

Die städtebauliche Strategie beinhaltet eine differenzierte Strategie für den östlichen und westlichen Teilbereich. Im Osten ist die bisherige Strategie des flächenhaften Rückbaus ohne Ersatzneubau fortzuführen. Im Westen sind (mittelfristig) Rückbaumaßnahmen in angemessenen Zwischenzuständen unter Erhalt nachgefragter städtebaulicher Strukturen entlang des Fließbereiches vorzusehen. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht Reduzierung vor - bei gleichzeitiger Sicherung des preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Haushalte und für Familien mittels einfacher Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen.

Aufgrund der prognostizierten Leerstandsgefährdung sind vorrangig vorhandene Reduzierungspotenziale in diesem Quartier zugunsten zukunftsfähiger, innenstadtnaher Stadtteile auszuschöpfen. Die Fortführung des Rückbaus ist hier nicht nur aus Sicht der Stadtentwicklung, sondern insbesondere aus stadtökonomischen und -ökologischen Gesichtspunkten notwendig und sinnvoll.

Aus diesem Grund sind Schwerpunkte vor allem die Bereiche mit hoher Leerstandskonzentration, weitere Rückbaumaßnahmen und das daraus auszurichtende Umzugsmanagement für die Umsetzung in andere Stadtteile wie Schmellwitz und Sandow. Dazu sind das Programm Soziale Stadt weiter zu entwi-

ckeln, die schon entstandenen sozialen Netzwerke weiter auszubauen und zu stärken sowie die sozialen Angebote im Zuge des Stadtumbaus zu sichern. Für die Rückbauflächen sind neue Strategien für eine nachhaltige Nachnutzung zu entwickeln, insbesondere im Sinne attraktiver Angebote für Freizeit und Kultur.

II 6.2 Schmellwitz Mitte

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Der Stadtbereich ist durch unterschiedliche, kleinteilige bzw. lockere, z. T. stadtbildprägende Siedlungsstrukturen geprägt und als stabil zu beschreiben. Im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes wird Schmellwitz Mitte als Konsolidierungsgebiet eingestuft. Aufgrund seiner relativ innenstadtnahen Lage zählt dieser Stadtbereich zum kompakten Stadtgebiet und ist daher von **zweiter Entwicklungspriorität**. Bisher befindet sich Schmellwitz Mitte in keiner Fördergebietskulisse. Teilräumliche Defizite im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld sowie teilräumliche Aktivierungspotenziale bedingen einen **mittleren Handlungsbedarf**.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Schmellwitz Mitte sind:

- der Erhalt, die Stabilisierung und die Aufwertung als zukunftsfähiges Quartier mit preiswertem Wohnen für Familien, Senioren, Paare,
- die stadträumliche Aufwertung des Quartiers durch die Stärkung der Stadtachse (Sielower Landstraße), die Betonung als „Stadtentree Nord“ bzw. als Zugang zur Brandenburgischen Technischen Universität vom Mittleren Ring,
- die Sicherung der Bildungsinfrastruktur im Stadtbereich und
- die Integration in das Freiraumsystem der Stadt über den mittleren Grünring.

Die städtebauliche Strategie sieht in den durch Geschosswohnungsbau der 1920er, -30er bzw. 1950er Jahre geprägten Bereichen nördlich des Stadtrings Kontinuität in Verknüpfung mit Aufwertung vor, d.h. eine Sicherung der städtebaulichen Strukturen und den Abbau von Defiziten im öffentlichen Raum. Die wohnungswirtschaftliche Strategie sieht eine Kombination aus Kontinuität und Ergänzung vor mit dem Ziel, das Wohnungsangebot durch eigentumsorientierte Wohnformen zu ergänzen und den Wohnungsbestand vorwiegend durch Instandhaltungsmaßnahmen im bisherigen Preissegment zu belassen.

Die Wohnraumfördergebietskulisse - Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau sowie das Vorranggebiet Wohnen - wurde nördlich des Nordrings erweitert.

III Periphere Ortsteile

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

Die siedlungshaft, teilweise dörflich geprägten peripheren Ortsteile sind aufgrund ihrer strukturellen, historischen und identitätsstiftenden Bedeutung in ihrer Funktion als Wohn- und Erholungsorte im Stadtumbaustrategiekonzept berücksichtigt, gehören jedoch nicht zur Stadtumbaukulisse.

Vor dem Hintergrund des Leitbildes Innen- vor Außenentwicklung und des zumeist relativ geringen Handlungsbedarfs sind die Mittel und Maßnahmen des Stadtumbaus auf die kompakten, städtischen Stadtteile zu konzentrieren.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die peripheren Ortsteile sind:

- die Sicherung und Bewahrung der eingemeindeten ehemaligen Dörfer mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen als qualitätvolle Wohnbereiche für eigentumsorientierte Wohnformen,
- die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der die Ortsteile umgebenden und prägenden Landschaftsräume bei Erhalt ihrer ökologischen und klimatischen Wirkungen,
- Steuerung und Kontrolle der Bebauung der nicht integrierten Lagen und
- Optimierung der Infrastruktur und des Umfeldes der an den Tagebau angrenzenden Stadtteile auch unter dem Aspekt der künftigen Bergbau-Folgenutzung.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Strategien sehen für die peripheren Ortsteile Kontinuität vor. Die vorhandenen Entwicklungspotenziale sind quantitativ und qualitativ an die gesamtstädtischen Erfordernisse anzupassen. Die Sicherung der funktionalen Verknüpfung zwischen dem kompakten Stadtgebiet und den peripheren Ortsteilen bleibt weiterhin Aufgabe.

Für die Umsetzung der angestrebten Strategien und Entwicklungsziele ist die Überprüfung, Anpassung und in Teilen Rücknahme bisheriger Ziele und Festsetzungen der Bauleitplanung erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt in den peripheren Ortsteilen teilweise große Wohnbaupotenziale dar, deren Ausweisung oft noch vor der Eingemeindung erfolgte. Angesichts der prognostizierten geringeren künftigen Nachfrage auch im Einfamilienhausbereich sollte eine Anpassung des Flächennutzungsplanes und entsprechender Bebauungspläne auch bei diesen Wohnbauflächen erfolgen, ohne die geplante Entwicklung der Ortslagen grundsätzlich in Frage zu stellen. Trotz einer Bedarfsanpassung und Reduzierung von Wohnbauflächen der peripheren Ortsteile, sollte eine Weiterentwicklung der dörflichen Lagen qualitativ und auch quantitativ ermöglicht werden.

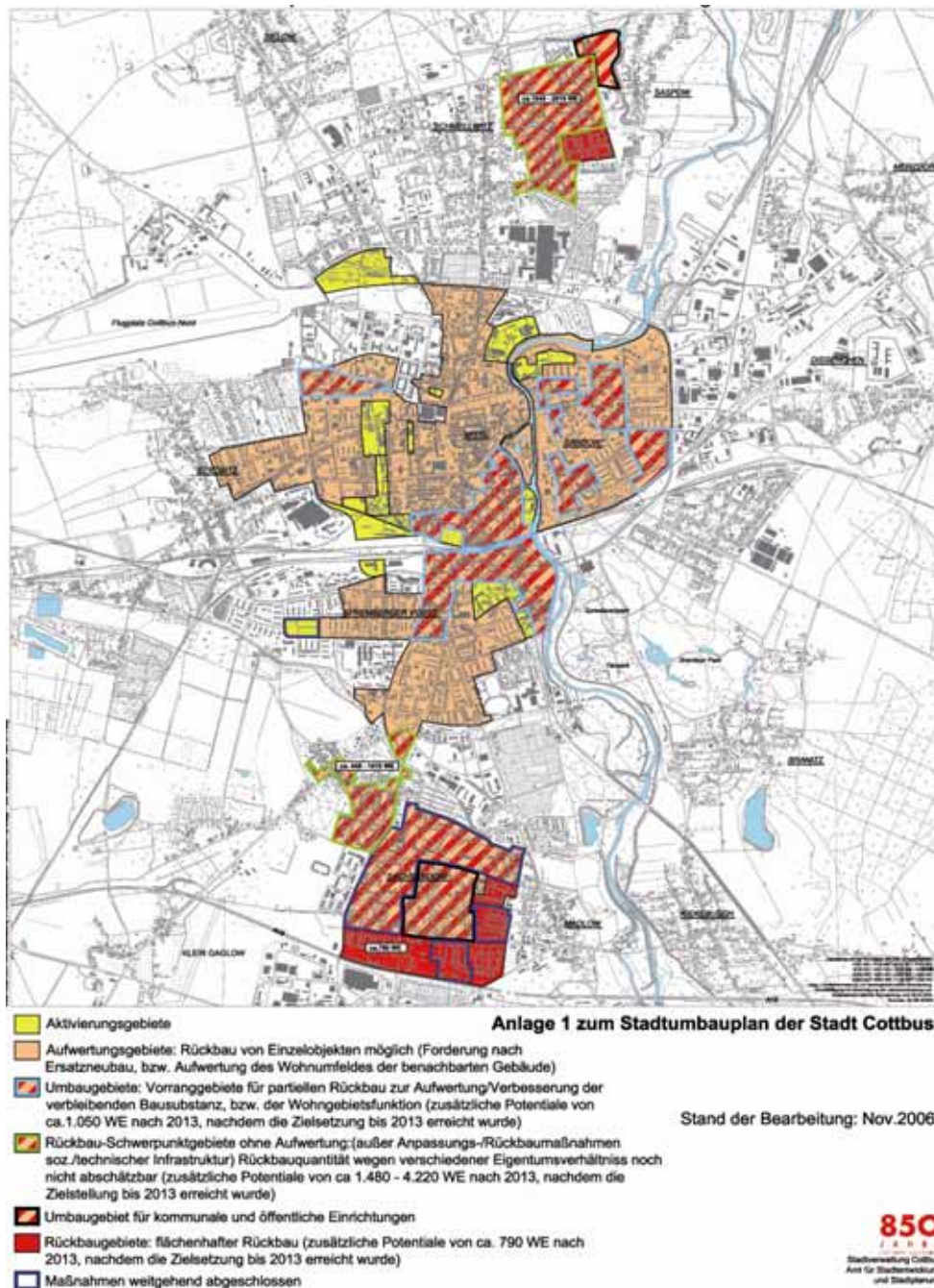
5 Räumliche Entwicklungsszenarien

5.1 Entwicklungsszenarien - Methodik

Angesichts des in den nächsten Jahren zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs und der zu erwartenden Leerstandszuwächse spielt die weitere Reduzierung der Wohnungsleerstände eine wesentliche Rolle für die Funktionsfähigkeit des Cottbuser Wohnungsmarktes. Den Ausgangspunkt für die in dem vorliegenden Konzept formulierten Strategien stellen die Leitbilder und Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) dar. Übergeordnete Ziele sind u. a. die Schaffung einer kompakten Stadt bei schrumpfender Bevölkerung und die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes (vgl. Kap. 4.1.1).

Im Rahmen der ersten Förderperiode bis Anfang 2010 wurden in der Stadt Cottbus, vor allem in den Großwohnsiedlungen Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow insgesamt 8.811 WE rückgebaut. Ursprünglich war der vorgesehene Rückbau auf 9.000 WE bis 2015 mit einem weiteren Rückbaupotenzial von 4.000 WE bis 2020 festgelegt. Die erfolgreiche und vorzeitige Umsetzung der ersten Phase des Stadtumbaus hat die Wohnungsmarktsituation positiv beeinflusst und spiegelt sich in der negativen Entwicklung der Leerstandsquote wider. Nach der intensiven Rückbauperiode sind weitere Reduzierungsmaßnahmen in geringerem Maß geplant. Ca. 2.000 WE konnten schon objektscharf für den Zeitraum 2010-2014 identifiziert werden. Gleichzeitig, für die nächsten 2-3 Jahre, ist eine unumgängliche Marktbeobachtung von Seite der Wohnungsunternehmen angesetzt, sodass die weitere Wirkung des Stadtumbaus auf den jeweiligen, Stadtteil bezogenen Wohnungsmarkt analysiert werden kann. Dies hat zum einen den Nachteil, dass der Leerstand und der Handlungsdruck in den nächsten Jahren wieder verstärkt auftreten werden, zum anderen aber ist dieser Zeitraum nötig, um die künftige Rückbauvolumina (ab 2014) auf teilräumlicher Ebene zu konkretisieren und räumliche Konzepte für die betroffenen Stadtteile zu entwickeln.

Für die Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsszenarien wurde die Anlage 1 zum Stadtumbauplan der Stadt Cottbus (bestätigte Stadtverordnetenvorlage IV-090-43 / 07, Beschluss vom 19.12.2007) „Entwurf zu weiteren Rückbaupotenzialen innerhalb der Rück- und Umbaugebiete nach 2013“ (Abb. 12) als Grundlage verwendet. Der Plan beinhaltet bereits erste Berechnungen und es werden konkrete Teilbereiche für den partiellen sowie für den flächigen Rückbau nach 2013 verortet: Als Rückbauschwerpunkte werden demnach Sachsendorf und Neu-Schmellwitz festgelegt, mit einem Potenzial von jeweils 1.230-2.200 WE für Sachsendorf und 1.040-2.810 WE für Neu-Schmellwitz.

Abb. 12: Rück- und Umbaugebiete nach 2013, Stadtumbauplan 2007

Die hier beschriebenen Entwicklungsszenarien basieren auf dem Leerstandsszenario "Leerstand halten" (vgl. Kapitel 1.2, Abb. 2 und 3). Ziel ist es, in den folgenden Jahren bis 2020 das heute bestehende Leerstandsniveau von 12 % zu halten, was eine Reduzierung des zu erwartenden Leerstandszuwachses um 6.300 Wohnungen notwendig macht.

Die höchste Leerstandsgefährdung in den nächsten Jahren besteht in den Großwohnsiedlungen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Entsprechend der prognostizierten Leerstandsentwicklung und des Stadtumbauplans von 2006 wird für diese beiden Stadtteile von einem Rückbaupotenzial von insge-

samt 3.900 WE ausgegangen. Je größer das mögliche Rückbauvolumen in diesen Randgebieten ist, desto geringer trifft die Wohnungsreduzierung die restliche Stadt. In den innenstadtnahen Stadtbereichen ist, je nach Lage und Gebietstypologie, mit einer mittleren bis geringeren Leerstandsgefährdung zu rechnen. In der Innenstadt wird die Leerstandsgefährdung am geringsten eingeschätzt. Ziel ist es, im Sinne der kompakten Stadt, den Rückbau in den zentralen Teilbereichen auf ein Minimum zu reduzieren bzw. durch umgehenden Neubau / Nachnutzung zu kompensieren, sodass städtebaulich prägende Lagen bzw. historisch wertvolle Bausubstanz nicht in die Rückbaumaßnahmen einbezogen werden müssen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen Rückbaupotenziale in den Großwohnsiedlungen genutzt werden, folgen für die übrigen Stadtbereiche mit mittlerer Leerstandsgefährdung unterschiedliche räumliche Entwicklungskorridore für den Rückbau und die Reduzierung.

Diese räumlichen Entwicklungskorridore ergeben in der Gesamtsumme der drei Stadtteile ein Reduzierungserfordernis von 2.400 Wohnungen. Somit entsteht für die Stadtteile Sandow, Ströbitz und die Spremberger Vorstadt ein variabler Entwicklungs- bzw. Reduzierungskorridor mit den Entwicklungsszenarien S für Small (Klein), M für Medium (Mittel) und L für Large (Groß). Das Entwicklungsszenario S geht im Ergebnis von einer Reduzierung von ca. 600 Wohneinheiten aus, das Szenario M von ca. 800 und das Szenario L von ca. 1.000 Wohneinheiten. Verschiedene Varianten bzw. Kombinationsmöglichkeiten der jeweiligen Szenarien der betroffenen Stadtteilen werden in Kap. 5.1.5. in Form einer Tabelle dargestellt.

In den folgenden **Piktogrammen** wird die mögliche Verteilung der zu reduzierenden Wohneinheiten in den unterschiedlichen Entwicklungskorridoren in verschiedenen Teilbereichen dargestellt. Der Wert der Gesamtreduzierung in den verschiedenen Szenarien ergibt sich zum einen aus dem tatsächlichen Rückbau und zum anderen aus dem zukünftigen Neubau. Die unterschiedliche Verteilung des Reduzierungspotenzials ergibt sich zum einen aus der Analyse der bestehenden Restriktionen, wie beispielsweise Hochhäuser mit besonderen städtebaulichen Qualitäten, und zum anderen aus der Identifizierung problematischer Objekte mit höherer Leerstandsgefährdung und städtebaulichen Defiziten.

5.1.1 Entwicklung Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz

Auf Grund der prognostizierten negativen Nachfrageentwicklung ist ein umfangreicher Rückbau in den Großwohnsiedlungen Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz nötig, um einerseits dem Leerstand in beiden Gebieten entgegenzuwirken und andererseits die inneren, kompakten Stadtteile durch Nachfrageverschiebungen zu stärken. Die Umsetzung ist jedoch von mehreren Rahmenbedingungen, u.a. der Einbindung dritter Partner in den Prozess abhängig (vgl. Zielkonflikt, Kapitel 2).

Die geschätzte Notwendigkeit für den Rückbau beträgt für Neu-Schmellwitz 2.460 WE, mit einer Reduzierung von 78,3 % zum Wohnungsbestand, und für Sachsendorf-Madlow 1.470 WE, mit einer Reduzierung von 17,7 % zum Wohnungsbestand. Dies wird in den jeweiligen L-Szenarien dargestellt.

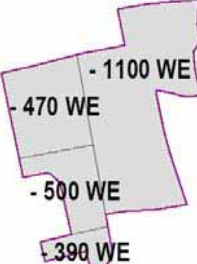
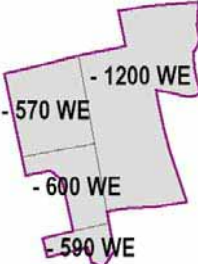
Da die beiden Großwohnsiedlungen weiteres Reduzierungspotenzial aufweisen, wurden aufgrund des größeren Spielraumes auch XL-Szenarien erstellt. Dabei werden 94,2 % des Wohnungsbestandes in

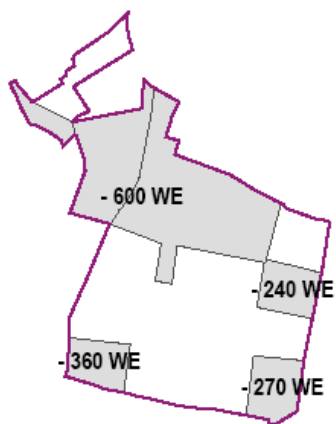
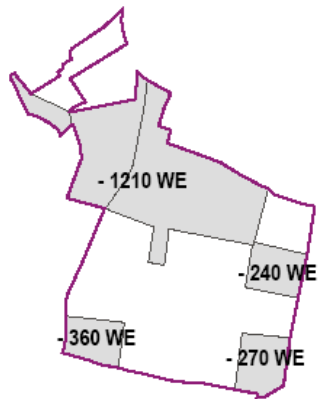
Neu-Schmellwitz (2.960 WE) und 25,1 % des Wohnungsbestandes in Sachsendorf-Madlow (2.080 WE) aufgegeben.

Bei den Szenarien L und XL, also bei einem flächenhaften Rückbau von 78,3 % bis 94,2 % in Neu-Schmellwitz wird auch eine große Anzahl von privaten Eigentümern einbezogen. Eine mögliche Reduzierung von 2.168 WE, welche nicht in die privaten Bestände eingreift, wird in Szenario M dargestellt. Diese Reduzierung von 69 % des Wohnungsbestandes würde aber gleichzeitig auch bedeuten, dass das übrige Rückbaupotenzial für die Gesamtstadt an anderer Stelle kompensiert werden muss.

Die Flächenverortung findet in den verschiedenen Teilbereichen statt und ist im weiteren Prozess auf ihre Realisierbarkeit mit den Partnern des Stadtumbaus zu prüfen und zu qualifizieren.

Piktogramm 1: Neu-Schmellwitz

Szenario M (ohne Dritteigentümer): Wohnungsbestand 2008: 3.140 WE Wohnungsbestand 2020: 972 WE Rückbau von 2.168 WE Gesamtreduzierung 2.168 WE (69,0% des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario L: Wohnungsbestand 2008: 3.140 WE Wohnungsbestand 2020: 680 WE Rückbau von 2.460 WE Gesamtreduzierung 2.460 WE (78,3 % des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario XL: Wohnungsbestand 2008: 3.140 WE Wohnungsbestand 2020: 180 WE Rückbau von 2.960 WE Gesamtreduzierung 2.960 WE (94,2 % des Wohnungsbestandes 2008)
		
<i>WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial</i>		

Piktogramm 2: Sachsendorf-Madlow**Szenario L:**Wohnungsbestand 2008: **8.280 WE**Wohnungsbestand 2020: **6.810 WE**Rückbau von **1.470 WE**Gesamtreduzierung **1.470 WE** (17,7 % des Wohnungsbestandes 2008)**Szenario XL:**Wohnungsbestand 2008: **8.280 WE**Wohnungsbestand 2020: **6.200 WE**Rückbau von **2.080 WE**Gesamtreduzierung **2.080 WE** (25,1 % des Wohnungsbestandes 2008)*WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial*

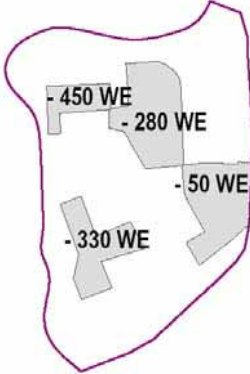
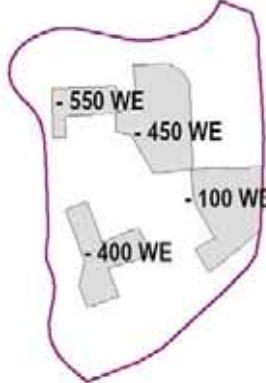
5.1.2 Entwicklungsszenario Sandow

Das Szenario S für den Entwicklungskorridor Sandow geht von Rückbaumaßnahmen bei 660 WE gekoppelt mit Neubau von 60 WE aus. Das Reduzierungspotenzial wäre folglich ca. 600 WE (als absolute Zahl), bezogen auf den Wohnungsbestand des Stadtteils sind dies ca. 6,2 %.

Das Reduzierungspotenzial in Szenario M geht von 900 WE aus, was einem Anteil von ca. 9,3 % des Wohnungsbestandes Sandows entspricht. Die zu reduzierenden Wohnungen betragen 1.110 bei gleichzeitigem Neubau von 200 WE.

Das vorgeschlagene Szenario L für den Stadtteil Sandow geht von einem Reduzierungspotenzial von ca. 1.000 Wohneinheiten aus. Die reduzierten Wohnungen betragen 1.500 WE, der Neubau hat, aufbauend auf den erarbeiteten Leitbildern und Entwicklungszielen für den Stadtteil, ein Potenzial von 500 WE. Dies ergibt eine mögliche Gesamtreduzierung von 10,3 % des Wohnungsbestandes.

Piktogramm 3: Sandow

Szenario S : Wohnungsbestand 2008: 9.650 WE Wohnungsbestand 2020: 9.050 WE Rückbau von 660 WE Neubau von 60 WE Gesamtreduzierung 600 WE (6,2 % des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario M: Wohnungsbestand 2008: 9.650 WE Wohnungsbestand 2020: 8.750 WE Rückbau von 1.110 WE Neubau von 210 WE Gesamtreduzierung 900 WE (9,3 % des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario L: Wohnungsbestand 2008: 9.650 WE Wohnungsbestand 2020: 8.650 WE Rückbau von 1.500 WE Neubau von 500 WE Gesamtreduzierung 1.000 WE (10,3 % des Wohnungsbestandes 2008)
		
WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial		

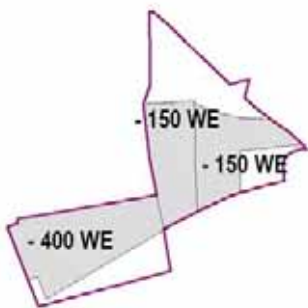
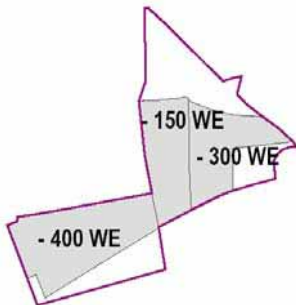
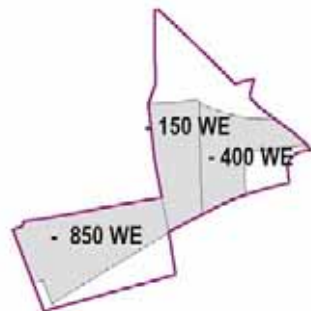
5.1.3 Entwicklungsszenario Ströbitz

Für den Entwicklungskorridor Ströbitz wird in dem Szenario S mit einem Reduzierungspotenzial von ca. 550 WE und somit eine Gesamtreduzierung von 7,4 % des Wohnungsbestandes in Ströbitz mit entsprechender räumlicher Verteilung in drei Teilbereichen zugrunde gelegt. Bei gleichzeitigem Neubau von 150 WE und einem Reduzierungsvorschlag von insgesamt ca. 700 WE kommt es zu einer Reduzierung von ca. 550 WE bis 2020.

Das Szenario M geht von einem Rückbaupotenzial von ca. 850 WE bei gleichzeitigem Neubau von 150 WE aus. Dem entsprechend wird eine Gesamtreduzierung von 700 WE, d.h. 9,4 % des Wohnungsbestandes in Ströbitz mit räumlicher Verteilung in drei Teilbereichen zugrunde gelegt.

