

KONZEPTVERTIEFUNG

RÄUMLICHES LEITBILD

Vorbemerkung

Die Stadt Cottbus hat mit Beschluss des Stadtumbaukonzeptes im Jahr 2002 und der Einleitung von Stadtumbaumaßnahmen zunächst im Stadtteil Sachsendorf den richtigen Weg eingeschlagen und in den vergangenen vier Jahren im Stadtumbau einen großen Schritt nach vorne gemacht. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung und gemeinsam mit den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen. Cottbus gehört zu den Städten im Land Brandenburg, die Vorbildcharakter haben. Möglich ist dies durch eine seit rd. 10 Jahren erfolgreiche Stärkung der Innenstadt durch die Sanierung sowie einen behutsamen, planerisch gut durchgearbeiteten, moderierten und mit hohem Aufwand betriebenen Umbauprozess im Stadtgebiet Sachsendorf.

Ebenso positiv ist das integrierte Vorgehen bei der Erarbeitung des Wohnungspolitischen und Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes und des Stadtumbaukonzeptes, wo gemeinsam von Stadt und Wohnungsunternehmen die Zielrichtung im Stadtumbau abgestimmt wurde. Diesen Konsens gilt es auch weiter aufrecht zu erhalten, da nur ein gemeinsames Vorgehen eine Zukunftsfähigkeit im Sinne einer funktionierenden Stadt sichert.

Die Wohnungsunternehmen haben etwa ein Drittel ihres Rückbauvolumens erreicht. Eine Entspannung der Situation zeichnet sich in den Aufwertungsgebieten ab. Gleichzeitig steigen die Leerstände in den Stadtteilen Schmellwitz und Sandow an.

Es gilt, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Strategie der Innenentwicklung weiterhin zu betreiben und das innere Stadtgebiet zu stärken. Gleichzeitig werden sich die bislang guten Rahmenbedingungen aufgrund anhaltenden Bevölkerungsrückganges und geringer werdender Mittel tendenziell verschlechtern.

Lösungsmöglichkeiten für dieses Problem werden in der Reduzierung der Standards und in der Verteilung der Verantwortung auf mehr Akteure gesehen.

Es ist zu prüfen, ob bislang geltende Ausstattungsstandards in Zeiten schlechter Haushaltslage und zurückgehenden Bedarfs weiter aufrecht erhalten werden können und müssen. Durch die Aktivierung von privatem Engagement für den Unterhalt und den Betrieb von Einrichtungen und Anlagen kann ein Beitrag zur Sicherung der Versorgung geleistet werden.

Ein größeres Maß an Verantwortung und Beteiligung von Bürgern, Vereinen, Wirtschaft und Institutionen schafft eine größere Akzeptanz, erfordert aber auch ein größeres Maß an Öffentlichkeit. Der Stadtumbau muss Bestandteil

einer öffentlichen Diskussion sein und als Chance zur Aufwertung und Belebung der Stadt begriffen werden.

Der Stadtumbau hat Prozesscharakter. Er ist nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen und daher auch nicht abschließend zu planen, sondern offen und anpassungsfähig anzulegen.

Zur Überprüfung der Ziele und Erfolge sowie ggf. der Anpassung der Maßnahmen ist darüber hinaus eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungstrends und Handlungsspielräume erforderlich.

Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

- Ä Der Bevölkerungsrückgang setzt sich bisher im prognostizierten Trend fort. Der Bevölkerungsverlust wird zwar durch abnehmende Wanderungsverluste gebremst, aufgrund steigender Sterbeüberschüsse ist aber keine Trendveränderung zu erwarten. Prognostiziert wird bis zum Jahr 2020 ein Rückgang auf etwa 87.000 Einwohner. Ein weiterer Rückgang nach 2020 lässt sich zur Zeit nicht ausschließen.
- Ä Das Durchschnittsalter der Stadtbevölkerung steigt weiterhin schnell an. Die Entwicklung in den Stadtteilen ist jedoch unterschiedlich. Während die jüngeren Stadtteile Schmellwitz und Sachsendorf stark altern, wird der Anstieg im alten Stadtteil Spremberger Vorstadt auch durch Zuzüge jüngerer Bewohner gebremst. Im Stadtteil Sandow ist das Durchschnittsalter hoch und steigt nach wie vor an.
- Ä Die Innenstadt verzeichnet weiterhin neben den dörflichen Lagen Einwohnerzuwächse. In der Spremberger Vorstadt konnte der Abwärtstrend durch eine große Zahl an innerstädtischen Zuzügen gebremst werden. Dies spricht für einen Erfolg der Stabilisierungsmaßnahmen. Weiterhin von Einwohnerverlusten betroffen sind Sachsendorf, Schmellwitz und in jüngerer Zeit verstärkt auch Sandow.
- Ä Cottbus ist als Oberzentrum und wirtschaftlicher Schwerpunkt im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg bestätigt worden. Diese Rolle wird durch die Ansiedlung der Konzernzentrale von Vattenfall und die Zusammenführung der Finanzgerichte der Länder Brandenburg und Berlin am Standort Cottbus gestärkt. Konzentrationsbestrebungen im Land Brandenburg lassen erwarten, dass Cottbus zukünftig eine noch höhere Bedeutung für die Versorgung seines Umlandes haben wird.
- Ä Die Siedlungsentwicklung findet nach wie vor weitgehend in den Rand- und Dorflagen statt. Es muss weiterhin Ziel sein, Bürger für die Stadt zu halten und zu