Für das Szenario L kann eine Gesamtreduzierung von 13,5 % des Wohnungsbestandes in Ströbitz mit entsprechender räumlicher Verteilung in drei Teilbereichen vorgeschlagen werden. Bei gleichzeitigem Neubau von 400 WE und einem Reduzierungsvorschlag von insgesamt ca. 1.400 WE beträgt die Gesamtreduzierung ca. 1.000 WE.

Piktogramm 4: Ströbitz

Szenario S:	Szenario M:	Szenario L:
Wohnungsbestand 2008: 7.410 WE Wohnungsbestand 2020: 6.860 WE Rückbau von 700 WE Neubau von 150 WE Gesamtreduzierung 550 WE (7,4 % des Wohnungsbestandes 2008)	Wohnungsbestand 2008: 7.410 WE Wohnungsbestand 2020: 6.710 WE Rückbau von 850 WE Neubau von 150 WE Gesamtreduzierung 700 WE (9,4 % des Wohnungsbestandes 2008)	Wohnungsbestand 2008: 7.410 WE Wohnungsbestand 2020: 6.410 WE Rückbau von 1.400 WE Neubau von 400 WE Gesamtreduzierung 1.000 WE (13,5 % des Wohnungsbestandes 2008)
		
<i>WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial</i>		

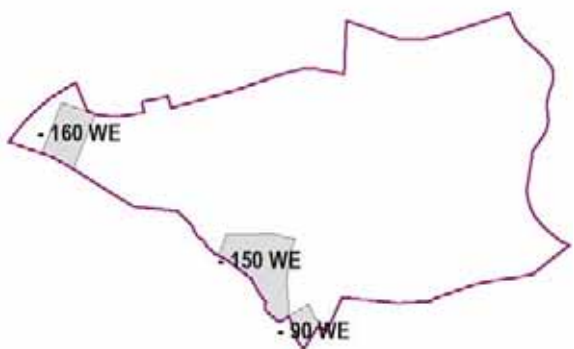
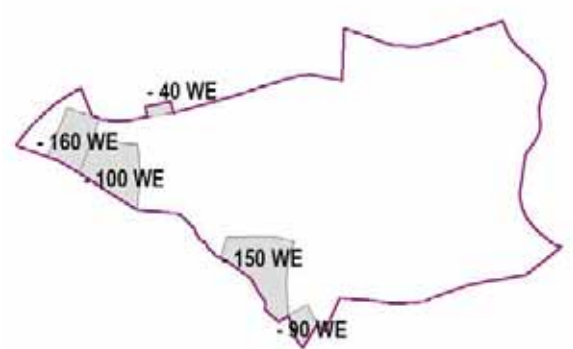
5.1.4 Entwicklungsszenario Spremberger Vorstadt

Für die Spremberger Vorstadt kann im Entwicklungsszenario S das Reduzierungspotenzial von ca. 400 Wohneinheiten ohne Gebäudeneubau aufgezeigt werden. Dies entspricht einer Reduzierung von 4,3 %, bezogen auf den Wohnungsbestand der gesamten Spremberger Vorstadt (Mitte-Ost / West). Diese Reduzierung verteilt sich im Wesentlichen auf die westliche Spremberger Vorstadt.

In dem Szenario M ist mit einem Reduzierungspotenzial von ca. 540 WE (ohne Gebäudeneubau) eine Reduzierung von 5,8 % des Wohnungsbestandes (Mitte-Ost / West) mit entsprechender räumlicher Verteilung in den Teilbereichen zugrunde gelegt.

Ein Szenario L würde für den Stadtteil eine Reduzierung um 700 WE ergeben, dies sind 7,8 % des Wohnungsbestandes der gesamten Spremberger Vorstadt (Mitte-Ost / West). Wegen der zentrumsnahen Lage und des relativ hohen Modernisierungsstandes der Wohneinheiten, ist in diesem Fall von einem Szenario L nicht auszugehen. Es würde ein Zielkonflikt zwischen dem Erfordernis der Reduzierung und dem Leistbaren entstehen.

Piktogramm 5: Spremberger Vorstadt

Szenario S: Wohnungsbestand 2008: 9.240 WE Wohnungsbestand 2020: 8.840 WE Rückbau von 400 WE Gesamtreduzierung 400 WE (4,3 % des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario M: Wohnungsbestand 2008: 9.240 WE Wohnungsbestand 2020: 8.700 WE Rückbau von 540 WE Gesamtreduzierung 540 WE (5,8 % des Wohnungsbestandes 2008)
	
WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial	

5.1.5 Entwicklungskorridore

Die beschriebenen Entwicklungsszenarien sind flexibel und je nach Rahmenbedingungen miteinander zu kombinieren und zu ergänzen. Auf diesen Szenarien lässt sich eine Strategie aufbauen, um das Minimalziel zu erreichen, die **aktuelle Leerstandsquote (12 %) bis 2020 zu halten**. Um diese Reduzierung von 6.300 WE zu vollziehen, sollten für die am meisten leerstandsgefährdeten Stadtteile Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow die jeweiligen Varianten L angestrebt werden (insgesamt 3.900 WE). Das übrige Reduzierungserfordernis ergibt sich aus der Gesamtsumme der Stadtteile Sandow, Ströbitz und Spremberger Vorstadt in Höhe von 2.400 Wohnungen. Hierzu werden in der Tabelle 3 mögliche Kombinationen der verschiedenen Varianten angezeigt. Diese Entwicklungskorridore ermöglichen eine kontrollierte und zielgerichtete Handlungsweise und geben den nötigen Spielraum für die jeweiligen Rahmenbedingungen. Bei den Varianten V1 und V2 sollten die Rückbaupotenziale der innenstadtnahen Lagen (ca. 500 WE) mit einbezogen werden, so dass die erforderliche Summe erreicht werden kann. Der Wert der Gesamtsumme lässt sich durch eine Entscheidung gegen oder für zusätzlichen Neubau in den verschiedenen Szenarien noch weiter variieren.

Tab.3: Kombinationsvarianten der Entwicklungskorridore / Szenarien

	V1	V2	V3	V4	V5
Neu-Schmellwitz	2.460=L	2.460=L	2.460=L	2.460=L	2.460=L
Sachsendorf-Madlow	1.470=L	1.470=L	1.470=L	1.470=L	1.470=L
Sandow	900 = M	900 = M	1.100 = L	600 = S	1.100 = L
Ströbitz	700 = S	850 = M	850 = M	1.400 = L	850 = M
Spremberger Vorstadt	400 = S	540 = M	400 = S	400 = S	540 = M
Nördliche Innenstadt	250	250	250	250	250
Stadtmitte	250	250	250	250	250
SUMME	6.430	6.710	6.780	6.830	6.920

Eine aus wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher und stadtökonomischer Sicht erforderliche Reduzierung des in Kapitel 1.2.2, Abb. 4 erwähnten **Leerstandes auf maximal 8 %**, würde ergeben, dass zusätzlich zu den 6.300 WE noch 2.700 WE zu addieren wären. Für die Großwohnsiedlungen Neu-Schmellwitz und Sachendorf / Madlow sollte demnach das jeweilige Szenario XL ausgewählt werden, also 2.960 WE in Neu-Schmellwitz und 2.080 WE in Sachendorf / Madlow (Piktogramm 1). Für die Stadtteile Ströbitz und Sandow wären die Szenarien L (1.400 WE und 1.100 WE) notwendig. Bei der Spremberger Vorstadt würde das Szenario M (540 WE) nicht ausreichen und es wären noch weitere 400 WE notwendig. Hinzu kämen weitere 400 WE je in der Stadtmitte und in Schmellwitz-Mitte.

Die erforderliche Reduzierung von weiteren 2.700 WE würde mit der Gesamtstrategie des Stadtumbaus bis 2020 schwer kombinierbar sein, da sich der flächenhafte Rückbau nicht nur in den dafür ausgewiesenen Stadtteilen - Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz - einschränken würde. Punktuelle Reduzierungsstrategien der Bestände sind in allen Stadtteilen vorgesehen, doch bei Handlungsräumen, die als Konsolidierungs-, Umstrukturierungs-, Aufwertungs- und Beobachtungsgebiete gelten, würde ein flächenhafter Rückbau die weitere Dispersität der zu stärkenden Gebiete bedeuten. **Ein Eingriff solchen Ausmaßes würde also die städtebauliche Kohärenz der Kernstadt stark beeinträchtigen, wäre zeitlich und finanziell schwer von der Stadt und den Wohnungsunternehmen zu tragen und hat deswegen wenig Aussicht auf Erfolg.**

5.2 Ausblick und Umsetzung

Trotz des erfolgreichen Stadtumbaus der vergangenen Jahre besteht nach wie vor großer Handlungsbedarf. Die immer noch umfangreichen Leerstände werden im Zuge einer 'zweiten Leerstandswelle' wieder zunehmen, so dass auch zukünftig weiterer Rückbau notwendig sein wird. Im bisherigen Stadtumbauprozess lag der Rückbauschwerpunkt auf Sachendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz. Zwar werden diese zwei Stadtteile weiterhin schwerpunktmäßig vom Rückbau bzw. Reduzierung betroffen werden, jedoch wird bei dem künftigen Stadtumbau der Rückbauprozess auf den gesamten Handlungsraum verteilt.

Die Szenarien zeigen eine wahrscheinliche Entwicklung, wie sich der in den nächsten Jahren zusätzlich entstehende Leerstand auf die Stadtteile verteilen wird und mit welchen Bestandsreduzierungen darauf reagiert werden kann. Da man den Rückbau nicht gebäudescharf prognostizieren kann, bilden die Entwicklungskorridore eine Basis für die strategische Ausrichtung der Reduzierungsmaßnahmen, um gleichzeitig attraktive, zukunftsfähige Wohnstandorte und eine funktionsfähige Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln. Die beschriebenen Szenarien bieten somit die Möglichkeit, heute die richtigen Weichen für den Rückbauprozess zu stellen, um zukünftige Investitionen zielgerichtet zu tätigen. Dazu zählen insbesondere auch die langfristigen stadttechnischen oder verkehrlichen Maßnahmen, die in die Überlegungen einbezogen werden (z. B. Berücksichtigung der Einzugsbereiche der Straßenbahn).

Eine realistische Einschätzung über das tatsächlich realisierbare Rückbauvolumen bis 2020 ist im Stadtumbauprozess zu treffen. Für die Umsetzung sind in diesem Prozess in Kooperation mit den Wohnungseigentümern teilräumliche Konzepte zu entwickeln, die eine Detaillierung der Reduzierungsmaßnahmen ermöglichen und auf gesamtstädtischer Ebene gebündelt werden. Dabei gilt es, Zielkonflikte zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen zu formulieren und zu lösen. Denn mit zunehmendem Rückbau nehmen die wohnungswirtschaftlichen und die städtebaulichen Handlungsspielräume im Hinblick auf Leerstandskonzentrationen und kompakte Reduzierungen der Gebäudebestände ab.

Zudem kommen auf die Wohnungseigentümer im Zuge der Leerstandsentwicklung Herausforderungen zu, die nur unter größten Anstrengungen umzusetzen sind. Die weiterhin ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die wirtschaftliche Situation vieler Immobilieneigentümer in absehbarer Zeit sehr schwierig bleibt und sogar deren wirtschaftliche Existenz bedrohen kann.

Die Umsetzung der Reduzierungsstrategien steht damit unter dem Vorbehalt, dass sich die Haushaltslage der Kommune und die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen und der privaten Eigentümer nicht weiter verschlechtern. Dem steht jedoch entgegen, dass die Altschulden der Wohnungsunternehmen massive finanzielle Belastungen darstellen und somit deren wirtschaftliche Situation erheblich verschärfen. Aufgrund dessen ist es unabdingbar, weiterführende Regelungen zur Altschuldenentlastung zu treffen, da den Unternehmen andernfalls die Handlungsgrundlage zur Umsetzung der vorliegenden Konzepte entzogen wird. Bei der Ausführung zählt zudem insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft zum Stadtumbau auch dritter Wohnungsunternehmen und kleinerer privaten Eigentümer. Für die weitere erfolgreiche Umsetzung der Reduzierungsstrategie ist es nämlich von großer Notwendigkeit, diese stärker als in der Vergangenheit im Stadtumbau einzubinden.

Sollten die angestrebten Leerstandsreduzierungen nicht in umfänglichem Maß realisiert werden können, hätte dies nicht nur existenzbedrohende Auswirkungen auf die Wohnungseigentümer, sondern auch auf

die Stadt Cottbus. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Umsetzung nicht ohne finanzielle Unterstützung erfolgen kann und Anstrengungen erfordert, die weit über das Jahr 2020 hinausgehen.

6 Maßnahmenschwerpunkte

Die Maßnahmenschwerpunkte für die Stadtumbaustrategie 2020 der Stadt Cottbus leiten sich im Wesentlichen aus der Überprüfung der gesamtstädtischen, integrierten Entwicklungsziele des INSEKS und aus den notwendigen Maßnahmen infolge der prognostizierten Entwicklungsszenarien im Betrachtungszeitraum ab.

Aufgrund der Komplexität der Stadt Cottbus bestehen wichtige gesamtstädtische Maßnahmenziele. Diese sind vom Grundsatz dem INSEK gleich und können stadtteilbezogen in ihrer Notwendigkeit differenzieren; ihre Umsetzung ist allgemeingültig oberstes Handlungsziel. Stadtteilbezogen spielen verschiedene und teils differenzierte Schlüsselmaßnahmen und -aufgaben im Rahmen der Stadtumbaustrategie eine wichtige Rolle. Diese Maßnahmenschwerpunkte wirken unter folgenden Kriterien:

- Sie tragen wesentlich dazu bei, den unumgänglichen Stadtumbauprozess - insbesondere den Rückbau - zukunfts ausgerichtet und stadtverträglich mit Bezug auf die zukünftige Bevölkerungsstruktur umzusetzen.
- Die Funktion der Stadt Cottbus als Oberzentrum in Südbrandenburg wird insbesondere durch Schlüsselmaßnahmen in der Aufwertung gestärkt. Die Maßnahmen tragen wesentlich zur Erreichung der formulierten Entwicklungsziele bei; ihre Umsetzung besitzt gesamtstädtisch oder Stadtteile bezogen eine herausgehobene Bedeutung mit weiteren Effekten und Synergien.
- Sie sind in Übereinstimmung mit den Handlungsfeldern für die nachhaltige Stadtentwicklung zu bringen, dazu gehören auch Klimaschutz und Freiraumentwicklung.

Aus der Beschreibung der Strategien für die einzelnen Handlungsräume (Kapitel 5) kristallisieren sich für die Maßnahmen folgende Schwerpunkte in den Teilräumen heraus:

Innenstadt	Aufwertungsschwerpunkte
Spremler Vorstadt Mitte / Ost, Schmellwitz Mitte	
Sandow, Ströbitz	Aufwertungsschwerpunkte i. V. mit Rückbau
Westliche Spremler Vorstadt	Reduzierung , Aufwertung weitgehend abgeschlossen
Sachsendorf-Madlow	Rückbauswerpunkt mit dem Ziel der Stadtteilstabilisierung
Neu-Schmellwitz	Rückbauswerpunkt mit dem Ziel der Stadtteilreduzierung

6.1 Gesamtstädtische Maßnahmenschwerpunkte

Bei den gesamtstädtischen Maßnahmenschwerpunkten geht es unter dem Blickwinkel der integrierten Ziele um die grundsätzliche Prioritätensetzung. Einzelmaßnahmen leiten sich stadtteilbezogen unter Berücksichtigung des Handlungskorridors im Stadtumbau ab und finden zu einem späteren Zeitpunkt Niederschlag in den MDKs bzw. Umsetzungsplänen. Die gesamtstädtischen Maßnahmenschwerpunkte verstehen sich daher als übergeordnete Zielstellung; daraus resultierende Einzelmaßnahmen haben höchste Priorität im Stadtumbau.

1. Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsmarktes - Rückbau - Nachfrageorientierte Wohnraumversorgung

Die Anpassung des Wohnungsmarktes ist vor dem Hintergrund der Einwohnerentwicklung die zentrale Aufgabe des Stadtumbaus 2020 in der Stadt Cottbus. Die bisher verfolgte Doppelstrategie „Rückbau von außen nach innen bei gleichzeitiger Stärkung der Innenstadt“ bleibt oberstes Handlungsziel, wenngleich die komplexen Zielkonflikte (s. Kapitel 2) den Prozess erschweren. Die Maßnahmen sind vielschichtig und umfassen die gesamte Bandbreite der Möglichkeiten von flächenhaftem Rückbau, über partiellen Rückbau, Teilrückbau von Einzelstandorten, Stilllegung von Geschossen, bedarfsgerechten Umbau - hier insbes. generationsgerechte, altersgerechte sowie behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes - bis hin zu Neu- und Ergänzungsbauten mit neuen Wohnformen. Die spezifischen Notwendigkeiten werden unter Pkt. 6.2 den Handlungsräumen zugeordnet.

Als Konsequenz des Rückbaus sind zudem alle erforderlichen Maßnahmen zur Rückführung der sozialen Infrastruktur sowie zur Stilllegung und Rückführung der stadttechnischen Infrastruktur von wichtiger Bedeutung.

2. Maßnahmen zur Aufwertung innerhalb der Stadtteile der kompakten Stadt

Gleichstehend mit den Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsmarktes sind die Maßnahmen zur Aufwertung von wesentlicher Bedeutung für den weiteren Stadtumbauprozess. Zentraler Schwerpunkt ist dabei der Handlungsraum Innenstadt, unterschiedlich differenziert in den sechs Teilräumen, sowie die Stadträume Sandow, Ströbitz, Schmellwitz Mitte und die Spremberger Vorstadt Mitte / Ost als Stadtteile der kompakten Stadt.

Vor dem Hintergrund des bereits erfolgten aktiven und quantitativen Wohnungsrückbaus in der 1. Förderperiode des Stadtumbaus und der daraus resultierenden aktuell einsetzenden kurzzeitigen Beobachtungsphase sind die Maßnahmen der Aufwertung zur Stärkung der bisher stabilen Stadtteile insbesondere in den Jahren 2010 bis 2012 von höherer Priorität.

Grundsätzliche Ziele für die Maßnahmen der Aufwertung

Während die Maßnahmen zur Wohnraumanpassung insbesondere quantitativ und städtebaulich gesteuert die Problematik der Leerstandsreduzierung umfassen, gestalten die Maßnahmen zur Aufwertung intensiv die Ausrichtung des gesamtstädtischen Stadtentwicklungsprozesses und unterliegen damit auch wesentlichen übergeordneten Kriterien. Sie verfolgen die Ziele zur **Sicherung der oberzentralen Funktionen und zur Leitbild – Umsetzung**. Die wesentlichen gesamtstädtischen Leitbilder und Strategien sowie stadtteil- und quartiersbezogene Ziele sind in Kapitel 4 dargelegt und Basis für die Entscheidung zu Maßnahmen der Aufwertung.

3. Oberzentrale Verantwortungsgemeinschaft → Stadt-Umlandkooperation

Zielstellung der Stadt Cottbus ist die Verbesserung der funktionalen Verknüpfung zwischen dem kompakten Stadtgebiet, den peripheren Stadtteilen und dem Umland. Aufgrund der Prioritätensetzung im Stadtumbau und der Konzentration der inhaltlichen und räumlichen Maßnahmenschwerpunkte auf spezifische Handlungsräume wird sich die Entwicklung in den peripheren Stadträumen vor allem an der Stabilisierung der Wohnfunktion sowie an der Sicherung und dem Erhalt der dörflich geprägten Strukturen orientieren. Eine Expansion der vorhandenen Siedlungsstrukturen nach außen bzw. eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist hierbei grundsätzlich auszuschließen. Die verfügbaren Flächenpotenziale sind generell an die gesamtstädtischen Erfordernisse anzupassen. Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur ist nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit zu entwickeln. Die Entwicklung der Bergbaufolgelandschaft ist vorausschauend in die Stadtentwicklung zu integrieren.

6.2 Maßnahmenschwerpunkte in den Handlungsräumen

6.2.1 Handlungsräume Innenstadt

Der Entwicklungs- und Handlungsbedarf in der Innenstadt liegt vorrangig in der Beseitigung von Defiziten, die durch Brachflächen und Unternutzungen in exponierten Lagen bestehen sowie in der Aufwertung des öffentlichen Raums mit Stabilisierung der städtebaulich qualitativen Stadtstrukturen, hier insbesondere der Denkmalsbereiche. Die Innenstadt ist als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken; dies umfasst gleichbedeutend die Ergänzung der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sowie zentraler, öffentlicher Verwaltungseinrichtungen und Angebote von Dienstleistungen und Politik.

Aufgrund der Vielschichtigkeit sind planerische Betrachtungen der Einzelbereiche und die Fortführung der Sanierungsplanung von entscheidender Bedeutung.

Im Innenstadtbereich sind an der technischen Infrastruktur Sanierungs- und Anpassungsmaßnahmen in den Bereichen Trinkwasser- und Fernwärmeversorgung (Dampfnetzumstellung) abzuschließen und Sanierungsmaßnahmen in der Abwasserentsorgung erforderlich.

I 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie die erste Entwicklungspriorität mit weiterhin mittlerem Handlungsbedarf. Im Rahmen der Städtebauförderung hat die Modellstadt eine hohe Wertsteigerung durch die umfassende Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen, durch die Erneuerung der sozialen Infrastruktur, städtebauliche Ordnungsmaßnahmen sowie unzählige private Gebäudesanierungen erfahren. Trotz allem unterliegt auch die Modellstadt aufgrund der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung dem steten Stadtumbauprozess. Hier gilt es insbesondere bei erkennbarer Notwendigkeit frühzeitig zu reagieren.

Urbane Vielfalt, Funktionalität und Attraktivität sind die bestimmenden Ziele für die weitere Innenstadtentwicklung. Daraus leiten sich die Entwicklungs- und Handlungsbedarfe als Maßnahmenschwerpunkte ab:

→ Entwicklung der 9 Zukunftsstandorte:

1. Stadtforum Bahnhofstraße mit den wichtigen Einzelprojekten:
 - Kinder- und Jugendtheater – Bahnhofstraße 5a
 - Stadthaus – Bahnhofstraße 5
 - Umgestaltung der Bahnhofstraße
 - Umgestaltung des öffentlichen Freiraums und Straßenraums im Bereich Stadtforum mit Anbindung an die Altstadt
 - Haus der Forschung und des Technologietransfers – Bahnhofstraße 71
 - Neugestaltung des Postvorplatzes
 - Sicherung der Stellplatzbedarfe an der Bahnhofstraße (Stellplatzanlage, Parkhaus)
2. Neustadt / Wichernhauskomplex / nördliche Mühleninsel:
 - Bebauung der Brachflächen in der Neustadt gemäß der bestehenden Bauleitplanung
 - bauliche Entwicklung / Nachnutzung des ehem. Wichernhauskomplexes
 - Um- und Nachnutzung des Gebäudes Am Amtsteich Nr. 17 zum Filmbüro des Osteuropäischen Filmfestivals sowie der Nr. 18 zur Stabilisierung der nördlichen Mühleninsel
 - Neubau einer Fußwegeverbindung über den Mühlgraben zur direkten Anbindung des Kunstmuseum Dieselkraftwerk Cottbus an die Altstadt
3. Quartier Petersilienstraße:
 - Bauliche Entwicklung der Freiflächen nördlich der Petersilienstraße zum Wohnstandort
 - Neugestaltung des Straßenraums Petersilienstraße
4. Melde-Areal / August-Bebel-Straße 20-24:
 - Bauliche Entwicklung des Gebäudebestandes für Wohnen und nicht störendes Gewerbe unter Erhalt der Denkmalsubstanz
 - Neubebauung der Brachflächen im Nutzungskontext des Bestandes
 - Gestaltung der „Alten Gleistrasse“ als qualitätsvoller Quartiersfreiraum mit dem Vorrang Fuß- und Radverkehr
5. Sielower Straße / Dreifertstraße 8 / Puschkinpromenade:
 - Sanierung Stadtbildprägender Einzelstandorte, insbesondere Dreifertstraße 8 sowie Puschkinpromenade 9 und 10
 - Nachnutzung des Eckgrundstücks Sielower Straße / Hubertstraße
 - Weiterführende Sanierung des Konservatoriums sowie des Konzertsaals zur Sicherung der Ausbildungsqualität und Förderung des kulturellen Angebots
 - Entwicklung des Standortes Am Spreeufer 14 / 15 zum Familienhaus als Begegnungszentrum für Generationen und Zentrum für Familienunterstützung und -hilfe
6. Briesmannstraße / Ostrower Straße:
 - Entwicklung und Nachnutzung der Freiflächen

7. Bahnhofstraße Süd / Wilhelmstraße / Taubenstraße:
 - Entwicklung und Nachnutzung der Gebäude entlang der Bahnhofstraße in ihrer Funktion als Innenstadtentree
 - Entwicklung der Freiflächen südliche Taubenstraße
 8. Lieberoser Straße / Karl-Marx-Straße:
 - Nachnutzung des Einzeldenkmals Lieberoser Straße 35 / 36
 - Neuordnung und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie des öffentlichen Raums
 - Neugestaltung der Karl-Marx-Straße zwischen Berliner- und Hubertstraße
 9. Nördliche Bürgerstraße:
 - Neuordnung, Um- und Nachnutzung des Gebäudebestandes bzw. Neubebauung in Abhängigkeit der Gebäudesubstanz
- Wichtige Einzelprojekte als Schlüsselmaßnahme:
- Sanierung des Staatstheaters Cottbus
 - Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade zwischen 1.BA Blechen-Carré und dem Berliner Platz sowie Neugestaltung des öffentlichen Freiraums
 - Etablierung eines Lernzentrums Cottbus in Anbindung an die Stadt- und Regionalbibliothek
- Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Innenstadt:
- Einsatz eines Geschäftsstraßenmanagements
 - Aufbau eines funktionierenden Stadtmarketing
 - Unterstützung kleiner und mittlere Unternehmen (KMU)
 - Stärkung der Geschäftsstelle der Energieregion Lausitz
 - Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch städtebauliche Planungen und Satzungen
- Neugestaltung der öffentlichen Infrastruktur → Straßen, Wege, Plätze, Grün- und Spielanlagen:
- z.B. Freianlagen Stadtforum, Bahnhofstraße, Hubertstraße, Am Spreeufer, Petersilienstraße, Nördliche Wernerstraße, Magazinstraße, Brücke Mühlgrabensteg, Spielplatz Innenstadt, Gleistrasse Meldeareal, Sanierung denkmalgeschützter Parkanlagen, nachhaltige Gestaltung des Spreebereiches
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt

I 1.2 Bahnhofsumfeld

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Oberstes Ziel ist die umfassende Neuordnung des Bahnhofsareals zur funktionalen Stärkung der exponierten Lage und die Aufwertung der in Richtung Innenstadt angrenzenden Bereiche, hier insbesondere als Schlüsselmaßnahme die Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Bahnhofsareal:

- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zum zentralen Umsteigepunkt ÖPNV / SPNV sowie Regionalbusverkehr / städtischer ÖPNV (Busbahnhof) unter besonderer Berücksichtigung der Straßenbahn bei gleichzeitiger Gewährleistung des Park-and-Ride sowie Bike-and-Ride mit der Zielstellung „Barrierefreie Stadt“
- Neuordnung der Stellplatzsituation (Stellplatzanlagen, Parkhaus)
- Qualifizierung und Neugestaltung der Freiflächen

→ Nördliches Bahnhofsumfeld

- Verlängerung des Personentunnels als Zugang zu den Bahnsteigen aus der Innenstadt
- städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung des gesamten Bereiches nördlich der Bahnanlagen in Korrespondenz zum Denkmalschutzbereich Westliche Stadterweiterung
- Fertigstellung des nördlich tangierenden Mittleren Rings

→ Weitere wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Errichtung einer Brücke westlich des Empfangsgebäudes zur Entlastung der Innenstadt von „Nicht-Zielverkehr“ als langfristige Flächensicherung
- Langfristiger Um- und Rückbau der Bahnübergänge Sachsendorfer Straße mit Schwerpunkt für den Fuß- und Radverkehr

→ Fortführung Entwicklung der Rück- / Umbauflächen Görlitzer Straße / Weinbergstraße

→ Flächenentsiegelung nördlich und südlich der Bahnleise - Entwicklung und Umsetzung von Zwischen- und Nachnutzungen u.a. als mittleren Grünring

I 1.3 Ostrow

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Schwerpunktaufgabe ist die Revitalisierung der Brachflächen und leer stehender Gewerberuinen sowie die Beseitigung der Defizite im öffentlichen Raum. Der Bereich bietet günstige Voraussetzungen für die Innenstadterweiterung bei hohem städtebaulich-architektonischem Anspruch und soll gezielt durch Aufwertungsmaßnahmen gestärkt werden.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Neugestaltung des Ostrower Platzes als Imageträger und Anker im Quartier Ostrow West
- Sanierung des Glad-House als kulturelle Einrichtung mit oberzentraler gesamtstädtischer Funktion
- Nachnutzung der Flächenpotenziale im Bereich Marienstraße nach Umverlagerung des Busbahnhofs auf den Bahnhofsvorplatz – Entwicklung neuer Wohnformen für energetisches, eigentumsorientiertes Stadtwohnen
- Neubau der Leichhardt-Brücke als Verbindung zum Stadtteil Sandow und Sanierung des Ostrower Stegs

- Sanierung und Nachnutzung der Enke-Fabrik am Ostrower Platz / Sicherung des Denkmalbestandes
- Umsetzung von temporären Zwischennutzungen zur Quartiersaufwertung im Bereich der Branchen und Leerstandsobjekte
- Stärkung der bestehenden und Neuetaблиerung kultureller und sozialer Angebote im Quartier
- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzwerkbildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt
- ausgerichtete Bauleitplanung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Prüfung des Einsatzes städtebaulicher Instrumente

→ Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gutachten „Energie in der Stadt“

→ Grundhafte Instandsetzung und Ausbau der verkehrlichen / stadttechnischen Infrastruktur, z.B.:

- Bautzener Straße, Lobedanstraße, Inselstraße, Parzellenstraße, Umgestaltung Ostrower Damm, Briesmannstraße, Blechenstraße (Ost), Feigestraße, Bürgerstraße, Südstraße
- Schaffung einer attraktiven Nord-Süd-Radverbindung, einschließlich Unterquerung Stadtring / Bahnleise
- Rückbau der nicht mehr erforderlichen oberirdischen Fernwärmetrasse im Bereich der Leichhardt-Brücke

→ Öffnung und Aufwertung des Grünraums:

- entlang der Spree zum Quartier unter Berücksichtigung der Rad- und Fußwegeführung
- entlang der Bahntrasse (südliche Barriere zur Spremberger Vorstadt) Entwicklung zum mittleren Grüning

→ Neuordnung, Nachnutzung, Entwicklung der Fabrikareale und Brachflächen, z.B.:

- Brachflächen westlich des Ostrower Platzes
- ehemalige Brauerei an der Parzellen- / Südstraße
- Teilbereiche in der Barackenstadt

I 1.4 Westliche Stadterweiterung

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Der Bereich erhält aufgrund der Lage- und Gebietsqualität (Denkmalschutzbereich) mit der Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen langfristig eine Perspektive als Wohnstandort in Innenstadtnähe. Bedeutsam ist die Nähe zum Bahnhof; die Verlängerung des Personentunnels als direkter Zugang zur Innenstadt sowie die Entwicklung der Bereiche nördlich der Bahnleise im Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld haben als Schlüsselmaßnahmen wesentliche Wirkung auf die Funktionsstärkung der Westlichen Stadterweiterung.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Instandsetzung / Ausbau sowie Begrünung der öffentlichen Infrastruktur / des öffentlichen Raums und Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen

Erste Priorität:

- Bahnhofstraße (s. 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus)
- Viehmarkt als Veranstaltungsplatz von gesamtstädtischer Bedeutung mit Doppelnutzung für den Veranstaltungsverkehr Reisebusse
- Mittlerer Ring → Wilhelm-Külz-Straße
- Schillerstraße als Wegeachse BTU - Bahnhof mit dem Vorrang Fuß - und Radverkehr
- „Alte Gleistrasse“ als qualitätvolle Quartiersfreiräume

Zweite Priorität:

- Lausitzer Straße, Friedrich-Engels-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße (Westlicher Teilbereich), Gehwege nördliche Schillerstraße / August-Bebel-Straße, Carl-von-Ossietzky-Straße, Wernerstraße (südlicher Teil zw. Karl-Liebkecht-Straße u. Wilhelm-Külz-Straße)

→ Neuordnung / Entwicklung / Aktivierung von Arealen:

- Nördliches Bahnhofsumfeld in Überschneidung zum Handlungsraum 1.2 Bahnhofsumfeld → Schlüsselmaßnahme Verlängerung des Personentunnels sowie Entwicklung der Freiflächen und ehemaligen Gleisanlagen / Potenzialfläche Zwischennutzungen Grünraum
- Areal nördlich Melde-Areal (zw. Berliner Straße u. August-Bebel-Straße)
- Areal südlich Melde-Areal
- Gewerbeareal Rotec
- Gewerbeareal zw. Lausitzer Str. und Fr.-Engels-Straße
- südliches Kasernen-Areal an der Wilhelm-Külz-Straße

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Energetische Sanierung des Märchenhaus-Quartiers an der Friedrich-Engels-Straße / Berliner Straße / August-Bebel-Straße / Waisenstraße
- Stadtmuseum und Stadtarchiv Bahnhofstraße 52 – Weiterführung der Umbau- und Sanierungsarbeiten
- Nachnutzung und Sanierung des Logenhauses Wilhelm-Külz-Straße 11 (ehemals Kammerbühne)
- Sanierung / Nachnutzung Stadtbildprägender Einzelstandorte, z.B. Karl-Liebkecht-Straße 30, Wernerstraße 46 bzw. Sicherung der historischen und funktionsverlustbedrohten Gebäudesubstanz

→ Qualifizierung planerischer Grundlagen und Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung

- Erarbeitung einer Potenzialanalyse / Rahmenplanung für das Stadtquartier unter Bewertung der Handlungserfordernisse und Aufstellung einer Gestaltungsplanung unter besonderer Beachtung des Denkmalsbereiches
- Durchführung von Bauleitplanungen für die Aktivierungs-Areale
- Prüfung des Einsatzes von städtebaulichen Instrumenten
- Gezielte Untersuchung der Umsetzung nachhaltiger oder temporärer Nutzungen, insbesondere im Bereich nördliches Bahngleis / Grünraum

- Maßnahmen zur Aktivierung und Unterstützung privaten Engagements und Netzworkebildung sowie zur Steigerung der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt

I 1.5 Nördliche Innenstadt

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustategie erste Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziele sind hier die Integration des Universitätscampus in das Stadtzentrum, die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale für das Wohnen sowie die Beseitigung der baulichen Defizite an den Gebäuden sowie im öffentlichen Raum.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

- Umbau und energetische Sanierung des Schulkomplexes Erich-Weinert-Straße zum Max-Steenbeck-Gymnasium und Gestaltung der Außenanlagen
- Neuordnung, Nachnutzung und Aufwertung des Bereiches Polizeipräsidium
- Aufwertung des Bonnaskenplatzes und umgebender Bereiche sowie gegenseitige Anbindung an den Uferraum Spree (Stadt am Fluss)
 - Ausbau der Verbindungsachse BTU – Bonnaskenplatz – Grünachse an der Spree
 - Verbesserung der Quermöglichkeiten Innenstadt – Sandow
 - Aufwertung / Sanierung des Objektes Villa Ewald-Haase-Straße 12
 - Entwicklung des Bereichs um die Kreuzkirche
- Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree (Stadt am Fluss)
- Nachnutzung der Rückbauflächen Sielower Landstraße / Amalien- / Pestalozzistraße
- Nachnutzung / Neuordnung / Nachverdichtung von Einzelstandorten
 - Spreebogen – Bereich Sandow unter Erhaltung eines ausreichenden Freiraumes zur Spree
 - Baulücken Karlstraße, Sielower Straße, Bonnaskenstraße
 - Brach- und Freiflächen nördlich der Lieberoser Straße
 - Sanierung von Bestandsgebäuden an der Zimmerstraße, Karlstraße und Fr.-Ludwig-Jahn-Straße
 - Standort Schwimmhalle Siemens-Halske-Ring
- Instandsetzung der öffentlichen Infrastruktur und Bildungsinfrastruktur
 - Stabilisierung des Standortes Niedersorbisches Gymnasium
 - Sanierung der Kita Spatzennest, Stärkung des Standortes Villa Kunterbunt
 - Sanierung und Umgestaltung des Wohnheims an der Karl-Marx-Straße
 - Neugestaltung Karl-Marx-Straße zwischen Berliner Straße und Hubertstraße und der Universitätsstraße
 - Gestaltung des Wohnquartiers Karl-Marx-Straße / Erich-Weinert-Straße
 - Aufwertung der Stadtachse Sielower Landstraße
 - Neugestaltung der Geh- und Radwegführungen Karlstraße und Sielower Landstraße

- einzelne Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in den Denkmalbereichen Arndt- und Seminarstraße (unter Berücksichtigung der Denkmalbelange, wie Baumpflanzungen, Gestaltung, Materialität)
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der BTU an das übrige Stadtgebiet

→ Qualifizierung planerischer Grundlagen und Sicherung der Ziele durch Bauleitplanung

- Tragfähigkeitsanalyse / Entwicklungskonzept für den Bereich Bonnaskenplatz inklusive des Standortes Polizeipräsidium
- Städtebauliche Planungen für Zwischennutzungen und Neuordnungsflächen Amalienstraße / Pestalozzistraße und Sielower Straße

I 1.6 Brunschwig

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie erste Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziel ist die langfristige Sicherung als Wohnstandort in Zentrumsnähe durch Umstrukturierung von Teilbereichen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsmarktes – Rückbau stadttechnischer Infrastruktur:

- Vereinzelt Rückbau / Teilrückbau zur Quartiersstabilisierung in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Entwicklung neuer Wohnformen (Junges Wohnen, Generationenwohnen) / Neubauprojekte insbesondere in den Rückbau- und Aktivierungsarealen
- Energetische Aufwertung der Wohnungsbestände
- Rückbau stadttechnischer Infrastruktur in Abhängigkeit Wohnraumanpassung und Bevölkerungsentwicklung

→ Anpassung der sozialen Infrastruktur:

- Sanierung Leichhardt-Gymnasiums sowie der Multifunktionsturnhalle unter energetischen Gesichtspunkten als zentraler Bildungsstandort im Quartier und Gestaltung Außenanlagen
- Rückbau sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit der Standortzentralisierung, z.B. Hallenser Straße, Rostocker Straße, Gulbener Straße

→ Neuordnung und Aktivierung von Teilbereichen:

- Entwicklung des Innenbereichs Lessingstraße zum Wohnstandort
- Neuordnung des öffentlichen Raums im Bereich Lessingstraße (Stellplatzanlage und Wertstoffstandort im Eingangsbereich Brunschwigpark)
- Neuordnung der Restflächen im Kreuzungsbereich Juri-Gagarin-Straße / Schweriner Straße / Gulbener Straße

→ Arrondierung Brunschwigpark zur Qualitätsstärkung der Grünanlage, Anbindung der Wegeachse Bahnhof – BTU, des inneren Grünrings nach Osten und des Grünzugs ins Umland nach Westen

→ Monitoring / Stadtteilmanagement:

- mittelfristig Überprüfung der sozialräumlichen Struktur hinsichtlich Segregationserscheinungen, z.B. durch Einwohnerbefragung oder Imagestudie und Prüfung gegensteuernder Maßnahmen
→ Prüfung Notwendigkeit von Maßnahmen der Sozialen Stadt
- mittel- bis langfristig Etablierung eines Stadtteilmanagements zur Aktivierung der Netzwerkbildung

II Handlungsräume: Stadtteile im Umbruch**II 2 Sandow**

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Ziel ist, den Stadtteil unter behutsamer Umstrukturierung weiter zu stabilisieren. Dazu zählen die Schaffung neuer Wohnangebote, Aufwertungsmaßnahmen und Maßnahmen der Sozialen Stadt ebenso wie Rückbaumaßnahmen in Anpassung der Nachfrageentwicklung. Die Lage am Spreeraum („Stadt am Fluss“) bietet einen wichtigen Lagevorteil.

Der Stadtteil Sandow wird durch seine Lage zwischen Innenstadt und Cottbuser Ostsee als Wohnort weiter entwickelt werden. Daher werden die bestehenden stadttechnischen Systeme weiter genutzt. Durch die Nähe zum Heizkraftwerk und dem hohen Anschlussgrad an das Fernwärmenetz bleibt der Stadtteil Sandow Fernwärmevorranggebiet. Die Umstellung des Fernwärmenetzes von Wasserdampf auf Heißwasser ist eine wichtige Maßnahme für die künftige wirtschaftliche und nachhaltige Versorgung des Stadtteils mit Wärme.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / Bedarfsabhängiger Rückbau:

- kleinflächiger kompakter Rückbau
- punktueller Rückbau
- Teilrückbau von Einzelstandorten
- Stilllegung von Geschossen (als Übergangslösung)
- Ergänzende Wohnprojekte in der Spezifik des Stadtteils → „Wohnen an der Spree“, Generationenwohnen, Projekte zur energetischen Erneuerung
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Kneippanlage, Mietergärten, Generationsbegegnungsstätte) insbesondere unter dem Aspekten „Barrierefreier Stadtteil“ und „Generationsgerechter Stadtteil“

→ Soziale und technische Infrastruktur:

- Weiterführung der gesteuerten Erneuerung der Bildungsinfrastruktur sowie des Netzes an Gemeinbedarfsflächen, z.B.
 - Christoph-Kolumbus-Grundschule → Grundschulzentrum
 - Fontane - Gesamtschule, Kahrener Straße
 - Haus der Generationen „Carpe Diem“
 - Begegnungsstätte „Herbstlaub“ Am Doll 1 → Erweiterung und Neubau

- Stärkung und Ausbau der Bücherei Sandow in enger Verknüpfung mit der Entwicklung des Grundschulzentrums Sandow
 - Rückbau sozialer und technischer Infrastruktur in Abhängigkeit Wohnraumanpassung und Bevölkerungsentwicklung
- Weiterführung des Stadtteilmanagements / Ausbau von Netzwerkstrukturen → Installierung Bürgerbeirat → Verstetigung der Sozialen Stadt
- Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree (Stadt am Fluss):
- Fortsetzung der Aufwertung Spreegrün
 - SandowKahn
 - Veloroute entlang der Spree
 - Kleines Spreewehr
 - Wasserwandern
 - Ludwig-Leichhardt-Allee mit Leichhardt-Brücke
 - Sanierung bestehender und Schaffung neuer Brückenverbindungen über die Spree zur Quartiersverknüpfung und zum Barriereabbau
- Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:
- Sanierung des Planetariums / Instandsetzung und Ausbau Planetenpark
 - Errichtung einer barrierefreien Bahntrassenquerung am Stadion der Freundschaft
 - Weiterführung der Aufwertung und Freiflächengestaltung des Stadtteilzentrums und des öffentlichen Raums, Bürgerpark zwischen Stadtteilzentrum und Spree (ehem. KITA) insbesondere unter den Aspekten „Barrierefreie Wegeführung“
 - Entwicklung des Standortes Am Spreeufer 14 / 15 zum „Familienhaus“ als Begegnungszentrum für Generationen und Zentrum für Familienunterstützung und -hilfe
 - Entwicklung und Aufwertung des Standortes Mentana, Bodelschwinghstraße
 - Ausbau der Achse „Cottbuser Ostsee“
 - Aufwertung wichtiger Verkehrsverbindungen / Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der vorhandenen Wegebeziehungen
 - Überprüfung Möglichkeiten für ein Park- und Verkehrsleitsystem / Ordnung des Parkverkehrs
 - Sanierung der verkehrlichen Infrastruktur mit Schwerpunkt auf die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und die Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltestelle, Ost-West-Veloroute)
- Brachflächenaktivierung
- Um- und Nachnutzung von Flächenpotenzialen - schwerpunktmäßig nordöstliche Flächen, Bereiche an den Hauptverkehrsachsen sowie Spreelagen unter Einhaltung eines ausreichenden Freiraums zur Spree
 - zur Schaffung eines diversifizierten Wohnangebotes
 - zur Ansiedlung von gewerblichen und gemischten Flächen für neues Arbeiten und private Freizeit- und Dienstleistungsangebote in unmittelbarer Nähe zum Wohnen und zur Spree
- Neugestaltung der öffentlichen Infrastruktur – Straßen:
- z.B. Willy-Brandt-Straße, Sandower Straße, Dissenchener Straße

II 3 Ströbitz

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Ziel ist es, ähnlich Sandow, den Stadtteil Ströbitz langfristig unter behutsamer Umstrukturierung weiterhin stabil zu halten. Dazu zählen die Schaffung neuer Wohnangebote und Aufwertungsmaßnahmen ebenso wie punktuelle Rückbaumaßnahmen in Anpassung an die Nachfrageentwicklung.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / Bedarfsabhängiger Rückbau

- kleinflächiger kompakter Rückbau, punktueller Rückbau, Teilrückbau von Einzelstandorten, Stilllegung von Geschossen
- Rückführung der stadttechnischen Infrastruktur im Zusammenhang mit der Wohnraumanpassung
- ergänzende Wohnprojekte mit dem Schwerpunkt „Energie in der Stadt“, u.a. energetische Sanierung des Wohnungsangebotes
- zielgruppenorientierte Wohnumfeldaufwertung – Familien, Jugendliche
- Verbesserung des Freiraumangebotes und der Freiraumstruktur

→ Sicherung der Bildungsinfrastruktur

- Stärkung des Standortes Nevoigt-Grundschule durch Sanierung, Gestaltung des Schulhofs und der Außenanlagen sowie Sanierung der Turnhalle

→ Monitoring im Stadtteil

- Intensive Beobachtung des Stadtteils hinsichtlich Segregationserscheinungen und Prüfung gegensteuernder Maßnahmen
- Etablierung von Netzwerkstrukturen
- Prüfung Notwendigkeit von Maßnahmen der Sozialen Stadt im Kontext des Handlungsraums Brunschwig

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Sanierung der verkehrlichen Infrastruktur mit Schwerpunkt auf die barrierefreie Gestaltung der Gehwege und die Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltestelle Ströbitz)

II 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte / Ost

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Der Spremberger Vorstadt Mitte / Ost kommt aufgrund ihrer Lage im Stadtgefüge eine wichtige Gelenkfunktion zu. Zudem hat der Stadtteil eine herausragende Bedeutung aufgrund der Vereinigung oberzentraler Funktionen mit dem: Carl-Thiem-Klinikum und angrenzenden medizinischen Einrichtungen, dem Sportzentrum mit einem Schule-Leistungssport-Verbundsystem, mit Wirtschaftsstandorten, wie Vattenfall Europe oder dem Behördenzentrum Südeck oder mit dem tangierenden Bahnhofsareal sowie dem Cottbuser Messe- und Kongressstandort am Spreeauenpark.

Das Gebiet ist durch eine stark differenzierte Bebauungs- und Funktionsstruktur charakterisiert; die Kopplung von Gebäudesanierungen mit Wohnumfeldgestaltungen und Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums sowie der Infrastruktur im Rahmen der ZiS-Förderung haben bereits eine deutliche Stabilisierung im Handlungsraum bewirkt. Aufgrund des hohen Anteils älterer Menschen im Quartier ist es weiterhin erforderlich, ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen zu schaffen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Anpassung des Wohnungsangebotes / vereinzelt bedarfsabhängiger Rückbau:

- Weiterführung von Sanierung, Umbau und Anpassung der Bestandsgebäude, insbesondere unter dem Schwerpunkt „Generationsgerechtes Wohnen“
- neue Wohnprojekte – Modellquartier für Generationenwohnen
- Weiterführung der Aufwertung des Wohnumfeldes (insbes. Spremberger Vorstadt Mitte, Fontaneplatz, Eichenplatz, Huttenplatz)
- punktueller Rückbau in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung

→ Aufwertung der Stadtachsen / verkehrlichen Infrastruktur → Überwindung der räumlichen Barriere Wirkung, Begrünung:

- Strukturierung der Stadtachsen Thiemstraße und Straße der Jugend, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Neugestaltung Straße der Jugend zwischen Breithaus und Stadtring
- Neugestaltung des Knotenpunkt Welzower Straße / Thiemstraße
- Neugestaltung der Vetschauer Straße und der Hermann-Löns-Straße (auch als Grünachse zwischen Sachsendorfer Wiesen und Sportzentrum / Spreeraum)

→ Gelände Bautzener Straße – ehemalige JVA:

- Errichtung einer Gedenk-, Bildungs- u. Begegnungsstätte zur Dokumentation der Geschichte als politisches Gefängnis - Menschenrechtszentrum
- Aktivierung und Nachnutzung der angrenzenden Brachflächen

→ Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes Sportzentrum:

- Aufwertung des Objektes Bautzener Straße 91 einschließlich notwendiger Freilegungsmaßnahmen
- Sanierung des SSB-Hochhaus Dresdener Straße 18
- Erweiterung der Boxerhalle für den Radsportbereich
- Ausbau / Erweiterung notwendiger Funktionsgebäude und bedarfsweise Rückbau von nicht mehr benötigten Anlagen / Einrichtungen
- nutzungsspezifische Neuordnung von Flächen
- Freiflächengestaltung, insbes. zur Dresdener Straße und Hermann-Löns-Straße

→ Sanierung und Sicherung der historischen Altbaubestände und gewachsenen Strukturen:

- Straßenbegleitende Bebauung Straße der Jugend
- Bebauung im Quartier Senftenberger - Calauer - Räschener Straße

→ Wichtige Einzelprojekte und -aufgaben:

- Sicherung und Fortführung der Sanierung der Bildungsinfrastruktur → Fröbel-Grundschule mit Turnhalle
- Sanierung und Nachnutzung der Bebauung auf der Westseite des „Dresdener Tors“
- Weiterführung der Sanierung der Sportbetonten Grundschule, Drebkauer Straße 43 → Turnhalle A
- Stärkung der Bildungs- und sozialen Infrastruktur → z.B. Lila Villa, Schul- und Kitastandorte
- Maßnahmen zur barrierefreien Wegeführung im öffentlichen Raum
- Maßnahmen zur Begrünung von Straßen / Wegen

II 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit niedrigem Handlungsbedarf. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Quartier sind weitestgehend umgesetzt.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

- Reduzierung des Wohnungsangebotes in Abhängigkeit der Nachfrageentwicklung
- Stärkung des Grünraums Priorgraben und der Sportanlagen Priorgraben als gesamtstädtisch bedeutender Erholungs- und Freizeitraum

II 5 Sachsendorf-Madlow

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit mittlerem bis hohem Handlungsbedarf. Fokus für den Stadtumbau ist die weitere Leerstandgefährdung aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Ziel ist, Sachsendorf-Madlow als Stadtteil durch Anknüpfung an den bereits aktiv erfolgten Umbauprozess in der 1. Förderperiode weiter zu stabilisieren und zu sichern.

Durch den weit voran geschrittenen Stadtumbauprozess in Sachsendorf-Madlow dienen die Maßnahmen an der bestehenden technischen Infrastruktur der Effizienzsteigerung in den Netzen unter Berücksichtigung sinkender Verbrauchszahlen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenschwerpunkte sind:

- Rückbau:
 - Fortsetzung des Rückbaus von Wohngebäuden in Anknüpfung an die bisherige Quartiersstrategie zum Rückbau
 - Weiterführung des Rückbaus der kommunalen und technischen Infrastruktur in den Quartieren mit flächenhaften Rückbau
- Soziale Begleitung des Stadtumbauprozesses:
 - Findung geeigneter Formen der weiterführenden sozialen Begleitung des Stadtteils / Stadtteilmanagement und Stadtteilladen
 - Fortführung und Stärkung der Netzbildung aufgrund der erneuten Segregationsgefahr im Zusammenhang mit der perspektivischen Leerstandszunahme

→ Wichtige Einzelmaßnahmen und -aufgaben:

- Sanierung / Fortführung der Modernisierung Grundschulzentrum Sachsendorf (Regine-Hildebrandt-Grundschule) inklusive Turnhalle
- Sicherung der langfristig stabilen und integrierten Sozialeinrichtungen
- Ausbau der Sportanlagen Poznaner Straße
- Entwicklung des Gewerbestandes Hegelstraße / Stadtrand
- Instandsetzung / Neugestaltung der Hauptverkehrsachsen → Gelsenkirchener Allee, Teilbereiche Lipezker Straße
- Städtebauliche Sicherung der Europakreuzung als Stadteingang
- Aufwertung des Grünzugs Sachendorfer Wiesen – Spree über die Hermann-Löns-Straße
- Aufbau eines Flächenmanagements / Prüfung Brachflächennachnutzung
- Stärkung und Stabilisierung des Standortes der Hochschule Lausitz
- Stärkung des Umweltverbundes (Umsteigehaltstellen Madlow und Gelsenkirchener Allee)
- Inwertsetzung der Priormühle

II 6.1 Neu-Schmellwitz

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie dritte Entwicklungspriorität mit hohem Handlungsbedarf. Neu-Schmellwitz wird der Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus im Rahmen des Stadtumbaus in den kommenden Jahren sein.

Das teilräumliche Stadtumbaukonzept Neu-Schmellwitz sieht in der derzeit in Umsetzung befindlichen Alternativvariante eine eher disperse, für die technische Infrastruktur ungünstige Rückbaureihenfolge der Quartiere vor. Daraus ergeben sich notwendige Neuverlegungen von Fernwärme- und Trinkwasserleitungen oder alternative Anpassungsmaßnahmen. Im Rahmen des weiteren Stadtumbauprozesses sollten die Rückbauvarianten deshalb zugunsten nachhaltiger Lösung überprüft werden und sich der ursprünglichen Zielvariante annähern.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

→ Wohnungsrückbau und Folgemaßnahmen:

- Fortsetzung des flächenhaften Rückbaus von Wohngebäuden
- Anpassung und Rückbau der kommunalen und sozialen Infrastruktur / Stilllegung und Rückbau von stadttechnischer und verkehrlicher Infrastruktur (Flächenentsiegelung)

→ Verstetigung der Sozialen Stadt:

- Fortsetzung der sozialen Begleitung des Stadtteils durch Stadtteilmanagement und Stadtteillauden insbesondere für die Begleitung der Umsiedlung von Bevölkerungsschichten und Vereinen in die innenstadtnahen Lagen Sandow, Schmellwitz Mitte und Spremberger Vorstadt
- Stärkung der Netzwerkbildung / neue soziale Projekte / Projekte des lokalen Aktionsplans
- Verbesserung des Zugangs zu Arbeit und Qualifikation
- Sicherung gleichberechtigter Teilhabe aller Bevölkerungsschichten

→ Wichtige Einzelmaßnahmen und -aufgaben:

- Erarbeitung und Umsetzung von Konzepten zur Zwischen- und Nachnutzung der Rückbauflächen → z.B. ökologisch, ökonomisch, sozial orientierte Gestaltungslösungen
- Prüfung und Festsetzung von Aufforstungsflächen (Erholungswald)
- Aufbau eines Flächenmanagements
- Entwicklung von Teilbereichen für kleinteilige, eigentumsorientierte Wohnformen

II 6.2 Schmellwitz Mitte

Das Gebiet hat in der Stadtumbaustrategie zweite Entwicklungspriorität mit mittlerem Handlungsbedarf. Schmellwitz Mitte hat als noch relativ stabiler Stadtteil direkte Funktionsbeziehungen zur Nördlichen Innenstadt (Handlungsraum Innenstadt 1.5) und steht in Querbeziehung zu Neu-Schmellwitz als potenzielles Zuzugsquartier. Zur weiteren Stabilisierung und Sicherung ist der Handlungsraum im Stadtbau zu berücksichtigen.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind:

- Anpassung und Neugestaltung der Infrastruktur sowie Aufwertung wichtiger Wegeverbindungen, z.B.:
 - Sielower Landstraße und nördlicher Zugang zur Brandenburgischen Technischen Universität vom Mittleren Ring → Stadtentree Nord
 - Schmellwitzer Straße
 - Wohnstraßen, hier insbesondere Geh- und Radwege
 - wichtige Quartiersachsen (z.B. Drachhausener Straße)
- Stärkung der sozialen Infrastruktur:
 - Fortführung der Sanierung der Astrid-Lindgren-Grundschule inklusive Turnhalle
 - Neubau eines Kreativzentrums für den Hort und das Stadtgebiet auf dem Gelände der Astrid-Lindgren-Grundschule
 - Sicherung und Sanierung des Standortes Pestalozzi-Förderschule als städtischer Integrationsstandort mit Sonderpädagogischem Schwerpunkt
 - Stabilisierung der Sportanlagen FSV Victoria Cottbus
- Stärkung der Wohnstandorte mit Folgemaßnahmen:
 - Entwicklung neuer Angebote und Wohnformen, hier insbesondere Quartier Nordrand, Windmühlensiedlung, Cottbuser Heide, Musikerviertel
 - Sicherung und Stabilisierung der bestehenden Siedlungsräume und Siedlungsqualitäten
 - Aufwertung des Wohnumfeldes in den Wohnquartieren / Schaffung von Angeboten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Spielanlagen, Generationsbegegnungsstätte u.a.)
 - Umsetzung von Maßnahmen zur barrierefreien Wegeführung

7 Abgleich mit bisherigen sektoralen und räumlichen Konzepten

7.1 Sektorale Konzepte

7.1.1 Konzepte zur wirtschaftlichen Entwicklung

Standortentwicklungskonzept 2006

Cottbus ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) im Land Brandenburg, der auf der Basis eines 2006 erarbeiteten Standortentwicklungskonzeptes (STOEK) als Impulsgeber für die wirtschaftliche Entwicklung der Region gestärkt werden soll. In einem ersten Schritt wurden die Eigenpotenziale der Stadt analysiert, in einem zweiten Schritt die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung und Stärkung der Wirtschaftskraft bestimmt und anschließend erste Projekte und Maßnahmen, die zur Erreichung der Zielstellungen zu ergreifen sind, fixiert.

Ausgehend von den Stärken der Stadt und den Potenzialen der Wirtschaft formulierte das Standortentwicklungskonzept 2006 folgende Zielstellungen für die Entwicklung des RWK:

- die Stärkung der Stadt als Dienstleistungszentrum,
- den Ausbau des Kompetenzzentrums für Energietechnologie,
- die Nutzung und Erweiterung der Branchenkompetenzen für den Ausbau regionaler Wertschöpfungsketten,
- die stärkere Profilierung zur Stadt der Bildung und Forschung und
- die Stärkung des Kultur, Sport- und Tourismusprofils.

Das Standortentwicklungskonzept dient als Grundlage, die vorhandenen Ressourcen und Drittmittel auf effiziente und strukturwirksame Projekte zu lenken.

Die benannten Schwerpunktziele entsprechen den Leitbildern und Entwicklungszielen des INSEKS und dementsprechend auch dem Stadtumbaustrategiekonzept. Prioritäre RWK-Projekte befinden sich teilweise bereits in Umsetzung bzw. in Vorbereitung. Eine Fortschreibung des STOEK ist zeitnah vorgesehen und wird neue Zielsetzungen, die sich u. a. aus der Klimaschutzstrategie ergeben, berücksichtigen.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2007

Zur Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Cottbus wurde 2007 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept verfasst. Das Konzept geht von der Zielsetzung einer weiteren Profilierung in der Funktion als Regionaler Wachstumskern (RWK) unter Beachtung der vorhandenen Branchenkompetenzen aus.

Zur standörtlichen Bewertung ordnet das Konzept die vorhandenen GE-Flächen vier Schwerpunktgebieten zu: den Norden / Nordwesten, den Osten, die zentrumsnahe Lage und den Süden. Im Ergebnis wird deutlich, dass für die Umsetzung der wirtschaftlichen und räumlichen Zielsetzungen die Gewerbeflächen zu revitalisieren, anzupassen, neu auszuweisen aber auch teilweise zurückzunehmen sind.

Die Mehrheit der Flächenrücknahmen konzentriert sich dabei im Osten, Flächenneuausweisungen werden hingegen größtenteils im Nordwesten angestrebt. Als Revitalisierungsgebiete werden Flächen im

Nordwesten sowie im Osten benannt. Anpassungsbedarfe werden im gesamten Stadtgebiet für notwendig erachtet. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept setzt den räumlichen Entwicklungsschwerpunkt von GE / GI – Flächen in den Jahren bis 2020 sowohl im Norden / Nordwesten (Neuausweisung des TIP) als auch im Osten (Revitalisierungsgebiete).

Im Rahmen der zurzeit in Erarbeitung befindlichen Klimaschutzstrategie sollte ein besonderer Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung auf die Bereitstellung von Strukturen für die Energiewirtschaft, Energietechnologie, Energieforschung gelegt werden, um die Rolle von Cottbus als Forschungszentrum für erneuerbare Energien innerhalb der Energieregion Lausitz zu stärken.

Mit der zunehmenden Freisetzung von Flächen aus dem Stadtumbau soll in Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes und im Zusammenhang mit der Neubearbeitung vom Flächennutzungsplan in Nachnutzung bisheriger Wohnflächen in Sachsendorf-Madlow neue Gewerbeflächen zugewiesen werden.

Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

Vor dem Hintergrund, dass Cottbus als Oberzentrum von besonderer Bedeutung in der Region ist und dass durch die Novellierung des Baurechtes eine Prüfung der Auswirkungen aktueller Einzelhandelsentwicklungen auf städtebauliche Zielstellungen notwendig war, wurde im Juni 2009 die Fortschreibung des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beschlossen. Ziele des Konzeptes sind die Neudefinition von Entwicklungsspielräumen für Einzelhandelsstandorte, die Formulierung konzeptioneller Lösungswege zur Sicherung der oberzentralen Funktion in Bezug auf den Einzelhandel und die Erarbeitung entsprechender Handlungsstrategien für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Cottbus ist durch einen hohen Einzelhandelsbesatz in der Gesamtstadt aber insbesondere in Stadtteilen in dezentralen Lagen, wie Schmellwitz und Groß Gaglow / Gallinchen, geprägt.

Das Zentrenkonzept macht zum einen die Wechselwirkung 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 deutlich und definiert zum anderen räumliche und funktionale Handlungsschwerpunkte.

Das Konzept hebt deutlich hervor, dass der innenstädtische Bereich (A – Zentrum) von oberster Priorität ist. Dementsprechend ist dieser Bereich vorrangig zu fördern und durch einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zu attraktivieren. So ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorrangig hier anzusiedeln. Die Entwicklung von weiteren Einzelhandelsstandorten an peripheren Standorten ist hingegen hinsichtlich der Auswirkung auf die Innenstadt zu prüfen und ggf. zu unterbinden. Größenordnung der Verkaufsflächen und das Angebot bilden hierfür die Entscheidungsgrundlage.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bildet die Grundlage für die räumliche Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Ansiedlung vom Einzelhandel. Es orientiert sich an dem im INSEK formulierten Leitbild Innen- vor Außenentwicklung und entspricht demnach auch der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die konsequente Umsetzung und der Einsatz von Instrumen-

tarien der Bauleitplanung sind für die Stärkung Cottbus als wirtschaftliches Zentrum folglich durchzuführen.

7.1.2 Konzepte zur verkehrs- und stadttechnischen Infrastruktur

Verkehrsentwicklungsplan 2020

Im Verkehrsentwicklungsplan 2020 für die Stadt Cottbus wird grundsätzlich das „Recht auf Mobilität“ zugesichert. Die Entwicklung der Verkehrsnetze soll in einer integrierten Planung nach den Zielen des Stadtumbaus und dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung erfolgen. Netzaus- und -umbau ist nur dort anzustreben, wo Defizite eindeutig nachweisbar sind bzw. Effekte der Nachhaltigkeit erreicht werden können.

Formuliert werden die Grundsätze, den Verkehr umweltschonender, sozialverträglicher und sicherer zu gestalten und mehr Qualität für Fußgänger, Radfahrer und Mobilitätsbehinderte zu erreichen. Der Verkehr soll der wirtschaftlichen Stärkung von Stadt und Region dienen und durch territoriale und verkehrsträgerübergreifende Kooperation bewältigt werden.

Die Ziele der Weiterentwicklung der Verkehrsnetze beinhalten die Verlagerung von großen Verkehrsmengen aus besonders sensiblen Bereichen heraus, die Bündelung der Verkehrsströme und Verkehrsberuhigungen. Eine Netzerweiterung ist nur in wenigen Fällen vorgesehen.

Dahingegen soll das Radverkehrsnetz ausgebaut und das ÖPNV-Netz im Sinne einer langfristigen und von der Stadt tragbaren Sicherung und Stärkung entwickelt werden, um eine den sich ändernden siedlungsstrukturellen, sozialen und altersstrukturellen Anforderungen gerecht werdende Verbindungs- und Erschließungsqualität zu gewährleisten und den Zielen der Schadstoffminimierung sowie der Lärmminimierung zu entsprechen.

Der Erhalt des Straßenbahnnetzes auf drei Linien in Verknüpfung mit der besseren Anbindung der Straßenbahn an den Cottbuser Hauptbahnhof wurde als Vorzugsvariante im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagen. Die Stärkung des Straßenbahnverkehrs trägt zur Verbesserung der Lebensqualität durch eine Reduktion der Schadstoffemissionen und der Lärmbelastung sowie einer erhöhten Verkehrssicherheit bei. Sie ist im Luftreinhalte- und Aktionsplan für Cottbus festgeschrieben.

Gemäß dem Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 der Bundesregierung, werden die Steigerung der Radnutzung auf 26 % bis 2010 sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit als Oberziele benannt. Um dies zu erreichen soll das Radverkehrsnetz vervollständigt werden und ein Netz von Hauptverbindungen des Radverkehrs mit einem entsprechenden Leitsystem entstehen. Des Weiteren soll ein besseres Angebot für das Fahrradparken, vor allem an den Schnittstellen zum ÖPNV, entstehen, die Öffentlichkeitsarbeit ausgebaut werden und die Potenziale des Fahrradtourismus ausgeschöpft werden.

In Bezug auf die Einordnung der Stadt Cottbus in die regionalen Verkehrssysteme, weist vor allem die Anbindung des Schienenpersonenverkehrs, insbesondere des Fernverkehrs, Defizite auf und ist daher zukünftig zu stärken.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2020 orientiert sich an den im INSEK benannten Grundsätzen und Leitbildern und entspricht damit in seinen festgelegten Zielen der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustategiekonzeptes. Der Erhalt und die Stärkung des ÖPNV, insbesondere des Straßenbahnverkehrs, in den zentrumsnahen Bereiche, sowie die Förderung des Cottbusverkehrs für eine Aufwertung und möglichst eine Verdichtung der Bereiche an den Straßenbahntrassen, unterstreicht erneut das formulierte Leitbild der Konzentration auf die kompakte Stadt. Zur Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans bezüglich des Erhalts des Straßenbahnnetzes auf drei Linien wird zurzeit ein neues Gutachten erarbeitet. Als aktueller Schwerpunkt wird dabei die schon im Verkehrsentwicklungsplan untersuchte Verlängerung des Cottbuser Straßenbahnnetzes gesetzt. Auf Grundlage des Stadtumbaustategiekonzeptes Cottbus 2020 gilt es deshalb die zukünftige Entwicklung des Straßenbahnnetzes weiterhin zu diskutieren und an der gesamtstädtischen Strategie zu orientieren.

Rahmenplan Stadttechnik

Im Rahmenplan Stadttechnik (Teil des INSEK) sind die sektoralen Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Ausbau und Umbau der technischen Infrastruktur im Betrachtungszeitraum bis 2020 zusammengefasst. Es werden dabei sowohl die erforderlichen Anpassungen der technischen Infrastruktur im Rahmen des Stadtumbaus als auch der Ausbau der zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt.

Die sich aus den Entwicklungszielen ergebenden einzelnen Maßnahmen für die Anpassung, den Umbau bzw. den Ausbau der Stadttechnik sind jeweils in drei Zeitebenen priorisiert, kurzfristige Maßnahmen bis 2010, mittelfristige bis 2013 und langfristige bis 2020. Die einzelnen Maßnahmen wurden den räumlichen Handlungsschwerpunkten zugeordnet. Im Mittelpunkt der Betrachtungen stehen die besonders vom Stadtumbau betroffenen Ver- und Entsorgungsstrukturen der Fernwärme-, Trinkwasser- und Abwassersysteme.

Öffentliche Straßenbeleuchtung

Auf der Grundlage des Vertrages über die öffentliche Beleuchtung der Stadt Cottbus, organisiert die Stadt Cottbus den Bereich der Beleuchtung ihres Stadtgebietes. Ziel ist es eine sichere, bürgerfreundliche, preisgünstige, effiziente und umweltverträgliche Beleuchtung zu gewährleisten. Insbesondere die Anlagen zum Vertrag, Anlage 2 – Beleuchtungsstandart Stadt Cottbus und Anlage 4 – Leuchtenkatalog, sind zu berücksichtigen.

Luftreinhalteplan 2006, Lärmaktionsplan 2009

Als querschnittsorientierter Plan ist der Lärmaktionsplan wechselseitig verknüpft mit den Handlungsfeldern der Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung. Die Ziele der Vorgabe dieses strategischen Maßnahmenplans sind in anderen raumbezogenen Planungen zu berücksichtigen. Auf Grund der Wechselwirkungen und Synergien aber auch möglicher Zielkonflikte ist eine enge kooperative Abstimmung zwischen diesen Planungen unumgänglich.

Abwasserbeseitigungskonzept

Zur Erfüllung der gesetzlichen Abwasserbeseitigungspflicht wurde von der Stadt Cottbus 2006 ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, mit dem Ziel die abwassertechnische Erschließung, der noch nicht an das öffentliche Kanalisations- und Kläranlagennetz angeschlossenen Stadtteile, Teilgebiete, Straßen und Einzelgrundstücke darzustellen und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit dieser Erschließung, zur zeitlichen Abfolge und zu den erforderlichen finanziellen Mitteln zu treffen. Das Abwasserbeseitigungskonzept dient somit als Grundlage für die Konkretisierung der notwendigen Maßnahmen und der Finanzierung im Rahmen der Investitionsjahresplanung.

Neben einem Sanierungsbedarf von ca. 30 % (rund 166 km) der gesamten Kanalnetzlänge, wird ein Neubaubedarf für noch nicht angeschlossene Gebiete benannt.⁹

Angesichts des fortlaufenden Schrumpfungsprozesses der Stadt Cottbus und der damit verbundenen weiterhin notwendigen Reduzierung von Wohnungsbeständen, sollte im Abwasserbeseitigungskonzept eine Stellungnahme zum unvermeidlichen Abbau der Abwasserbeseitigungsinfrastruktur erfolgen, so dass eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Anpassung der Erschließungsart, der nach dem Stadtumbau abgetrennten Teilgebiete, durchgeführt werden kann.

7.1.3 Konzepte sozialer Infrastruktur

Gemeinwesenstudie 2005

Die Gemeinwesenstudie der Stadt Cottbus von 2005 beschäftigt sich vor dem Hintergrund der sinkenden Einwohnerzahl sowie der Verschiebung der Altersstrukturen mit den zukünftigen Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfen für die städtische Gemeinwesenarbeit.

Die Studie weist darauf hin, dass vor allem Angebote für den steigenden Anteil an Senioren kontinuierlich zu schaffen bzw. zu erweitern sind. Das Sicherstellen von kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit sind bei der Planung zu berücksichtigen. Für das Angebot an Kindertagesstätten geht die Studie mittelfristig von einem geringfügigen Reduzierungsbedarf aus, macht aber gleichzeitig deutlich, dass zwischen 2015 und 2020 eine spürbare Reduzierung vorzunehmen ist. Im Grundschulbereich seien dagegen über die geplanten Kapazitätsanpassungen hinaus keine größeren Reduzierungen erforderlich, wohingegen im Oberschulbereich in den kommenden Jahren nochmals Kapazitätsreduzierungen vorzunehmen sind. Die Studie geht weiterhin davon aus, dass bei den weiterführenden Schulen und den Einrichtungen für die Berufsausbildung in den kommenden Jahren ein drastischer Bedarfsrückgang einsetzen wird. Angebote der Jugendarbeit seien ebenso von einer Bedarfsanpassung bzw. -reduzierung betroffen.

Neben den Aussagen zur Bedarfsermittlung und -entwicklung hebt die Studie den besonderen Handlungsbedarf in den zwei Schwerpunkträumen des Stadtumbaus in Cottbus, Neu-Schmellwitz und Sachsendorf-Madlow, hervor. Massive bauliche Eingriffe einhergehend mit Veränderungen der Sozialstruktur

⁹ ohne die Stadtteil Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch

und das Auflösen gewachsener Nachbarschaften belasten das Gemeinwesen im hohen Maße. Beide Stadtteile werden daher als Schwerpunktgebiete für die Gemeinwesensarbeit für einen sozialverträglichen Umbauprozess benannt. Die Begleitung des Stadtumbaus durch das Programm Soziale Stadt trägt dem Rechnung.

Weiterer Punkt, besonders bei den peripheren Ortsteilen, ist der Erhalt und die Entwicklung der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehren zu einem Mittelpunkt im jeweiligen Ortsteil.

Die Gemeinwesensstudie entspricht in ihren grundsätzlichen Aussagen der strategischen Ausrichtung, den Leitbildern und den Handlungserfordernissen des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die zugrunde gelegten Prognosen und die sich daraus ergebenden Bedarfsermittlungen sind hinsichtlich der aktuellen Bevölkerungsprognosen zu prüfen.

Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung 2009 bis 2013

Die Ermittlung für Betreuungsplätze erfolgt nach den Bedarfszahlen der Stadtgebiete Mitte / Ost (einschließlich Kiekebusch) / Süd (Stadtteil Sachsendorf-Madlow, Groß Gaglow und Gallinchen und Stadtteil Spremberger Vorstadt) / West und Nord. Der Bedarf ist hohen Schwankungen unterworfen und wird daher jährlich auf Grundlage der durchschnittlichen Inanspruchnahme aktualisiert. Für den Planungszeitraum 2009 bis 2013 weist die Bedarfsentwicklung gesamtstädtisch einen Überhang an Plätzen für die Altersgruppe null Jahre bis Schuleintritt aus. Dagegen zeigt der errechnete Betreuungsbedarf für Kinder im Grundschulalter im Planungszeitraum ein steigendes Defizit an Plätzen auf.

Um die Wirtschaftlichkeit der Kindertagesstätten gesamtstädtisch zu sichern, der Überkapazität in der Altersgruppe von null bis Schuleintritt und den Platzdefiziten in der Altersgruppe Grundschulalter entgegenzuwirken, wurde ein komplexes Netzwerk von Maßnahmen erstellt, welches Standortverlagerung, Schließung, Doppelnutzung (z.B. Schule / Hort), Erweiterung der Kapazitäten (z.B. durch Anbau), Neubau und Fortbestehen von Interimslösungen einbezieht. Für den Abbau der Überkapazitäten der Altersgruppe von null bis zum Schuleintritt gelten darüber hinaus die Ausnahmegenehmigungen als entbehrlich. Auslaufende Überlastungsverträge sind zu nutzen, um weitere notwendige Kapazitätsreduzierungen für diese Altersgruppe durchzuführen. Insbesondere ist zu prüfen, ob Träger mit den räumlichen Voraussetzungen und Bedingungen Plätze für das Vorschulalter in Plätze für das Grundschulalter umwandeln können. Die verbleibende Überkapazität in dieser Altersgruppe wird von Kindern aus umliegenden Gemeinden in Anspruch genommen. Angebote für Kinder mit einem Förderbedarf, für Integrationskindertagesstätten und Regelkindertagesstätten mit Integrationsgruppen sind in der Planung berücksichtigt. Um der steigenden Nachfrage an Angeboten für Kinder im Grundschulalter entgegenzukommen, gilt es im Rahmen des oben genannten Maßnahmennetzwerkes weiterhin die Ausnahmegenehmigungen bei Bedarf beizubehalten. Die Betreuung der Kinder im Grundschulalter wird vorrangig am gesicherten Grundschulstandort geplant. In der Bedarfsplanung wird die Inanspruchnahme von Schul- und Hortplätzen der Kinder der Stadt Cottbus und den umliegenden Gemeinden fortgeschrieben.

Das Entwicklungskonzept orientiert sich an dem zu erwartenden Bedarf im benannten Zeitraum, wobei eine erforderliche Verdichtung des Betreuungsplatzangebotes in den inneren Stadtteilen deutlich wird. Dies entspricht der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Eine Fortschreibung des Monitorings und der Entwicklungskonzeption der Kindertagesbetreuung ist bis 2013 notwendig, so-

dass die Anpassung auf künftige Bedarfe, z.B. zeitlicher Vorlauf wegen Rückbau in bestimmten Stadtteilen und neue Flächennutzungsstrategien, gesichert ist. Auch bei weiteren Fortschreibungen sollte Bezug auf die Aussagen des Stadtumbaustrategiekonzeptes genommen werden.

Schulentwicklungsplan 2007-2012

Der Schulentwicklungsplan macht deutlich, dass der zu erwartende Einwohnerrückgang und der veränderte Altersaufbau der Bevölkerung Auswirkungen auf die Angebotsstruktur der sozialen Infrastruktur haben. Der Plan zeigt, dass im Grundschulbereich zunächst ein leicht steigender Trend zu verzeichnen sein wird, der sich zum Ende des Planungszeitraumes abschwächen und umkehren wird. In der Sekundarstufe I wurde im Jahr 2006 / 07 das Schülertal durchschritten, die Zahlen werden leicht ansteigen und sich auf niedrigem Niveau stabilisieren. Dabei wurde beobachtet, dass die Nachfrage nach Gymnasialplätzen, wogegen die Nachfrage nach Oberschulenplätzen sinkt. Eine stärkere Profilierung der Schulform Gesamtschule soll zu einer Abschwächung dieses Trends beitragen. In der Sekundarstufe II, zu der auch die berufliche Bildung gehört, werden die stärksten Einschnitte zu verzeichnen sein. Die Schülerzahlen werden um ca. 50% gegenüber dem Stand des Jahres 2005 einbrechen und sich 2012 auf niedrigem Niveau stabilisieren. Ziel ist daher mögliche Förderprogramme des Bundes und des Landes für ausgewählte, nachhaltige Schulstandorte im investiven Bereich einzusetzen, um weiterhin über eine breite Palette von Bildungsangeboten zu verfügen und der Bedeutung von Cottbus als Oberzentrum gerecht zu werden. Die Zusammenarbeit mit dem Spree-Neiße-Kreis trägt hierzu bei.

Als Maßnahmen zur erfolgreichen Umsetzung der Ziele gelten u.a. Sanierungen (Gebäude sowie Außenanlagen), Angebotsverlagerungen, Ganztagsangebote (Bereich Grundschulen), Schließungen, Umnutzungen von leerfallenden Gebäuden, Erweiterungen, Doppelnutzungen sowie Neustrukturierungen und –zuweisungen.

Der Schulentwicklungsplan orientiert sich an dem sinkenden Bedarf im benannten Zeitraum und gleichzeitig strebt die Sicherung eines breiten Angebotes von Bildungseinrichtungen für die Stadt bzw. die Region an. Dies entspricht der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes. Die Aktualisierung des Monitorings und des Schulentwicklungsplans ab 2012 sollte abgestimmt mit den Aussagen des Stadtumbaustrategiekonzeptes durch eine Fortschreibung gesichert werden, sodass neue Erkenntnisse erarbeitet, Maßnahmen für die weitere Anpassung auf künftige Bedarfe beschlossen und Flächennutzungsstrategien entwickelt werden können.

7.2 Räumliche Konzepte

7.2.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus, Rahmenplanung 2007

Das innerstädtische Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ wurde 1992 förmlich festgelegt, die Förderperiode endet mit dem Programmantrag 2011. Bis 2009 betrug der geleistete Sanierungsumfang bereits 85 %, sodass ein Großteil der Maßnahmen bereits abgeschlossen ist. Ein integraler Bestandteil der Sanierungssatzung bildet die Rahmenplanung, die Ziele und Zwecke der Sanierung,

d.h. die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebietes konkretisiert und dazu grundlegende Leitlinien formuliert:

- die Bündelung der oberzentralen Einrichtungen bzw. Versorgungsstrukturen,
- das Generieren einer nachhaltigen Wirtschaftsstruktur durch eine aktive Bestandspflege innerstädtischer Unternehmen und die Förderung von Neuansiedlungen,
- die Beachtung der Grundsätze der Nachhaltigkeit und Stadtökologie bei städtebaulichen, grünplanerischen und versorgungstechnischen Planungen,
- die Stärkung des innerstädtischen Wohnens in einer verträglichen Mischung mit anderen innerstädtischen Nutzungen,
- Aufwertung und Verknüpfung der öffentlichen Räume sowie die Einbeziehung der „Naturräume“ / des Spreeraums zur Imageprägung als „grüne“ Lausitz-Metropole,
- die Bewahrung und Weiterentwicklung der historischen Bau- und Stadtstrukturen sowie
- Sicherung und Stärkung der Mobilität unter besonderer Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit.

Handlungsschwerpunkte bilden demnach die Altbausanierung bzw. die Sanierung von Denkmälern (Denkmalschutz), die Baulückenschließung sowie die Brachflächen und Leerstandsbeseitigung einhergehend mit einer stadträumlichen und stadtstrukturellen „Heilung“ und die Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume sowie verkehrliche Maßnahmen.

Die besondere Bedeutung des Stadtzentrums für eine nachhaltige Stadtentwicklung wird im Stadtumbaustrategiekonzept deutlich hervorgehoben. Die erarbeiteten Leitlinien und Entwicklungsziele für die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ sind auch nach der Entlassung des Sanierungsgebietes mit hoher Priorität weiter zu verfolgen. Der Handlungsschwerpunkt Stadtmarketing ist dabei unverzüglich noch ausdrücklicher hervorzuheben und zu bearbeiten. Weitere Instrumente wie KMU, Eigentümerstandortgemeinschaften und die Initiative STADTWOHNEN sind auch künftig zu nutzen und zu fördern.

7.2.2 Innenstadtbereich Ostrow - Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept Ostrow wurde 2008 / 2009 erarbeitet und im November 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Im Konzept wird das Ziel formuliert, Ostrow als innerstädtisch attraktiven Wohn- und Arbeitsort mit vielfältigen Nutzungs- und Baustrukturen in enger stadträumlicher Verknüpfung zum Zentrum und zur Spree zu entwickeln.

Als zentrale Handlungsfelder werden die vorrangig wohnbauliche Nachnutzung großflächiger, stadträumlich integrierter Brachen, die Sanierung wertvoller, industriegeschichtlicher Bausubstanz, die Etablierung der Spreelage als Potenzial für Wohnumfeldqualität, Naherholung und Tourismus sowie die Qualifizierung der Ostrower Mitte als zentrumsnaher Dienstleistungsschwerpunkt benannt. Für Teilräume werden zudem Handlungsschwerpunkte formuliert, wie das Schaffen neuer Wohnqualitäten, Mehrgenerationennutzung, energieeffizientes Wohnen, Standortstärkung der lokalen Ökonomie sowie freizeitbezogene Entwicklung der Spreelagen.

Die Leitbilder und Handlungsschwerpunkte für den Handlungsraum Ostrow im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020 basieren auf den Aussagen des Entwicklungskonzeptes.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ostrow wird der Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien, wie Änderungen im Bebauungsplan, die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften und die Ausschreibung von öffentlichen Planungswettbewerben hinsichtlich der Stärkung Ostrows als zentralen Wohnstandort erforderlich.

7.2.3 Teilräumliche Konzepte – Sandow

Der Stadtteil Sandow wird seit 2002 als Aufwertungsschwerpunkt im Cottbuser Stadtumbauprozess benannt, weswegen 2005 ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet wurde. Als Entwicklungsziel wird die behutsame Umstrukturierung zur stadträumlichen, funktionalen und sozialen Stärkung der Quartiere formuliert. Handlungsschwerpunkte bilden die Aufwertung des öffentlichen Raums, v.a. der Frei- und Grünräume sowie der Stadtteilzentren, das Schaffen neuer Wohnungsangebote durch Neubau, punktueller Rückbau in Teilräumen, die Bedarfsanpassung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sowie die Stabilisierung der Sozialstruktur vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung. Aufwertungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen sowie vereinzelter Rückbau sind bereits in Teilbereichen erfolgt.

Die in diesem Konzept formulierten strategischen Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte stimmen grundsätzlich mit der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes überein, obwohl im letzteren die Rückbaumaßnahmen stärker im Vordergrund stehen. Eine Nachjustierung ist hinsichtlich der im Zielgruppenorientierten Wohnungskonzept erarbeiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien notwendig, die u.a. eine Ausdifferenzierung der Entwicklungsziele für den westlichen bzw. östlichen Teilbereich Sandows vorsehen. Da Sandow als ein Stadtteil mit zweithöchster Entwicklungspriorität für die Stadtentwicklung eingestuft wird, ist eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Sandow möglichst zeitnah anzustreben, sodass die Vertiefung der Quartierskonzepte, die Überleitung in Bauleitpläne und Grundstücksneuordnungen und die objektscharfe Festlegung für die Rückbaumaßnahmen erfolgen kann.

Seit 2008 gehört Sandow zur Fördergebietskulisse Soziale Stadt, um zum einen auf die demographische Entwicklung (Generationenwechsel) und zum anderen auf die Veränderung der Sozialstruktur im Zuge des Umzugsmanagements im Rahmen des Stadtumbaus reagieren zu können. Dazu wurde 2009 das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sandow erarbeitet.

Handlungsschwerpunkte bilden die Generierung einer zukunftsfähigen Sozialstruktur, die Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen, u.a. durch Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes und Anpassung des Wohnungsbestandes, die zielgruppenorientierte Anpassung der sozialen Infrastruktur, die Förderung lokaler Ökonomien sowie die Partizipation.

Die im Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Sandow formulierten Ziele und Handlungsschwerpunkte decken sich mit denen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020.

7.2.4 Teilräumliche Konzepte – Sachsendorf-Madlow

Die vorbereitenden Untersuchungen von 2001 zur Festlegung des Sanierungsgebietes Sachsendorf-Madlow bilden die konzeptionelle und strategische Grundlage für den Stadtumbauprozess in Sachsendorf-Madlow und für die Entwicklung der Quartierskonzepte.

Die nachhaltige Sicherung des Stadtteils als Wohnort sowie dessen Weiterentwicklung von einem peripheren zu einem integrierten Cottbuser Stadtteil mit vielfältigen Verbindungen zum Umland wird als städtebauliches Leitbild formuliert.

Der Stadtumbau verfolgt dabei eine Doppelstrategie, die zum einen die Erhaltung und Aufwertung der zu stabilisierenden Wohnbereiche sowie des langfristig zu sichernden Wohnungsbestandes (Erhaltungsbereiche) und zum anderen den Rückbau von Wohnbausubstanz und die städtebauliche Neuordnung von Wohnbereichen (Neuordnungsbereiche) vorsieht.

In der Vorbereitenden Untersuchung wird auch die bedarfsgerechte Angebotsstrategie - als wohnungswirtschaftliche Strategie formuliert, die eine Ausdifferenzierung und Aufwertung des Wohnungsangebotes zur Lenkung und Sicherung der Nachfrage anstrebt. So sollen größere sowie kleinere preiswerte Mietwohnungen, Mietwohnungen mit verbessertem Komfort, Wohnungen für Haushaltsgründer, Altersgerechte Wohnungen und Eigentumswohnungen zur Stabilisierung der Nachfrage geschaffen werden.

Die in diesem Konzept formulierten Leitbilder und Strategien werden grundsätzlich im Stadtumbaustrategiekonzept beibehalten. Auf weitere (größere) Aufwertungsmaßnahmen ist im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung zu verzichten. Vor dem Hintergrund einer zukünftig steigenden Leerstandsgefährdung trotz des erfolgten Rückbaus, ist bereits eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung von Erhaltungs- und Neuordnungsbereichen erfolgt. So ist für das bisher als Erhaltungsbereich gekennzeichnetes Quartier 4 Jänschwalder Straße verstärkt Rückbau vorgesehen. Dies spiegelt sich auch in der Darstellung der Handlungsräume im Stadtumbau 2020 wider. Für die zweite Phase des Stadtumbaus ist die Klärung und Aktualisierung der Sanierungsziele für Sachsendorf-Madlow erforderlich, was auch als Voraussetzung für den Abschluss des Sanierungsverfahrens 2016 / 17 gilt. Eine Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Sachsendorf-Madlow wird für die Konkretisierung und die zeitliche Abfolge der Rückbaumaßnahmen notwendig sein.

Seit 1999 ist Sachsendorf-Madlow eine Fördergebietskulisse der Sozialen Stadt, um den Stadtum- und Rückbauprozess sozialverträglich zu begleiten. Dazu wurde 2001 ein Integriertes Handlungskonzept auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet und verabschiedet mit dem Ziel, die Bewohnerstruktur im Gebiet sozial zu stabilisieren und eine möglichst breite soziale Durchmischung zu erhalten sowie die Gemeinwesenentwicklung zu stärken.

Handlungsschwerpunkte bildeten die Stabilisierung der Sozialstruktur, Sicherung und Verbesserung der ökologischen Qualität »Wohnen im Grünen«, Unterstützung lokaler sozialer Selbsthilfe, die Stärkung der lokalen Wirtschaft und der lokalen Arbeitsmarktninitiativen, die Erweiterung der Kultur- und Freizeitangebote sowie die Imageaufwertung gekoppelt mit Rückbaumaßnahmen, modellhaften Sanierungen und sinnvollen Flächennachnutzungen im Sinne der Doppelstrategie – Aufwertung und Neuordnung.

Die Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt sind weitestgehend abgeschlossen. Für den zukünftigen Stadtumbauprozess gilt Sachsendorf-Madlow als 2. Rückbaukulisse und daher werden keine weiteren Fördermittel für den Stadtteil angesetzt werden. Um die geschaffenen sozialen und lokalen Netzwerke zu sichern, sollte Sachsendorf-Madlow weiterhin eine Fördergebietskulisse der Sozialen Stadt bestehen bleiben. Eine weitere Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur wird vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungsrückgangs weiterhin notwendig sein.

7.2.5 Teilräumliche Konzepte - Neu-Schmellwitz

Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz wird seit 2002 als Rückbauschwerpunkt ohne weitere Aufwertungsmaßnahmen im Cottbuser Stadtumbauprozess benannt. Bereits 2002 wurde ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet, welches 2005 durch das Teilräumliche Stadtumbaukonzept Neu-Schmellwitz, Strategie 2009 / 13 Zielvariante fortgeschrieben wurde. Für Neu-Schmellwitz werden folgende Grundsätze im Rahmen des Stadtumbaus verfolgt: die Konzentration des Rückbaus auf den östlichen Teilbereich, da hier die Wohnungsleerstände am größten sind und zudem deutlich weniger Wohnumfeldaufwertungen realisiert wurden, als im westlichen, die möglichst zeitliche Kopplung des Rückbaus der Wohngebäude mit dem Rückbau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, um großflächige Stilllegungen von Erschließungsanlagen vorzunehmen sowie der Verzicht auf Ersatzneubau.

Die in diesem Konzept formulierten strategischen Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte stimmen grundsätzlich mit der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaustrategiekonzeptes überein. Eine Nachjustierung / Fortschreibung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Neu-Schmellwitz ist jedoch hinsichtlich der im Zielgruppenorientierten Wohnungskonzept erarbeiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien für den westlichen Siedlungsbereich, d.h. die Fortführung des Rückbaus im Westen in angemessenen Zwischenständen, notwendig.

Seit 2007 gehört Neu-Schmellwitz zur Fördergebietskulisse Soziale Stadt, um mittels nicht-investiver Maßnahmen den Stadtum- und Rückbauprozess sozialverträglich zu begleiten. Dazu wurde 2009 das Integrierte Handlungskonzept Neu-Schmellwitz - Umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen Soziale Stadt Cottbus erarbeitet.

Handlungsschwerpunkte bilden die Stabilisierung der Sozialstruktur, die Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur, die Verbesserung des Zugangs zu Arbeit und Qualifikation einhergehend mit der Verknüpfung von Arbeiten und Lernen mit dem Wohnort sowie die nicht bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen mittels sozial, ökologisch und ökonomisch orientierter Freiraum-Gestaltungslösungen.

Die im Integrierten Handlungskonzept für den Neu-Schmellwitz formulierten Ziele und Handlungsschwerpunkte decken sich mit denen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020.

8 Steuerung und Umsetzung

8.1 Stadtumbaustrategiekonzept als kommunalpolitische Handlungsgrundlage

Das vorliegende Stadtumbaustrategiekonzept ist als Ergänzung, Aktualisierung und Weiterentwicklung des INSEK von 2007 die Grundlage für die Weiterführung des öffentlichen kommunalpolitischen Dialogs in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung und örtlichen Vertretungen.

Ziel ist, das Stadtumbaustrategiekonzept 2020 als integrierte kommunalpolitische Handlungsgrundlage und Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung sowie als Grundlage für die Aktualisierung des INSEK zu bestätigen. Die vorliegende Fassung des Stadtumbaustrategiekonzeptes wird zur Beratung und Beschlussfassung Mitte 2010 in die politischen Gremien der Stadt eingebracht.

8.2 Prozesshaftigkeit der Entwicklungssteuerung und Prioritäten

Die Komplexität des Stadtumbauprozesses erfordert auch weiterhin eine ressortübergreifende Abstimmung und flexible Entwicklungsanpassung der Strategien und Maßnahmen an die sich permanent verändernden Rahmenbedingungen. Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des INSEKS entstandenen Organisations- und Verfahrensstrukturen wurden für die Erarbeitungsabstimmung des Stadtumbaustrategiekonzeptes genutzt und konnten verstetigt werden.

Im Rahmen des Kapitels 3 - Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung - wurden die strategischen und räumlichen Prioritäten der Stadtentwicklung herausgearbeitet. Handlungsfelder und Maßnahmen der Stadtumbaustrategie 2020 werden auf Stadtteil- und Quartiersebene ohne Priorisierung im Kapitel 6 – Maßnahmenschwerpunkte – dargestellt. Mit der Listung im Umsetzungsplan 2009-2011 erfolgt die Festlegung vorrangig umzusetzender Maßnahmen.

8.3 Projektübersicht, Finanz- und Förderbedarf

Die Maßnahmenschwerpunkte des Stadtumbaus sind grundsätzlich mit der Investitionsplanung der Stadt Cottbus in Übereinstimmung zu bringen. Dabei ist der zur Verfügung stehende Finanzierungsrahmen der Stadt maßgeblich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es über die im Umsetzungsplan 2009-2011 gelisteten Maßnahmen hinaus einen wesentlichen Mehrbedarf an Maßnahmen gibt, die dem Gesamtprozess des Stadtumbaus dienen, jedoch auf Grund der gegenwärtigen angespannten Haushaltslage der Stadt Cottbus sowie der Förderbedingungen nicht realisiert werden können.

Allein für den Rückbau der bis 2020 prognostizierten zusätzlichen Leerstände von rd. 6.300 WE (bezogen auf das Szenario „Leerstandsniveau von 12 % halten“, Kap. 1.2.2. und Kap. 5.1.5.) ergibt sich ein geschätzter Mindestmittelbedarf in Höhe von rd. 18,9 Mio €.

Die derzeit bestehende negative Haushaltsentwicklung der Stadt Cottbus wird sich in den Folgejahren dramatisch aufgrund weiter sinkender Steuereinnahmen, allgemeiner Zuweisungen sowie steigender Sozialausgaben verstärken.

8.4 Monitoring und Evaluation

Zur Beobachtung und Überprüfung des Stadtentwicklungsprozesses wird das bereits 2005 / 2006 begonnene Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus fortgeführt. Das Monitoring erfolgt auf gesamtstädtischer und stadtteilbezogener Ebene entsprechend den dargestellten Handlungsräumen. Die vorliegenden Daten und Unterlagen des bisherigen Stadtumbaumonitorings waren wichtige Grundlagen für die Bearbeitung des Stadtumbausstrategiekonzeptes. Auf räumlicher Ebene konnten sowohl Erkenntnisse für die Gesamtstadt als auch für die Stadtteile und festgelegten Beobachtungsräume gewonnen werden.

Stadt Cottbus

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020

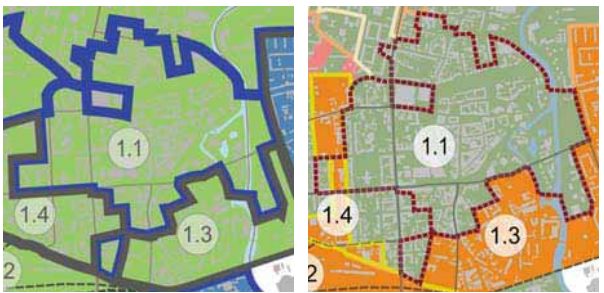
ANHANG



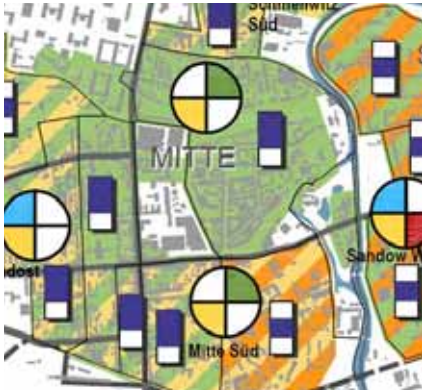
Quellenverzeichnis¹

- Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus (2010)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 „Mit Energie in die Zukunft (2008)
- Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus (2009)
- Stadtumbauplan der Stadt Cottbus (2007)
- Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, 1. Fortschreibung (2006)
- Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2010 (1997)
- Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Stadt Cottbus (2006)
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Cottbus (2007)
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (2009)
- Verkehrsentwicklungsplan 2020 mit den Teilen Radverkehrskonzept (2005), verkehrspolitische Zielstellung und Straßennetzkonzept (2006) und Zielnetz ÖPNV 2020 (2009) - als integrierter Verkehrsentwicklungsplan in Bearbeitung
- Verkehrsentwicklungsplan 2020 (2006), Teil Zielnetz ÖPNV (2009)
- Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus, aktualisierte Fassung (2006)
- Gemeinwesenstudie Cottbus (2006)
- Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung der Stadt Cottbus 2009 – 2013 (2009)
- Schulentwicklungsplan 2007 – 2011 (2008)
- Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“, 5. Fortschreibung (2007)
- Entwicklungskonzept und Tragfähigkeitsuntersuchung für den Innenstadtbereich Ostrow (2009)
- Teilräumliches Stadtumbaukonzept Cottbus – Sandow (2005)
- Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sandow (Beschlussfassung 2010 geplant)
- Rahmenplan Sanierungsgebiet Sachendorf-Madlow (1998)
- Endbericht der Vorbereitenden Untersuchungen zu Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Sachendorf-Madlow (2001)
- Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Sachendorf-Madlow (2001)
- Teilräumliches Konzept für den Stadtumbau Neu-Schmellwitz (2006)
- Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neu-Schmellwitz (2009)

¹ In Klammern Beschlussjahr

1.1 SANIERUNGSGEBIET MODELLSTADT COTTBUS	
Stadtzentrum	
Gesamtstadtteil Mitte Einwohner (EWO) 2008: 8.716 Entwicklung 2004-08: +5,7 % Prognose 2020: 9.325	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe¹ Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Festlegung Sanierungsgebiet 1992 ▪ Ende der Förderperiode: 2014 ▪ geleisteter Sanierungsumfang bis 2009: ca. 85 % ▪ teilräumliches Verkehrskonzept „Innenstadt“ (in Diskussion) Alleinstellungsmerkmale: ▪ stadträumliches und funktionales Zentrum ▪ zentrale politische, administrative, soziale, kulturelle Einrichtungen ▪ zentrale Einzelhandelsstandorte (Spremberger Straße, Blechen-Carré, Galeria Kaufhof, Spreegalerie, Schlosskirchpassage) ▪ Spreerraum, Grünzüge und Grünräume von gesamtstädtischer Bedeutung (Imageprägende Naturräume) ▪ stadtgrundrisslich historische Strukturen mit Stadtbildprägung ▪ besondere Bauwerke bzw. Denkmale, Kirchen mit Identitätsstiftendem Charakter (Spremberger Turm, Staatstheater, Oberkirche, Dieselkraftwerk) ▪ besondere, Identitätsstiftende öffentliche Räume bzw. Plätze (u. a. Altmarkt, Spremberger Straße)	Nachfrageentwicklung: ▪ stark ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ stark überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen (jeweils 24 %, somit 5 %-Punkte über dem Durchschnitt) ▪ leicht überdurchschnittliche Anteile auch bei den Hochaltrigen sowie bei den Vorschulkindern ▪ Wanderungsgewinne sowohl innenstädtisch als auch von außerhalb ▪ bei Binnenwanderungen reger Austausch mit zentrumsnahen Bereichen von Ströbitz, Schmellwitz, tlw. auch Sandow und Spremberger Vorstadt ▪ zukünftig zwar ein Einwohnerrückgang zu erwarten, jedoch in weit geringerem Maße als gesamtstädtisch ▪ hauptsächlich durch negativen natürlichen Saldo, Nachfrage von außerhalb bzw. aus anderen Stadtteilen bleibt konstant
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Nebeneinander von altem Zentrum (Spremberger Straße, Altmarkt), „neuem“ Zentrum (Stadtpromenade), historischer Gründerzeit (Westliche Stadterweiterung) und Grün- und Erholungsraum Spree ▪ historischer Stadtkern mit Resten der mittelalterlichen Stadtmauer, Grünring und umliegenden vor- und gründerzeitlichen Stadtstrukturen ▪ Freiraumnetz (grüner Ring Wallanlagen, Uferbereiche Spree und Mühlgraben, Mühleninsel, etc.) ▪ Park- und Grünanlagen: Puschkinpark, Schillerplatz, Goethepark, Blechen-Park ▪ hohe Erschließungsqualität durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes	Wohnungsangebot: ▪ ausdifferenziertes Wohnungsangebot ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, vereinzelte Plattenbaubestände in zentraler Lage, Bestände der 1950er und 60er Jahre sowie kleinteilige Villenbebauung ▪ durch Förderung im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus bereits seit 1992 Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und im Umfeld durchgeführt, dadurch Attraktivitätssteigerung des Stadtteils ▪ sehr gute Wohnlage, hoher Sanierungsgrad und hohe Wohnattraktivität der Bestände Preissegment: ▪ vorwiegend mittel- und höherpreisiges Segment, im Südosten z. T. eher mittelpreisig Perspektive: ▪ Wohnungsnachfrage bleibt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters ▪ Schwerpunkt bei jüngeren, kleinen sowie

¹ Die im Anhang beigefügten Plankarten stellen Auszüge der Abbildungen „Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe“ (Abb.:9), „Handlungsfelder im Stadtumbau“ (Abb.: 10) und „Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen – Strategien / Ziele 2020“ (Abb.: 5) dar. Die Legenden sind in den entsprechenden Abbildungen ersichtlich.

	einkommensstarken Haushalten, tlw. auch bei Hochaltrigen ▪ aufgrund der Lagevorteile und hoher Attraktivität keine Leerstände zu erwarten ▪ Gefahr weiterer Segregation
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als politisches, soziales, kulturelles, touristisches, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrums zur Stärkung der Stadt Cottbus in seiner Funktion als Oberzentrum, ▪ die Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion mit dem Schwerpunkt auf das gehobene, eigentumsorientierte Stadtwohnen, ▪ die Bewahrung charakteristischer und Stadtbild prägender Strukturen und Bauten im Sinne der städtebaulichen Denkmalpflege, ▪ die Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere die Weiterentwicklung und Sicherung des Freiraumverbundsystems.	
Strategien	
Städtebauliche Strategie: Kontinuität und partiell Ergänzung Wohnungswirtschaftliche Strategie: Kontinuität und Ergänzung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Sanierungsgebiet – S/E-Programm ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Abschluss der Sanierung und Weiterführung des Aufwertungsprozesses ▪ Aktivierung Zukunftsstandorte (Brachflächen, bisherige Rückstandsbereiche, z.B. Meldeareal, Bereich Bürgerstraße)	
Wohnungswirtschaft: ▪ bei stabiler Nachfrage laufende Instandhaltung notwendig ▪ Mietpreissteigerungspotenzial bei einigen mittelpreisigen Beständen durch Sanierungsmaßnahmen, dadurch leichte Preisverschiebungen in Richtung höherpreisiges Segment möglich ▪ Potenzial zur Ausdifferenzierung des Angebotes durch ergänzenden Neubau in den Baulücken ▪ Punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Stadtwirtschaft: ▪ Steuerung der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung (Geschäftsstraßenmanagement / Innenstadtmarketing) ▪ Stärken und Nutzen der wirtschaftlichen Potenziale	
Verkehr: ▪ Sicherung der Mobilität vor allem der Bewohner und Besucher und der Erreichbarkeit unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes (Stärkung des Fußgänger-, Fahrrad- und öffentlichen Personennahverkehrs) ▪ Vermeidung von nicht notwendigem Kfz-Verkehr Minimierung von Lärm und Luftschadstoffen Verminderung von Trennwirkungen des Verkehrs (Umgestaltung Bahnhofstraße) ▪ besondere Berücksichtigung der Anforderungen mobilitätseingeschränkter Personengruppen	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Das Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus" wurde 1992 mit dem Ziel festgelegt, vorhandene Altbausubstanz zu retten, hohen Wohnanteil zu sichern und entsprechende Handels- und Dienstleistungsstruktur auszubauen. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt in der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie Sanierung öffentlicher Gebäude. Aktuell ist das zentrale Ziel eine Verbesserung der Zentrumsfunktion, laufende Instandhaltung und Aufwertung, sowie Aktivierung der Brachflächen- und Baulückenpotenziale.

Die erarbeiteten Leitlinien und Entwicklungsziele für die „Modellstadt Cottbus – Innenstadt“ sind auch nach der Entlassung des Sanierungsgebietes mit hoher Priorität weiter zu verfolgen. Der Handlungsschwerpunkt Stadtmarketing ist dabei unverzüglich noch ausdrücklicher hervorzuheben und zu bearbeiten. Weitere Instrumente wie KMU, Eigentümerstandortgemeinschaften und die Initiative STADTWOHNEN sind auch künftig zu nutzen und zu fördern.

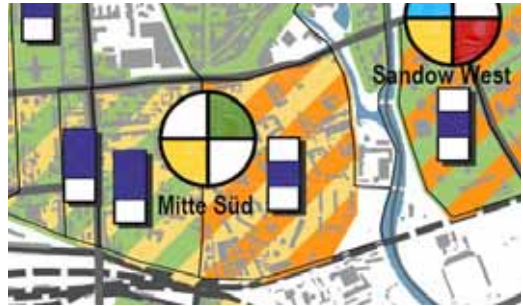
1.2 BAHNHOFSUMFELD Zu entwickelnder und integrierender Stadtbereich	
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Städtebauliche Bewertung	
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Studie zur Verlagerung des Busbahnhofs auf den Bahnhofsvorplatz ▪ Neubau auf Rückbaufläche Görlitzer Straße (Bürogebäude Knappschaft Bahn See) als erster Schritt zur räumlichen Fassung des Kreuzungsbereichs Stadtring / Bahnhofstraße	
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Stadtbereich mit zentraler funktionaler Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt ▪ Hauptbahnhof im Süden ▪ großmaßstäbiger Gebäudekomplex Fürst-Pückler-Passage und Hotel (Radisson Blu Hotel) mit angrenzenden Bürogebäuden	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Gleisanlagen in West-Ost-Verlauf mit weiträumiger Nord-Süd-Ausdehnung zwischen den Stadtteilen Mitte, Ströbitz (Quartier Westlicher Stadterweiterung) und Spremberger Vorstadt ▪ Gleisanlagen als stadträumliche Barriere von gesamtstädtischer Bedeutung (Gliederung der Stadt in Quartiere und Stadtteile nördlich bzw. südlichen der Bahn) ▪ Stadtachse: Bahnhofstraße einschl. Bahnbrücke ▪ Innenstadtzugang: Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Stadtring sowie Bahnbrücke ▪ Zugänge: Hauptbahnhof im Süden von Vetschauer Str. (Kreuzung Stadtring / Thiemstr. / Vetschauer Str. ÖPNV-Knoten) und Spreewaldtunnel im Norden von W.-Külz-Str./ Schillerstr./ Güterzufuhrstr. (Westlichen Stadterweiterung)	

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofs und seines Umfeldes als attraktives Stadtentree, bedeutender ÖPNV- Umsteigepunkt und als Scharnier zwischen Innenstadt und Spremberger Vorstadt, ▪ der Abbau der Trennwirkung und die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen im Bereich der Bahnanlagen, ▪ die Sicherung der Barrierefreiheit des gesamten Bahnhofgeländes, insbesondere des Bahnhoftunnels, ▪ die Nach- und Zwischennutzungen der nördlich der Bahn gelegenen Flächen zur Aufwertung der Westlichen Stadterweiterung und zur innerstädtischen stadträumlichen Integration und ▪ die Imagebildung durch die Qualifizierung des Mittleren Grünrings.	
Strategien	
Städtebauliche Strategie: Aktivierung und Neuordnung	
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: Südlicher Teilbereich: ▪ Entwicklung des Hauptbahnhofs zum multifunktionalen Verkehrsknoten mit stadträumlicher Signifikanz ▪ Neugestaltung bzw. Neuorganisation des Bahnhofsvorplatzes – Verlagerung Busbahnhof einschl. der Einbeziehung der Straßenbahn in den Bahnhofsvorplatz Östlicher Teilbereich: ▪ Herausarbeiten der Torsituation in die Innenstadt (Innenstadt-Entree) im Zusammenspiel von Bahnhof, Bahnhofsumfeld und Kreuzung Bahnhofstraße / Stadtring ▪ angemessene bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen Weinbergstraße Nördlicher Teilbereich: ▪ Verflechtung Bahnhof - Innenstadt (Verlängerung Personentunnel nach Norden über Bahnsteig 12 hinaus bei Schließung des Spreewaldtunnels) ▪ Stadträumliche Integration des nördlichen Bahnhofsumfeldes durch kreative Zwischennutzungen („Grünes Band entlang der Bahn“)	
Verkehr: ▪ Umgestaltung zum zentralen, barrierefreien Umsteigepunkt zwischen Bahn, Straßenbahn und Stadt- und Regionalbus ▪ Vernetzung des ÖPNV, Fahrradverkehrs und des Pendlerverkehrs mit dem Regionalverkehr der Eisenbahn	

1.3 OSTROW (Ostrow und Teilbereich Sandow West) Umstrukturierungsgebiet mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen ▪ Modellgebiet „Energie in der Stadt“ (Fallgebiet in MIL-Gutachten) ▪ ExWoSt Modellgebiet „Eigentümerstandortgemeinschaft im Stadtumbau“	
Einwohner (EWO) 2008: 1.631 ² Entwicklung 2005-08: -5,3% ³ Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Rückbau in Teilbereichen erfolgt ▪ Aufwertung öffentlicher Raum in Teilbereichen erfolgt (z. B. Straße der Jugend) ▪ Entwicklungskonzept (2009) noch in Abstimmung	Nachfrageentwicklung: ▪ ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen ▪ leicht überdurchschnittliche Anteile auch bei den Hochaltrigen
Alleinstellungsmerkmale: ▪ zentrale Stadtlage ▪ Spreerraum mit Grünzügen ▪ Flächenpotenziale (ehem. Gewerbe- und Industriebrachen) ▪ soziale Versorgungseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Nähe Stadion der Freundschaft, Kunstmuseum Dieselkraftwerk etc. ▪ Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark, Branitzer Park etc. ▪ Nähe Hauptbahnhof	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige, heterogene teilräumliche Bau- und Nutzungsstrukturen ▪ z. T. historisch und architektonisch wertvolle (altindustrielle) Bausubstanz ▪ geprägt von Gewerbe- und Industriebrachen ▪ Stadtbild prägende Struktur: historische Dorflage Alt-Ostrow ▪ Stadtachse: Straße der Jugend	Wohnungsangebot: ▪ ausdifferenziertes Wohnungsangebot ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, Plattenbaubestände östlich der Spree
	Preissegment: ▪ westlich der Spree mittelpreisig bis höherpreisig ▪ östlich der Spree preiswert bis mittelpreisig
	Perspektive: ▪ Wohnungsnachfrage bleibt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters ▪ Schwerpunkt bei jüngeren, kleinen Haushalten sowie einkommensstarken Haushalten, tlw. auch bei Hochaltrigen

² Stadtumbaumonitoring Cottbus 2008, Stand Oktober 2009

³ Stadtumbaumonitoring Cottbus 2008, Stand Oktober 2009

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Aufwertung und Weiterentwicklung als attraktives Innenstadtquartier mit vielfältigen Funktionen und Nutzungsstrukturen und mit einer qualitätvollen Verflechtung zum Spreeraum sowie dessen Aufwertung, ▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort durch Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes, ▪ die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen einhergehend mit dem Abbau von stadträumlichen Barrieren und der Aufwertung des öffentlichen Raums, ▪ die Optimierung der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, ▪ die Erprobung und Verstetigung einer Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow, ▪ die Stärkung der bestehenden und Neuetablierung kultureller und sozialer Angebote im Quartier, ▪ die bedarfsgerechte Ausstattung der Nahversorgung und ▪ die Prüfung des Einsatzes planungsrechtlicher Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den westlichen und östlichen Teilbereich Städtebauliche Strategien: West: Kontinuität und Aufwertung Ost: Aufwertung mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität mit Ergänzung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU / Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung der Kulisse im Osten (Sandow) ▪ Prüfen der Verwendung städtebaulicher Instrumentarien	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Städtebauliche Neuordnung zum Abbau von stadträumlichen Brüchen, städtebauliche Profilierung und Bildung von Teilmilieus ▪ Zwischen- und Nachnutzung von Brachen / leerstehender, wertvoller Bausubstanz (Aktivierung „Barackenstadt“ und „Spreeufer“) ▪ Stärken der Verflechtung von Zentrum, Spreeraum, Sandow und Spremberger Vorstadt Ost ▪ Aufwertung des öffentlichen Raums (Ostrower Platz), v.a. freizeit- und erholungsbezogene Entwicklung der Spreeanlagen	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubebauung von Brachflächen bzw. Baulücken (Schwerpunkt: energieeffizientes Wohnen) ▪ Qualifizierung der Wohnungsbestände durch energetische Aufwertung ▪ östlich der Spree punktuelle Reduzierungen ungünstiger Bestände (z. B. Hochhäuser, Stilllegung der oberen Geschosse), aber kein flächenhafter Rückbau ▪ Ersatzneubau zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots ▪ altersgerechte Anpassung und Ansprache neuer Zielgruppen: Familien oder Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärker)	
Stadtwirtschaft: ▪ Standortstärkung lokaler Ökonomien ▪ Aktivierung und Vermarktung von Teilbereichen (Vermarktungsstrategie)	

Verkehr:

- Ausbau und Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- Stärkung des Umweltverbundes

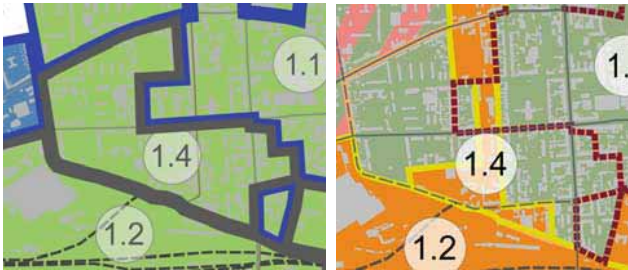
Soziales:

- Aufwertung und Ergänzung sozialer Infrastrukturstandorte

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Leitbilder und Handlungsschwerpunkte für den Handlungsraum Ostrow im Rahmen des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020 basieren auf den Aussagen des Entwicklungskonzeptes.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Ostrow wird der Einsatz planungsrechtlicher Instrumentarien, wie Änderungen im Bebauungsplan, die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften und die Ausschreibung von öffentlichen Planungswettbewerben hinsichtlich der Stärkung Ostrows als zentralen Wohnstandort erforderlich.

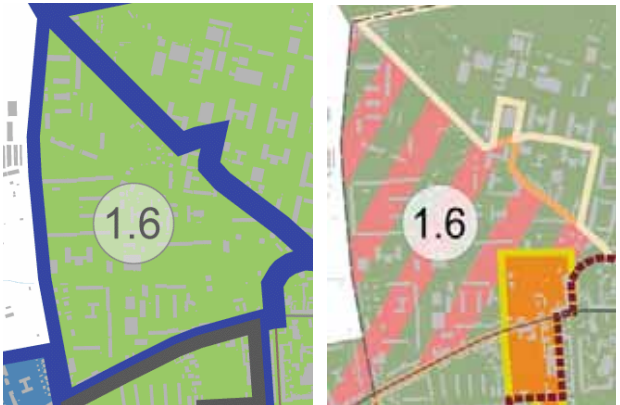
1.4 WESTLICHE STADTERWEITERUNG (Teilbereich Ströbitz) Gründerzeitquartier mit teilräumlichen Stabilisierungsbedarf	
Einwohner (EWO) 2008: k.A. Entwicklung 2004-08: k.A. Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aufwertung, Teile Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen: ▪ Teilräumliches Verkehrskonzept „Westliche Stadterweiterung“ (in Diskussion) ▪ Konzept „Veranstaltungsplatz“ zur multifunktionalen Nutzung des Viehmarktes (in Diskussion)	Nachfrageentwicklung: ▪ ausdifferenzierte Nachfragestruktur ▪ überdurchschnittliche Anteile bei 18- bis 29-Jährigen und 30- bis 44-Jährigen ▪ Wanderungsgewinne sowohl innenstädtisch als auch von außerhalb
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Teilbereiche: Denkmalschutzgebiet Westliche Stadterweiterung ▪ Nähe Hauptbahnhof ▪ Nähe Staatstheater / Schillerplatz ▪ Nähe BTU	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige teilräumliche Baustrukturen ▪ überwiegend Mischgebiet der Gründerzeit mit eingelagertem Gewerbe ▪ z. T. historisch und architektonisch wertvolle Bausubstanz ▪ z. T. geprägt von Gewerbe- und Industriebrachen ▪ Stadtachsen: Berliner Straße und Karl-Liebknecht-Straße sowie Bahnhofstraße ▪ Viehmarkt - Veranstaltungsplatz von gesamtstädtischer Bedeutung	Wohnungsangebot: ▪ durch ausdifferenziertes Wohnungsangebot geprägt ▪ sanierte und unsanierte Altbaubestände, Plattenbaubestände in zentraler Lage, Bestände der 1950er und 60er Jahre
	Preissegment: ▪ Mittelpreisig bis höherpreisig
	Perspektive: ▪ zukünftig zwar ein Einwohnerrückgang zu erwarten, jedoch in weit geringerem Maße als gesamtstädtisch ▪ Wohnungsnachfrage bleibt insgesamt stabil ▪ auch zukünftig verschiedene Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters

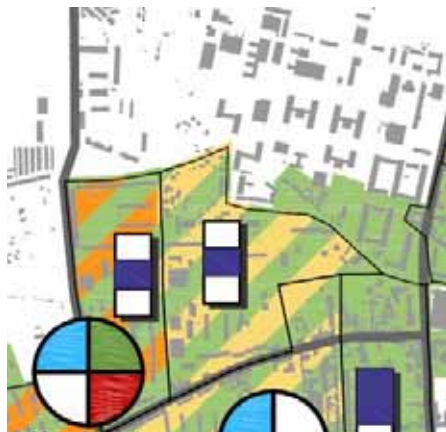
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ der Erhalt, die Stabilisierung sowie die behutsame Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Viertels mit seinen charakteristischen Bebauungs- und Stadtraumstrukturen unter besonderer Beachtung von Denkmalschutzaspekten einschließlich der straßenbegleitenden Begrünung, ▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als zentrumsnaher Wohn- und Arbeitsort, ▪ die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen bzw. Baulücken zur Funktionsstärkung und gleichzeitig zur stadträumlichen Integration, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen Bahnhofsareal und Quartier, z.B. durch die Weiterentwicklung bzw. Qualifizierung der Schillerstraße, ▪ die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen, ▪ die Erweiterung und Ausdifferenzierung der Angebote der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung und ▪ die Prüfung zum Einsatz planungsrechtlicher Instrumente wie Gestaltungssatzung.	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ in Teilbereichen Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung Vorranggebiet Wohnen im Westen	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Denkmalschutz - Sanierung / Aufwertung des Gebäudebestandes (Erarbeitung einer Gestaltungssatzung) ▪ Neuordnungsmaßnahmen mit partiellem Rückbau zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion sowie zur gewerblichen Nutzbarkeit der Blockinnenbereiche ▪ Aktivierung ehem. Stadtgleis als stadtstrukturelle und funktionale Entwicklungsachse ▪ Stärkung der Verflechtung Bahnhof – Stadt (Verlängerung Personentunnel) ▪ Integration des nördlichen Bahnhofsumfeldes durch Zwischennutzungen („Grünes Band entlang der Bahn“)	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubau und Anpassung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung) ▪ Preisverschiebungen ins höherpreisige Segment ▪ Punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Verkehr: ▪ Stärkung der Wohnfelderschließung ▪ Minimierung Trennwirkungen des Verkehrs - Verkehrsberuhigung (Umgestaltung Bahnhofstraße, Schillerstraße, Lausitzer Straße) ▪ Orientierung auf die Schaffung von Tempo-30-Zonen nach Schließung Mittlerer Ring und Umgestaltung der Bahnhofstraße ▪ Ausbau und Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen	

1.5 NÖRDLICHE INNENSTADT stabiles Stadtquartier mit Entwicklungspotenzialen	
Einwohner (EWO) 2006: 1.670 ⁴ Entwicklung 2004-08: k.A. Prognose 2020: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aufwertung und Sondergebiet BTU	Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Rückbau größtenteils erfolgt ▪ Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen sind größtenteils noch in Planung	Nachfrageentwicklung: ▪ k. A.
Alleinstellungsmerkmale: ▪ BTU Cottbus / IKMZ ▪ zwei Denkmalbereiche ▪ Freizeitbad „Lagune“ ▪ Stadtachse / Stadteingang: Sielower Landstraße	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ vielfältige Baustrukturen: gründerzeitliche Blockstrukturen sowie offene bis halb offene Villenbebauung durchsetzt mit Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre ▪ z. T. Stadtbild prägende Bauwerke ▪ stadträumliche Ankerstruktur: Bonnaskenplatz ▪ Campus der BTU Cottbus ▪ Stadtring als trennendes Element zwischen Schmellwitz Mitte und nördlicher Innenstadt	Wohnungsangebot: ▪ überwiegend gründerzeitliche Bebauung ▪ Gründerzeitbestände zum großen Teil modernisiert, Plattenbaubestände nur teilsaniert oder unsaniert
	Preissegment: ▪ eher mittelpreisig, zum Teil auch höherpreisig
	Perspektive: ▪ aufgrund der Bebauungsstruktur und Wohnlagequalität gute Perspektive

⁴ Stand: 31.12.2006, Stadtumbauplan der Stadt Cottbus, Textteil, August 2007, S. 20

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Weiterentwicklung als attraktive Innenstadtbereiche, insbesondere durch die Stärkung der Verflechtungsbeziehung zwischen BTU, Zentrum, Grünachse an der Spree und Sandow, ▪ die Stärkung als innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsort mit dem Fokus auf studentisches Wohnen, ▪ die Neuordnung und Entwicklung von Rückbauflächen, Brachen sowie Baulücken überwiegend zur Stärkung der Wohnfunktion, ▪ die Sicherung und Stabilisierung der Denkmalbereiche, ▪ die Stärkung der städtebauliche und funktionale Vernetzung mit den umgebenden Bereichen, ▪ die städtebauliche und funktionale Stärkung der Sielower Landstraße und der Burger Chaussee als bedeutende Stadtachse und ▪ die Anbindung an den Mittleren Grünnring mit Verbindung zum Spreewald.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den Teilbereich in Schmellwitz und für den Teilbereich in Sandow Städtebauliche Strategien: in Schmellwitz: Kontinuität mit Aufwertung in Sandow: Kontinuität mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Ergänzung und Anpassung Rückbaustrategie: ▪ kein Rückbau im Sinne von STU/Rückbau ▪ vereinzelt sanierungsbedingter Rückbau von Substanz zur Neuordnung und Entwicklung Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau (im Teilbereich Schmellwitz Süd und Sandow) ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Neuordnungsmaßnahmen und Nachnutzung von Rückbauflächen zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion ▪ Sanierung des Gebäudebestandes (Denkmalbereich) ▪ Aktivierung des Areals ehem. Polizeipräsidium durch Zwischennutzung ▪ Stärkung Wegebeziehung Campus, Bonnaskenplatz, Spree und Sandow ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes ▪ städtebauliche Fassung des Straßenraums der Sielower Landstraße als wichtige Stadtachse	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ausdifferenzierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubau und durch Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung) ▪ Mietpreissteigerungspotenzial ▪ umfangreichere zielgruppenspezifische Modernisierungsmaßnahmen möglich (Etablieren des studentischen Wohnens) ▪ zum Teil Preisverschiebung in höherpreisiges Segment ▪ ergänzender Neubau zur Ausdifferenzierung des Bestandes ▪ punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau	
Verkehr: ▪ Bessere Einbindung der BTU und des Freizeitbades in das Verkehrsnetz der Stadt ▪ Stärkung Umweltverbund	

1.6 BRUNDSCHWIG Konsolidierungsgebiet – perspektivisch Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Ströbitz Einwohner (EWO) 2008: 13.970 Entwicklung 2004-08: +0,3 % Prognose 2020: 13.285	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: erste Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Konsolidierungs- und Beobachtungsgebiet, Teile Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt auf Aktivierung und Neuordnung	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen: - Aufwertungsmaßnahmen in Teilbereichen erfolgt (Brunschwigpark und Stadtteilzentrum an der Schweriner Straße) - vereinzelte Rückbaumaßnahmen im Nichtwohnbereich erfolgt - Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes durch Neubau von Stadt villen	Nachfrageentwicklung: - überdurchschnittlicher Anteil der 18- bis 29-Jährigen 28 %, (Gesamtstadt: 19 %), insbesondere Studenten - auch 30- bis 44-Jährige mit überrepräsentiert 21 %, (Gesamtstadt: 19 %) - entsprechend überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte - Zuwanderung aus Schmellwitz, Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Brunschwigpark - Nähe BTU Cottbus - Nähe zum TIP und CIC - Nähe zum Zentrum - zukünftig Standort Max-Steenbeck-Gymnasium – Bildungseinrichtung für Hochbegabtenförderung von gesamtstädtischer / regionaler Bedeutung	Wohnungsangebot: - vorwiegend industrieller Wohnungsbau (P2, meist 5-geschossig) - sehr geringer Leerstand - Plattenbaubestände meist nur teilmodernisiert - insgesamt hohe Wohnattraktivität - günstiger Lagewert aufgrund der Nähe zum Zentrum und zur Universität
Strukturelle Besonderheiten: (überwiegend) Geschosswohnungsbau der 80er Jahre mit stadträumlicher Gliederung um den Brunschwigpark - Stadtachse: Berliner Straße	Preissegment: - Plattenbaubestände im preiswerten bis mittelpreisigen Bereich Perspektive: - auch weiterhin wichtige Funktion als Wohnstandort für Studenten, ab 2011 Rückgang der Studierenden in Cottbus mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in Ströbitz - vielfältige Zielgruppenansprache, auch zukünftig jedoch jüngere Haushalte als Hauptzielgruppe - aufgrund der Lagequalität weiterhin gute Perspektive

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Stabilisierung und Weiterentwicklung als innenstadtnahes Wohnquartier, ▪ das Schaffen von vielfältigen Wohnungsangeboten, vorrangig für junge Leute und Familien unter dem Slogan „Wohnen am Park“, einhergehend mit der Aufwertung des Wohnumfeldes, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehung mit dem Zentrum und der BTU, ▪ die Stärkung der ökologischen Verbindungsachse zwischen Zentrum und Umland (über den Brunschwigpark) und ▪ die Anpassung und Sanierung der sozialen Infrastruktur.	
Strategien	
keine "Generalstrategie", sondern vielfältige Maßnahmen Städtebauliche Strategien: West: Kontinuität mit Umstrukturierung Ost: Kontinuität und Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung / Reduzierung / Kontinuität Rückbaustrategie: Bei Objekten mit höheren Leerständen ggf. punktuelle Reduzierung oder Stilllegungen der obersten Geschosse Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau: Erarbeitung eines Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes (nach 2013) ▪ Wohnraumförderung (Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung der Gebietskulisse Konsolidierungsgebiet Stadtumbau im Norden sowie Ergänzung der Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen im Norden	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung Brunschwigpark in seiner Rolle als „Adressenbilder“ ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung Zentrum, BTU, CIC, TIP und Siedlungsbereich	
Wohnungswirtschaft: ▪ Zielgruppenansprache: jüngere, einkommensschwächere Haushalte ▪ neben Studenten auch Starterhaushalte oder junge Familien, die preiswerten Wohnraum in zentraler Lage nachfragen ▪ individuelle Modernisierung einhergehend mit Wohnumfeldverbesserung, ohne damit vorhandenen preiswerten Wohnungsbestand zu gefährden ▪ mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände mit guter Perspektive ▪ zukünftig eher mittelpreisiges Segment ▪	
Soziales: ▪ Anpassung / Nachnutzung der sozialen Infrastruktur	
Verkehr: ▪ Sicherung und Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere der Gehwege und Radwege ▪ Stärkung des Umweltverbundes	

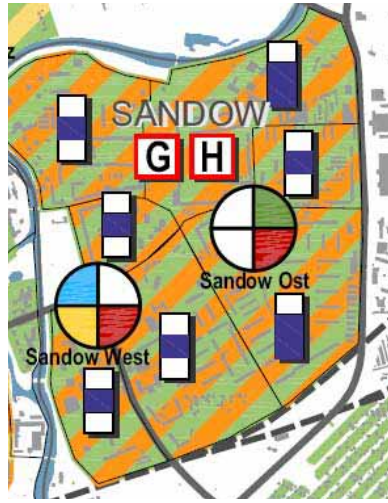
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Der Stadtteil Ströbitz war aufgrund seiner stabilen Entwicklung bislang weder Schwerpunkt des Stadtumbaus noch Gegenstand vertiefender Untersuchungen gewesen.

Im STUK und INSEK wird aus einer langfristigen Perspektive als Wohnstandort ausgegangen. Gemäß Aussage im STUK sollte die Stadtteilentwicklung weiter beobachtet und ein teilräumliches Konzept zu Stabilisierung erarbeitet werden. Handlungsbedarf liegt hiernach insbesondere in der Anpassung und Aufwertung der sozialen Infrastruktur. Hierzu ist das Programm "Energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur" zu nutzen. Wohnungswirtschaftliche Risiken werden vor allem in den Beständen der 1920er/30er Jahre gesehen, die aufgrund der zu kleinen Wohnungen nur eine geringe Attraktivität für jüngere Nachfrager besitzen.

Im Vergleich zu den bisherigen konzeptionellen Grundlagen bedeutet das vorliegende Stadtteilprofil eine weitgehende Konkretisierung der Entwicklungsstrategien und sowohl teilräumliche als auch bestands- und nachfragerspezifischen Differenzierung der Handlungsbedarfe.

2 SANDOW Umstrukturierungsgebiet (bisher <u>noch</u> stabiler Stadtteil)	
Einwohner (EWO) 2008: 16.206 Entwicklung 2004-08: - 2,0 % Prognose 2020: 13.485	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Umstrukturierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ seit 2002 Schwerpunktbereich Aufwertung (2. Schlüsselmaßnahme im INSEK) ▪ Teilräumliches Stadtumbaukonzept 2005 (mit Überarbeitungsbedarf) ▪ Rückbau-, Aufwertungs- und Neubaumaßnahmen in Teilbereichen erfolgt ▪ Soziale Stadt: Programmaufnahme 2008 ▪ Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 2009 ▪ Verkehrs- und Parkraumkonzept für den süd-westlichen Teil (in Abstimmung)	Nachfrageentwicklung: ▪ stark überdurchschnittlicher Anteil der jüngeren Senioren mit 26 %, (Gesamtstadt: 17 %) und Hochaltriger (ab 80 Jahre) mit 6 %, (Gesamtstadt: 4 %) ▪ positiver Wanderungssaldo aus den Stadtteilen Schmellwitz, Spremberger Vorstadt, Sachsendorf (u.a. stadtumbauinduzierte Umzüge)
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Spreeraum und Grünzüge ▪ Nähe zum Zentrum ▪ Stadion der Freundschaft ▪ Nähe zur Messe Cottbus ▪ Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark, Branitzer Park ▪ Nähe zum Industriegebiet Ost ▪ Sandower Warmbad	Wohnungsangebot: ▪ eher gute Lage und Wohnattraktivität, insbesondere im westlichen Bereich ▪ überwiegend industrieller Wohnungsbau, Bautypen: P2 (5 bis 11-geschössig) sowie Streifenbauten (Q6, L4) ▪ weitere Teilbereiche mit differenzierten Lagequalitäten: Bestände aus den 1920er/30er und 1950er/60er Jahren sowie Stadtvillen aus der Gründerzeit ▪ überwiegend 3-Raum-Wohnungen, meist nur teilsaniert ▪ Lagebedingte Defizite v. a. gebäudebezogen in den oberen Geschossen
Strukturelle Besonderheiten: ▪ enge räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit / Erholung ▪ heterogene Baustrukturen unterschiedlicher Baualter in Teilräumen jedoch homogene Baustrukturen des Geschosswohnungsbaus der 60er, 70er und 80er Jahre ▪ Stadtachse: Sandower Hauptstraße, Fr.-Mehring-Straße / Dissenchener Straße ▪ Stadträumlich wichtige Schnittstelle: Jacques-Duclos-Platz ▪ Stadtring als trennendes Element zwischen Wohnen und Gewerbe	Preissegment: ▪ Plattenbaubestände, je nach Sanierungsstand, überwiegend preiswert bis mittelpreisig ▪ Bestände der 1920er/30er im östlichen Bereich eher mittelpreisig
	Perspektive: ▪ zukünftig Einwohnerrückgang sowie weitere Altersverschiebung, angesichts der aktuellen Altersstruktur zukünftig Generationswechsel zu erwarten ▪ aufgrund guter Lagequalitäten (Spree, Innenstadt Nähe) ein preislicher Spielraum nach oben, dadurch Maßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld möglich ▪ Leerstandsgefährdung insbesondere bei Wohnungsbeständen mit einem ungünstigen Wohnwert

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen und attraktiven Stadtteil mit direktem Bezug zum Zentrum, zum Grünraum an der Spree und zur Branitzer Park- und Kulturlandschaft, ▪ die Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum, z.B. durch gestalterische Aufwertung der potenziell vorhandenen Wegebeziehungen, ▪ das Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung, u.a. durch die Sicherung und Anpassung der sozialen Infrastruktur sowie durch ▪ die Sicherung und Entwicklung von Wohnungsangeboten für Senioren, Familien und Paare und die altersfreundliche bzw. familienfreundliche Anpassung und Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums, ▪ die Entwicklung differenzierter und städtebaulich charakteristischer Teilgebiete sowie die Beförderung positiver Milieubildung durch Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und der wohnungsnahen Freiflächen sowohl durch punktuellen Rückbau und Teilrückbau als auch durch Neubau bzw. Ersatzneubau, ▪ die Aufwertung des Stadtteils durch positive und Image bildende neue Wohnanlagen, ▪ die Sicherung eines angemessenen breiten Uferstreifens an der Spree von Bebauung ▪ die Stärkung der künftigen Verbindung zum Cottbuser Ostsee, ▪ die Anpassung und der Erhalt der sozialen Infrastruktur, ▪ die Stärkung des Stadtteilzentrum sowie der Nahversorgungszentren und ▪ die Aufwertung der öffentlichen Räume an der Spree.	
Strategien	
Differenzierte Entwicklungsziele und -strategien für den westlichen und östlichen Teilbereich Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Sandow West: Anpassung / Reduzierung / Ergänzung Sandow Ost: Kontinuität und Reduzierung Rückbaustrategie: Gezielter Rück- bzw. teilrückbau im Geschosswohnungsbau, teilräumlich mit Ersatzneubau Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau: Überarbeitung Teilräumliches Stadtumbaukonzept ▪ Programm „Soziale Stadt“ ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau) – Erweiterung Vorranggebiet Wohnen im westlichen Teilbereich sowie Erweiterung Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau gen Osten	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: ▪ Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Qualifizierung und Aufwertung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume (Stadtteilmitte Sandower- und Fr.-Mehring-Straße) ▪ Erhalt und Aufwertung des Grünsystems entlang der Spree ▪ Bildung von Teilmilieus zur städtebauliche Profilierung ▪ gezielter Rück- bzw. Teilrückbau im Geschosswohnungsbau ▪ weitere Entwicklung und Umgestaltung des Stadtteilzentrums Sandow ▪ Aktivierung ehem. Gewerbebrachen sowie Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch leerstehende Infrastruktureinrichtungen ▪ Aufbau einer neuen Stadtachse zum Cottbuser Ostsee	

Wohnungswirtschaft:**Sadow-West**

- Ziel: Etablierung des mittelpreisigen Segmentes
- altersgerechte Anpassung und Qualifizierung des Wohnungsangebotes (energetische Sanierung)
- Punktuelle Reduzierung durch Stilllegung der oberen Geschosse in Hochhäusern
- Ersatzneubau zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots
- Ansprache neuer Zielgruppen: Familien oder Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärker)

Sadow-Ost

- Ziel: Erhaltung preiswerter Bestände
- Modernisierung ohne Preissegmentverschiebung
- Konzentration auf bestehende Nachfragergruppen, kein Zielgruppenwechsel

Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur:

- Generieren einer zukunftsfähigen Generationenmischung
- Aufwertung und Anpassung der sozialer Infrastruktur vor dem Hintergrund des demographischen und stadtstrukturellen Wandels
- Stärken der Verflechtungsbeziehung zu Neu-Schmellwitz sowie zur Innenstadt

Verkehr:

- Schwerpunkt wohngebietserschließende Verkehrsanlagen - Sicherung und Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere der Gehwege und Radwege
- Barrierefreiheit als Element der familienfreundlichen und seniorengerechten Verkehrsinfrastruktur
- Stärkung des Umweltverbundes

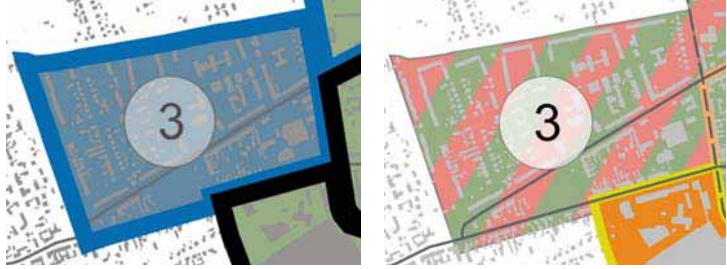
Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

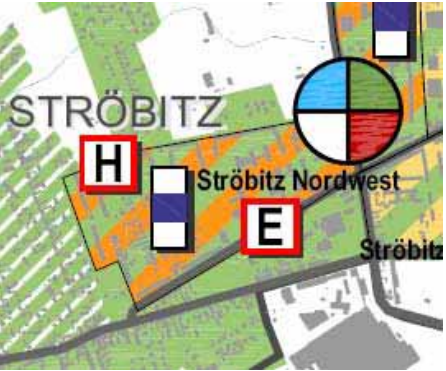
Sowohl im STUK als auch im INSEK wird aufgrund der Lagequalitäten und hoher Attraktivität eine Stabilisierung der Wohnfunktion als übergeordnetes Ziel verankert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragestruktur sollte dies insbesondere durch Unterstützung eines Generationswechsels und Anpassung des Bestandes an altersgerechte und generationsübergreifende Wohnformen erreicht werden. Gemäß Zielstellung des STUK ist eine behutsame Umstrukturierung des Stadtteils einzuleiten, die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Schaffung neuer Wohnangebote und punktuelle Rückbaumaßnahmen beinhaltet.

Für Sadow wurde 2004/05 ein Teilräumliches Stadtumbaukonzept erarbeitet. Die festgelegten Ziele und Handlungsempfehlungen wurden aufgrund der fehlenden Übereinstimmung der beteiligten Akteure jedoch nur teilweise umgesetzt und werden derzeit geprüft. Hier werden als Strategien u. a. funktionale Entdichtung, gebäuelagenbezogener Rück- und Umbau, Erhalt des unteren und mittleren Preisniveaus bei 30 % der Bestände, altersgerechte Anpassung, soziale Entmischung durch Ansprache junger Haushalte und Familien sowie Neubau eigenfinanzierten Wohnens in sperrnahen Lagen festgelegt.

Außerdem wurde 2008 ein Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt für Sadow erarbeitet. Die hier formulierten Zielsetzungen spiegeln sich in den Entwicklungszielen und Handlungsschwerpunkten des Stadtteilprofils wider.

Die oben aufgezeichnete Perspektiven und Handlungsbedarfe stimmen insofern mit den bisherigen Strategien weitgehend überein. Unterschiede bestehen vor allem in den Mengengerüsten des vorgesehenen Rückbaus sowie in der Verräumlichung der Strategien. Im Vergleich zu Stadtumbaukonzept wird im vorliegenden Profil eine klare Differenzierung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilbereich verfolgt. Auch hinsichtlich des Ersatzneubaus sowie der anzusprechenden Zielgruppe liegen die Vorschläge etwas auseinander.

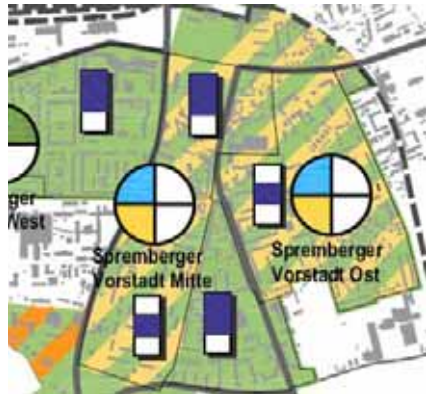
3 STRÖBITZ Konsolidierungsgebiet - perspektivisch Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier) <i>Modellgebiet „Energie in der Stadt“ (Fallgebiet in MIL-Gutachten)</i>	
Gesamtstadtteil Ströbitz Einwohner (EWO) 2008: 13.970 Entwicklung 2004-08: +0,3 % Prognose 2020: 13.285	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungs- und Beobachtungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - bisher keine vertieften Konzepte / Untersuchungen - Aufwertung- und Rückbaumaßnahmen vereinzelt erfolgt	Nachfrageentwicklung: - überdurchschnittlicher Anteil der 18- bis 29-Jährigen mit 28 %, (Gesamtstadt: 19 %), insbesondere Studenten - auch 30- bis 44-Jährige mit überrepräsentiert mit 21 %, (Gesamtstadt: 19 %) - entsprechend überwiegend 1- und 2-Personen-Haushalte - Zuwanderung aus Schmellwitz, Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Nähe BTU Cottbus - Nähe zum TIP und CIC - Nähe zum Zentrum	
Strukturelle Besonderheiten: - homogene, halboffene Geschossbauten der 60er und 70er Jahre mit innenliegender Einfamilienhausstruktur - Stadtachsen: Berliner Straße / Karl-Liebknecht-Straße - Mittlerer Ring (hier Pappelallee) als trennendes Element zwischen dem Quartier Clara-Zetkin-Str. und dem Bereich Brunschwig	Wohnungsangebot: - im zentralen und nördlichen Bereich industrieller Wohnungsbau (P2, meist 5-geschossig) - außerdem 1950er/60er, z. T. auch 1920er/30er Jahre, ergänzt durch Neubauten - sehr geringer Leerstand - Plattenbaubestände meist nur teilmodernisiert, übrige Wohnungsbestände weitestgehend saniert - insgesamt hohe Wohnattraktivität, günstiger Lagewert der Plattenbaubestände aufgrund der Nähe zum Zentrum und zur Universität
	Preissegment: - Gründerzeitliche Bestände mittel- bis höherpreisig - Plattenbaubestände liegen eher im preiswerten bis mittelpreisigen Bereich
	Perspektive: - auch weiterhin wichtige Funktion als Wohnstandort für Studenten, jedoch ab 2011 Rückgang der Studierenden in Cottbus mit Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage in Ströbitz - aufgrund der Lagequalität weiterhin gute Perspektive - Leerstandsgefährdung v.a. in den oberen Geschossen

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und Stabilisierung des Wohnquartiers für jüngere, einkommensschwächere Haushalte und Familien, ▪ die energetische Aufwertung des Wohnungsangebotes bei gleichzeitigem, partiellem Rückbau im Kontext der Aufwertungsmaßnahmen, ▪ die Aufwertung des Stadtentrees (Einmündung der Kolkwitzer- / Berliner- / Karl-Liebke- Straße), ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen zum Zentrum und zur BTU sowie zum Umland auch durch angemessene Freiraumentwicklung und ▪ die Fortsetzung der Aufwertung und Anpassung der sozialen Infrastruktur.	
Strategien	
keine "Generalstrategie", sondern vielfältige Maßnahmen Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Umstrukturierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung / Reduzierung / Kontinuität Rückbaustrategie: Bei Objekten mit höheren Leerständen ggf. Stilllegungen der obersten Geschosse Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtbau: Erarbeitung eines Teilräumlichen Stadtbaukonzeptes (nach 2013) ▪ Wohnraumförderung (Konsolidierungsgebiet im Stadtbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Dichteveränderung durch Teilrückbau / Rückbau ▪ Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung Zentrum, BTU Cottbus, CIC, TIP und Siedlungsbereich	
Wohnungswirtschaft: ▪ Zielgruppenansprache: jüngere, einkommensschwächere Haushalte (Studenten, Starterhaushalte oder junge Familien) ▪ Mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände mit guter Perspektive ▪ individuelle Modernisierung einhergehend mit Wohnumfeldverbesserung ▪ ggf. Verschiebungen in mittelpreisiges Segment mit energetischer Erneuerung und ausstattungsbedingter Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes verbunden	
Verkehr: ▪ Sicherung und Wiederherstellung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere der Gehwege und Radwege ▪ Stärkung des Umweltverbundes	
Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur: ▪ Anpassung und energetische Aufwertung sozialer Infrastruktur ▪ Nachnutzung der sozialen Infrastruktur	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Siehe 1.6

4.1 SPREMBERGER VORSTADT (MITTE / OST) Konsolidierungsgebiet (stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Spremberger Vorstadt Einwohner (EWO) 2008: 14.057 Entwicklung 2004-08: -2,3 % Prognose 2020: 12.190	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet, Teile Beobachtungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnquartiere größtenteils erfolgt - vorläufige Stabilisierung	Nachfrageentwicklung: - hoher Anteil Senioren (ein Drittel der Bevölkerung) - insbesondere 65- bis 79-Jährige stark überrepräsentiert mit 25 %, (Gesamtstadt: 17 %) - Stadtumbaubedingte Zuwanderung aus Sachsendorf und Schmellwitz - Wanderungsverluste bei Außenwanderungen werden durch innerstädtische Zuzüge nahezu ausgeglichen
Alleinstellungsmerkmale: - Nähe zum Bahnhof - Nähe zum Carl-Thiem-Klinikum - Sportzentrum Cottbus - Nähe zum Landschaftsraum Spree - Nähe zum Spreeauenpark, Tierpark und Branitzer Park - Nähe zum Stadion der Freundschaft - Nähe zur Messe Cottbus „alte JVA“ (Gedenk- und Bildungsstätte)	Wohnungsangebot: - Wohngebiete aus den 1950er/60er Jahren sowie 1920er/30er Jahren, Neubaugebiete mit Einfamilienhäusern - Plattenbauten nur vereinzelt vertreten - Vor allem 2- bis 3-Raum-Wohnungen - stabiler Stadtteil mit geringen Leerständen und hohem Sanierungsstand - eher hohe Attraktivität, insgesamt günstige innerstädtische Wohnlage
Strukturelle Besonderheiten: - differenzierte Bau- und Nutzungsstrukturen, z.T. historisch gewachsene Vorstadtstrukturen, 20er- und 30er Jahre Siedlungsbau und Bereiche Geschosswohnungsbau der 50er-60er Jahre - Stadtbildprägende Quartiersstrukturen: Siedlung um den Fontaneplatz sowie Baustrukturen um die Räscher Straße - Stadteingang: H.-Löns-Straße und Dresdener Straße („Cottbuser Tor“) - Stadtachse: Thiemstraße und Dresdener Straße - historische Quartiersachse: Drebkauer Straße - Stadtring / Bahnleiase als trennende Verkehrsschneisen	Preissegment: - mittel- bis höherpreisiges Segment - ausdifferenzierte Lagen mit unterschiedlichen Mietpreisniveaus - zum eher höherpreisigen Segment zählen vor allem die Altbaubestände im mittleren und nördlichen Bereich (nördliche Thiemstraße / Dresdner Straße)
	Perspektive: - steigender Anteil an Senioren, zukünftig Generationswechsel - trotz derzeit geringer Leerstände vor dem Hintergrund der zukünftigen Nachfrageveränderungen Leerstandsgefährdung zu erwarten

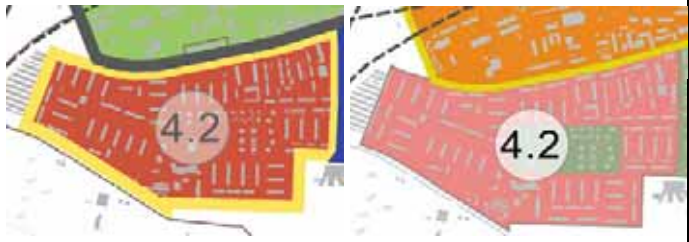
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung, der Erhalt und die Aufwertung als qualitätvolles grünes Wohnquartier insbesondere für Senioren und Familien, ▪ die weitere Qualifizierung des Stadtbereichs durch die Profilierung der Stadtachsen und Stadteingänge einschließlich Freiraum, ▪ die Sicherung und zielgruppenorientierte Anpassung der sozialen Infrastruktur, ▪ die Stärkung der Verflechtungsbeziehungen mit dem Grünraum Spree und dem mittleren Grünring sowie ▪ das Generieren von Funktionsbereicherungen durch die weitere Nachnutzung der „alten Justizvollzugsanstalt (JVA)“.	
Strategien	
etwas differenzierte Strategien für westliche und mittlere bzw. östliche Spremberger Vorstadt Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: Langfristig punktuelle Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Ersatzneubau möglich Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Wohnraumförderung (Vorranggebiet Wohnen, Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Abbau von Barrieren und stadträumlichen Brüchen ▪ Profilieren der Stadteingänge und Stadtachsen ▪ Vernetzung mit umgebenden Landschaftsräumen ▪ Aktivierung der Liegenschaft „alte JVA“ (Entwicklungspotenzial für Wohnen, Dienstleistung, Forschung und / oder Gewerbe) ▪ Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen (Aktivierungsgebiet Ostseite der Bautzener Straße) ▪ Neuordnung von Teilbereichen durch partiellen Rückbau / Rückbau	
Wohnungswirtschaft: ▪ verstärkte Platzierung des Seniorenwohnens und altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes ▪ Ergänzung durch Spezialimmobilien zur Ausdifferenzierung des Bestandes ▪ keine neuen Zielgruppen, keine Preissegmentverschiebung	
Gemeinbedarf / Soziale Infrastruktur: ▪ Anpassung, Ergänzung und Vernetzung der sozialen Infrastruktur ▪ Weiterentwicklung der medizinischen Einrichtungen um das Carl-Thiem-Klinikum zur Stärkung der Stadt als Oberzentrum	
Verkehr: ▪ Minderung der Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen Thiemstraße und Dresdener Straße/Straße der Jugend durch Bau der östlichen Ortsumgehung B 97/B 168 in allen drei Verkehrsabschnitten sowie durch Verbindung des TIP Cottbus mit der Bundesautobahn A 15 im Westen ▪ Stärkung des Radverkehrs ▪ Sicherung der Barrierefreiheit	

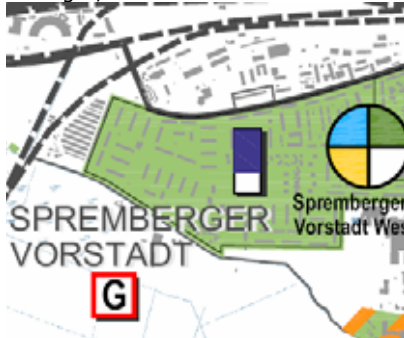
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

In der Spremberger Vorstadt wurde im Rahmen von Förderprogrammen eine Stabilisierung sowohl in Bezug auf Wohnungsbestände als auch hinsichtlich des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur bewirkt. Im STUK wird eine

Fortsetzung der Aufwertung und Sicherung der Stadtteilversorgung als Ziel gesetzt. Aufgrund des hohen Seniorenanteils ist ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen zu schaffen.

Die vorliegende Perspektive baut somit auf den Stadtumbau- und Aufwertungszielen auf. Darüber hinaus wird hier allerdings eine längerfristige Nachfrageentwicklung vorausgeschätzt und mögliche Varianten der zielgruppenorientierten Bestandsentwicklung mit räumlicher Schwerpunktsetzung vorgeschlagen.

4.2 WESTLICHE SPREMBERGER VORSTADT Beobachtungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Spremberger Vorstadt Einwohner (EWO) 2008: 14.057 Entwicklung 2004-08: -2,3 % Prognose 2020: 12.190	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsräume Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität geringer Handlungsbedarf Beobachtungsgebiet, Teile Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Neubau von Stadtvillen bzw. von Einfamilienhäusern sowie eines Versorgungszentrums im Stadtumbau - Aktivierungsgebiet an der Finsterwalder Straße erfolgt ▪ Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand größtenteils erfolgt	Nachfrageentwicklung: ▪ hoher Anteil Senioren (ein Drittel der Bevölkerung) ▪ insb. 65- bis 79-Jährige stark überrepräsentiert mit 25 %, (Gesamtstadt: 17 %) ▪ stadumbaubedingte Zuwanderung aus Sachsendorf und Schmellwitz ▪ Wanderungsverluste bei Außenwanderungen werden durch innerstädtische Zuzüge nahezu ausgeglichen
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Nähe Carl-Thiem-Klinikum ▪ Nähe zum Landschaftsraum „Sachsendorfer Wiesen“ ▪ Grünzug am Priorgraben	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Zeilenbebauung der 1950- 60er Jahre in isolierter Stadtlage ▪ Gleisanlagen als stadträumliche Barriere im Norden und Westen	Wohnungsangebot: ▪ Wohngebiet der 1950er/60er Jahre, ergänzt durch Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern ▪ überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen ▪ Sanierungsstand unterschiedlich ▪ mittlere Attraktivität ▪ geringer Leerstand ▪ Lagewert etwas weniger günstig als im östlichen Bereich
	Preissegment: ▪ Mittelpreisiges Segment
	Perspektive: ▪ zukünftig Einwohnerrückgang hauptsächlich durch Sterbeüberschüsse ▪ zukünftig Leerstandsgefährdung ▪ durch lagebedingte Nachteile im Zusammenhang mit den Wohnungstypen etwas größere Leerstandsgefährdung als im östlichen Bereich

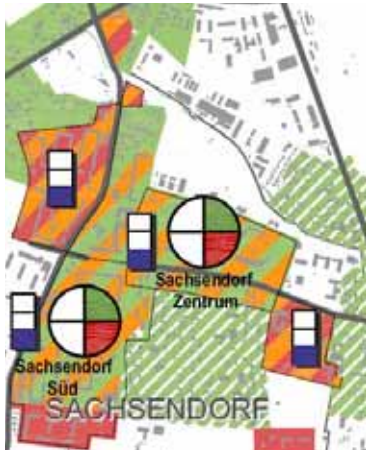
Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Sicherung und die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, insbesondere für Senioren und jüngere, einkommensschwache Haushalte, ▪ eine langfristige Entdichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung, ▪ die Verbesserung der Bezüge zur Spremberger Vorstadt Mitte / Ost und ▪ die Profilierung als grünes Quartier besonders durch die Verflechtung mit den angrenzenden Landschaftsräumen (z.B. Sachsendorfer Wiesen).	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität, Anpassung und Ergänzung Rückbaustrategie: Langfristig Leerstandsreduzierungen durch Stilllegungen, Teilrückbau bzw. Rückbau	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung zur Spremberger Vorstadt Mitte / Ost ▪ Vernetzung mit umgebenden Landschaftsräumen (Erhalt der vorhandenen Brücken zum Landschaftsraum „Sachsendorfer Wiesen“)	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ziel: Erhaltung des Preisniveaus ▪ in ungünstigen Beständen ist Tendenz zum preiswerten hin möglich ▪ durch Investitionen/Neubau tlw. auch Mietpreissteigerung ▪ zwei Handlungsansätze mit behutsamen Eingriffen: ▪ 1. Gezielte Vermietung an Senioren: Bindung der Bestandsmieter und Gewinnung neuer Mieter aus anderen Quartieren ▪ altersfreundliche Anpassung mit geringen Maßnahmen ▪ Geringfügige Verschiebungen in mittelpreisiges Segment ▪ 2. Ansprache neuer Zielgruppen: jüngere, einkommensschwächere Haushalte, Alleinerziehende ▪ Schwerpunkt Instandhaltung ▪ stabile Mietpreise, aber mittelfristig Verschiebung in preiswertes Segment als Folge ▪ durch Grundrissänderungen auch Ansprache von Kleinfamilien möglich	
Verkehr: Erhalt der verkehrlichen Infrastruktur in dem für die Wohnungsnachfrage erforderlichen Maße	

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

In der Spremberger Vorstadt wurde im Rahmen von Förderprogrammen eine Stabilisierung sowohl in Bezug auf Wohnungsbestände als auch hinsichtlich des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur bewirkt. Im STUK wird eine Fortsetzung der Aufwertung und Sicherung der Stadtteilversorgung als Ziel gesetzt. Aufgrund des hohen Seniorenanteils ist ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnungen zu schaffen.

Die vorliegende Perspektive baut somit auf den Stadtumbau- und Aufwertungszielen auf. Darüber hinaus wird hier allerdings eine längerfristige Nachfrageentwicklung vorausgeschätzt und mögliche Varianten der zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung mit räumlicher Schwerpunktsetzung vorgeschlagen.

5 SACHSENDORF-MADLOW Beobachtungsgebiet - Zweite Rückbaukulisse	
Gesamtstadtteil Sachsendorf Einwohner (EWO) 2008: 13.146 Entwicklung 2004-08: -11,9 % Prognose 2020: 9.905	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Beobachtungs- und flächenhaftes Rückbaubgebiet Teile Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: ▪ Stadtumbauaßnahmen weitgehend abgeschlossen – vorläufige Stabilisierung ▪ Programm „Soziale Stadt“ 2009 auslaufend (Kulisse seit 1999) ▪ 2001 Ausweisung Sanierungsgebiet	Wohnungsnachfrage: ▪ junge Einwohnerstruktur mit einem hohen Anteil an Familien ▪ Anteil an Kindern und Jugendlichen bei 13 % (Gesamtstadt: 11 %) ▪ überdurchschnittlicher Anteil an 45- bis 64-Jährigen 33 % (Gesamtstadt: 29 %) ▪ stadumbaubedingte Abwanderung in die Spremberger Vorstadt und nach Sandow
Alleinstellungsmerkmale: ▪ Bildungseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Verwaltungsstandorte von gesamtstädtischer Bedeutung ▪ Nähe Autobahn ▪ Nähe Versorgungszentrum: Lausitzpark ▪ Freizeitpark Poznaner Str. ▪ Sportplatz Poznaner Straße und „Südstadion“ (Nachwuchsleistungszentrum Energie Cottbus) ▪ Grünzüge entlang Priorgraben und entlang Autobahn / Nähe zu Landschaftsraum Sachsendorfer Wiesen / relative Nähe zu Landschaftsraum Spree	
Strukturelle Besonderheiten: ▪ Großwohnsiedlung der 70er und 80er Jahre mit städtebaulichen Dominanten an der Gelsenkirchener Allee ▪ eingelagerte Einfamilienhaussiedlung („Grüne“ Mitte) ▪ prägendes Stadtteilzentrum Gelsenkirchener Platz (Forum Sachsendorf und Gelsenkirchener Allee) ▪ Stadtachse: Lipezker Straße, Gelsenkirchener Allee	Wohnungsangebot: ▪ Großwohnsiedlung Sachsendorf aus den 1970er Jahren in städtischer Randlage (überwiegend Bautyp P2 5- 8 Geschosse) ▪ 3- und 4-Raum-Wohnungen stärker vertreten ▪ Plattenbaubestände überwiegend teilsaniert ▪ teils geringe, teils mittlere Wohnattraktivität
	Preissegment: ▪ überwiegend preiswertes Segment, im zentralen Bereich zum Teil mittelpreisig
	Perspektive: ▪ hohe Leerstandsgefährdung durch Rückgang der Gesamtnachfrage ▪ teilweise Verlagerung der Wohnungsnachfrage in zentraler gelegene preiswerte Plattenbaubestände und in 50er/60er Jahre-Bestände ▪ weiterhin hohe Segregation als Folge verstärkter Konzentration des preiswerten Wohnraums

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Einstufung als langfristiges Rückbaugebiet mit Bestandssicherungsgebieten in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrageentwicklung und der Einbeziehung dritter Eigentümer, ▪ die sozialverträgliche Entwicklung, insbesondere Erhalt des preiswerten Wohnens für Familien und einkommensschwächere Haushalte und ▪ die Sicherung der entstandenen sozialen Netzwerke sowie die Anpassung der sozialen Infrastruktur.	
Strategien	
differenzierte Strategien für Teilräume / Quartiere Städtebauliche Strategien: Kontinuität mit Umstrukturierung / Umstrukturierung mit Reduzierung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität und Reduzierung Rückbaustrategie: Reduzierung des Wohnungsangebots ggf. durch Stilllegung von Obergeschossen und Rückbau einzelner Objekte Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtumbau ▪ Sanierungsgebiet ▪ Erweiterung Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau im nördlichen Teilbereich	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: Erhalt Sozialstruktur / Sicherung der u.a. im Programm Soziale Stadt entstandenen / geförderten sozialen Netzwerke bzw. Strukturen	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Gewerbeflächenentwicklung, u.a. durch Sicherung der Erschließung (Quartier Hegelstraße, Am Stadtrand) ▪ kreative Freiraumnutzung von brach fallenden Flächen	
Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur: Anpassung sozialer Infrastruktur	
Stadttechnik: Rückbau stadttechnischer Infrastruktur	
Wohnungswirtschaft: ▪ Konzentration auf Familien und einkommensschwache Haushalte ▪ zukünftig auch Seniorenhaushalte ▪ Beschränkung der Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen ▪ geringe Aufwertungsmaßnahmen im privaten Wohn-Umfeld sinnvoll ▪ Reduzierung des Wohnungsangebots ggf. durch Stilllegung von Obergeschossen ▪ durch Leerstandsgefährdung Abrutschen der Mietpreise im zentralen Bereich	
Verkehr: ▪ Erhalt und Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere von Radverkehrsanlagen ▪ Rückbau von nicht mehr erforderlichen Straßen bzw. Straßenteilen ▪ Sicherung einer guten Angebotsqualität im ÖPNV	

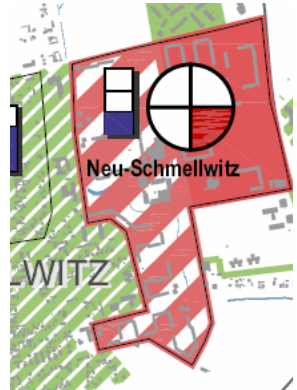
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Großsiedlung Sachsendorf-Madlow war der bisherige Schwerpunkt des Stadtumbaus, durch die angewandte Doppelstrategie von Rückbau und Aufwertung konnte eine gewisse Stabilisierung erreicht werden.

Als Rückbaugebiete wurden der südliche und der östliche Gebietsrand eingestuft, der Rückbau ist größtenteils bereits erfolgt. Die privaten Aufwertungsmaßnahmen im verbleibenden Bestand sind sparsam und zielgerichtet durchzuführen. Weitere Entwicklung bzw. eventuelle Fortsetzung des Rückbaus ist vom gesamtstädtischen Kontext abhängig. Als eine der Nachnutzung ist wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen.

Es besteht somit eine Übereinstimmung der verfolgten Ziele und Strategien.

6.1 NEU-SHMELLWITZ Beobachtungsgebiet - Erste Rückbaukulisse	
Einwohner (EWO) 2008: 4.843 Entwicklung 2004-08: -37,5 % Prognose: k.A.	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: dritte Entwicklungspriorität hoher Handlungsbedarf Beobachtungs- und flächenhaftes Rückbauggebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: - Schwerpunktbereich Rückbau (2. Schlüsselmaßnahme im INSEK) - Teilräumliches Stadtumbau-Konzept 2002, 2005 - Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ 2009 - Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind erfolgt – Verzicht auf weitere Maßnahmen - Rückbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen - Programm „Soziale Stadt“ seit 2007 (nur nicht investive Maßnahmen) 2008 Einsatz Stadtteilmanagement	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - überdurchschnittlicher Anteil an Kindern mit 13 %, (Gesamtstadt: 11 %) - hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalten sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - sehr starker Einwohnerrückgang im Zuge des Rückbaus - Wanderungsverluste gegenüber Sandow, Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt
Alleinstellungsmerkmale: - Grünraumring - Nähe Spreeraum - Nähe dörflich geprägter Siedlungsraum (Saspow, Alt-Schmellwitz)	Wohnungsangebot: - Großwohnsiedlung aus den 1980er Jahren (Bautypen P2 und WBS 70, 5-8 Geschosse) - Bestände nur teilsaniert oder unsaniert - höchster Leerstand in P2-Beständen - WBS 70 aufgrund attraktiverer Wohnungsgrundrisse und besseren Wohnumfeldes von Leerstand bislang weniger betroffen - vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen - teils geringe Wohnattraktivität
Strukturelle Besonderheiten: - funktional und strukturell eigenständige Großwohnsiedlung der 80er Jahre zwischen den Dorflagen Alt-Schmellwitz und Saspow - Gliederung in West- und Ostbereich durch markante Straßenbahntrasse, Brachflächen in der Gebietsmitte - Schmellwitzer Fließ zwischen Neu-Schmellwitz und Alt-Schmellwitz - aufgewerteter Stadtteilplatz: Ernst-Mücke-Platz - aufgewertetes Wohnumfeld in einigen Quartieren	Preissegment: überwiegend preiswertes Segment
	Perspektive: - zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste - bei Fortsetzung des Rückbaus weitere Abwanderung, insbesondere Familien - hohe Leerstandsgefährdung durch ungünstigen Lagewert in Verbindung mit einem weniger günstigen Wohnwert - bauliche Maßnahmen können hier nicht zu einer entscheidenden Verbesserung des Wohnwertes beitragen - zunehmende Segregation als Folge verstärkter Konzentration des preiswerten Wohnraums

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ die Bestandsreduzierung in angemessenen Zwischenzuständen, ▪ die Anpassung und ggf. Verlagerung der sozialen Infrastruktur, ▪ eine sozialverträgliche Entwicklung, u.a. durch den (vorläufigen) Erhalt des preiswerten Wohnraums, ▪ die Entwicklung integrativer Entwicklungsansätze für den Stadtbereich in Verbindung mit Schmellwitz Mitte und Sandow und ▪ die nachhaltige Entwicklung der vorhandenen und noch entstehenden Freiräume.	
Strategien	
differenzierte Strategien für westlichen und östlichen Bereich Städtebauliche Strategien: Rückbau / Rückbau in angemessenen Zwischenzuständen Wohnungswirtschaftliche Strategien: Reduzierung Rückbaustrategie: Rückbau in angemessenen Zwischenzuständen Steuerungs- und Förderstrategie: ▪ Stadtbau ▪ Soziale Stadt (nicht investive Maßnahmen)	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Soziales: Sicherstellung der Sozialverträglichkeit (Soziale Stadt)	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Rückbau und Verzicht auf baulich Nachnutzung (zeitliche Stufung zwischen Ost und West) ▪ Keine weiteren Aufwertungsmaßnahmen ▪ Stärkung der räumlichen Verknüpfung zu Alt-Schmellwitz als stadträumliche Ankerstruktur ▪ kreative Freiraumnutzung von brach fallenden Flächen	
Gemeinbedarf und Soziale Infrastruktur ▪ Anpassung, ggf. Verlagerung sozialer Infrastruktur ▪ Stärken der Verflechtungsbeziehung zwischen Neu-Schmellwitz und Sandow	
Wohnungswirtschaft: ▪ Bestandsreduzierung ▪ Ziel: Erhalt des preiswerten Wohnraums ▪ Konzentration auf einkommensschwache Haushalte ▪ Zukünftig können auch Seniorenhaushalte als Nachfrager hinzu kommen ▪ Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen beschränken ▪ Geringe Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld sinnvoll	
Stadttechnik: Rückbau stadttechnischer Infrastruktur	
Verkehr: ▪ Rückbau von verkehrlicher Infrastruktur (insbesondere Fahrbahnen) ▪ Erhalt der erforderlichen Angebotsqualität im ÖPNV	

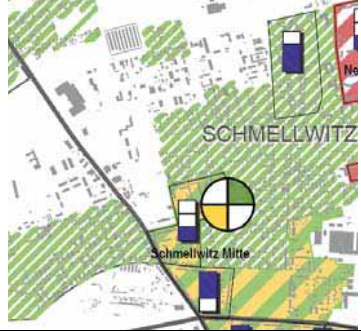
Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen und sektoralen Konzepten

Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz stellt aktuell den Schwerpunkt des Stadtbbaus dar. Für Neu-Schmellwitz wurde im Rahmen des STUK 2002 ein Teilräumiges Stadtbaukonzept erstellt und 2005 aktualisiert. Die Fortschreibung des TK stellt eine mit allen Stadtbaupartnern abgestimmte Strategie dar, in der die Rückbaumaßnahmen bis 2013 verankert sind. In der Zielvariante war der Rückbau des östlichen Gebietsteiles mit Verzicht auf eine bauliche Nachnutzung vorgesehen. Die dazu erforderliche Einbindung privater Eigentümer ist

allerdings nicht rechtzeitig gelungen. Daher wurde eine Alternativvariante mit partiellem Rückbau auf der nordöstlichen und westlichen Gebietshälfte mit grüner Nachnutzung herangezogen. Eine Vertiefung und Umsetzung des Rückbaus ist im Rahmen von quartierbezogenen Konzepten vorgesehen.

Der geplante Rückbau in Neu-Schmellwitz wird im vorliegenden Stadtteilprofil berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine Konkretisierung der Strategien für die übrigen Teilgebiete.

6.2 SCHMELLWITZ (MITTE) Konsolidierungsgebiet (bisher stabiles Stadtquartier)	
Gesamtstadtteil Schmellwitz Einwohner (EWO) 2008: 14.540 Entwicklung 2004-08: -16,2 % Prognose 2020: 12.405	Plankarte Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe Plankarte Handlungsfelder Stadtumbau 2020 
Einstufung: zweite Entwicklungspriorität mittlerer Handlungsbedarf Konsolidierungsgebiet	
Städtebauliche Bewertung	Wohnungswirtschaftliche Bewertung
Stand der Planungen / Umsetzung: bisher nicht innerhalb der Fördergebietskulissen	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - überdurchschnittlicher Anteil an Kindern 13 % (Gesamtstadt: 11 %) 30- bis 44-Jährigen sowie 45- bis 64-Jährigen stärker vertreten - hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalte sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - leichte Zuzüge aus Sandow, Ströbitz und Stadtmitte - zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste durch Rückbau in Neu-Schmellwitz - gleichzeitig Sterbeüberschüsse durch Geburtenrückgang - durch Altersverschiebung Zunahme der Senioren
Alleinstellungsmerkmale: - Versorgungszentren: Kaufland, TKC - Nähe BTU Cottbus - Stadtachse / Stadtteingang: Sielower Landstraße	Wohnungsangebot: - historischer Ortskern Alt-Schmellwitz und kleinteilige Eigenheimstruktur sowie 1920er-30er Jahre / 1950er-60er Jahre Bestände - guter Sanierungsstand - vorwiegend 3- und 4-Raum-Wohnungen - überwiegend mittlere Wohnattraktivität
Strukturelle Besonderheiten: - dörflich geprägte Struktur Alt-Schmellwitz - z.T. Stadtbild prägende Quartiersstrukturen (1920er-1930er, 1950er Jahre) - Nordring als trennendes Element zwischen nördlicher Innenstadt und Schmellwitz Mitte - Grünraum: Nordfriedhof	Preissegment: - Bestände in Alt-Schmellwitz preiswert bis mittelpreisig - Zentrumsnahe Bereiche eher mittelpreisig, z. T. auch höherpreisig
	Perspektive: - Aufgrund der Bebauungsstruktur und Wohnlagequalität gute Perspektive - Zukünftig stabile Nachfrage zu erwarten
	Wohnungsnachfrage (Schmellwitz gesamt): - Überdurchschnittlicher Anteil an Kindern 13 % (Gesamtstadt: 11 %) 30- bis 44-Jährigen sowie 45- bis 64-Jährigen stärker vertreten - Hoher Anteil an Familien/Mehrpersonenhaushalte sowie 1- und 2-Personen-Haushalte mittleren Alters - Leichte Zuzüge aus Sandow, Ströbitz und Stadtmitte - Zukünftig weiterhin hohe Bevölkerungsverluste - Gleichzeitig Sterbeüberschüsse durch Geburtenrückgang - Durch Altersverschiebung Zunahme der Senioren

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder	
▪ der Erhalt, die Stabilisierung und die Aufwertung als zukunftsfähiges Quartier mit preiswertem Wohnen für Familien, Senioren, Paare, ▪ die stadträumliche Aufwertung des Quartiers durch die Stärkung der Stadtachse (Sielower Landstraße), die Betonung als „Stadtentree Nord“ bzw. als Zugang zur Brandenburgischen Technischen Universität vom Mittleren Ring, ▪ die Sicherung der Bildungsinfrastruktur im Stadtbereich und ▪ die Integration in das Freiraumsystem der Stadt über den mittleren Grünring.	
Strategien	
Städtebauliche Strategien: Kontinuität und Aufwertung Wohnungswirtschaftliche Strategien: Kontinuität und Ergänzung Steuerungs- und Förderstrategie: Erweiterung der Wohnraumförderung sowohl Vorranggebiet Wohnen als auch Konsolidierungsgebiet im Stadtbau	Plankarte Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategie / Ziel 2020 
Handlungsschwerpunkte	
Städtebau / Stadtraum / Freiraum: ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums in Teilbereichen (Erhalt und Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur) ▪ Städtebauliche Konzeption für die Sielower Landstraße	
Wohnungswirtschaft: ▪ Ergänzung des Wohnungsangebotes durch eigentumsorientierte Wohnformen (Aktivierung von Gebieten für Eigenheimbau unter Einbezug der Bestände) ▪ vorwiegend Instandhaltungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau ▪ Erhaltung der bisherigen Preisniveaus	
Verkehr: ▪ Stärkung des Umweltverbundes (insb. Neubau von Radverkehrsanlagen) ▪ Sicherung einer guten Angebotsqualität im ÖPNV	

PERIPHERE ORTSTEILE

Stadtteile: Sielow, Saspow, Merzdorf, Dissenchen, Branitz, Madlow, Döbbrick, Skadow, Willmersdorf, Kahren, Kiekebusch, Gallinchen, Groß Gaglow:

Einwohner (EWO) 2008: 19.395

Entwicklung 2004-08: -3,10 %

Prognose 2020: 17.465

Einstufung:

Nicht Bestandteil der Stadtumbaukulisse, da der Mitteleinsatz und die Maßnahmen auf die kompakten, städtischen Stadtteile zu konzentrieren ist.

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder

- **die Sicherung und Bewahrung der eingemeindeten ehemaligen Dörfer mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen als qualitätvolle Wohnbereiche für eigentumsorientierte Wohnformen,**
- **die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der die Ortsteile umgebenden und prägenden Landschaftsräume bei Erhalt ihrer ökologischen und klimatischen Wirkungen,**
- **Steuerung und Kontrolle der Bebauung der nicht integrierten Lagen und**
- **Optimierung der Infrastruktur und des Umfeldes der an den Tagebau angrenzenden Stadtteile auch unter dem Aspekt der künftigen Bergbau-Folgenutzung.**

Strategien

Städtebauliche Strategien:

Kontinuität

Wohnungswirtschaftliche Strategien:

Kontinuität und Ergänzung

Steuerungs- und Förderstrategie:

LEADER Region

Handlungsschwerpunkte

- Stabilisierung der Wohnfunktion
- Sicherung und Erhalt der dörflichen Strukturen als attraktive Siedlungsbereiche in der Stadt
- Erhalt und Sicherung der traditionellen ländlichen Lebensweise (sorbisch/wendische Bräuche) zur Stärkung der (städtischen und regionalen) Identität
- keine weitere Zersiedlung der Landschaft – d.h. Minimierung / Aufhebung der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen (Anpassung des FNP)
- Stärken der funktionalen aber auch räumlichen Verknüpfung der peripheren Stadtteilen und der kompakten Stadt

Abgleich mit bisherigen konzeptionellen Grundlagen

Die Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte entsprechen denen des INSEKs.

Die Prüfung der vorgeschlagenen Reduzierungsstrategie des INSEKs zur Wohnflächenausweisung bzw. -entwicklung in den Außenbereichen (nach FNP) erfolgte im Rahmen des Zielgruppenorientierten Wohnungskonzeptes. Hierbei wurde deutlich, dass die angestrebte Reduzierung bzw. Zurücknahme von Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der demographischen und Wohnungsmarktentwicklung notwendig ist und ihren Mengengerüsten der Nachfrageentwicklung entspricht.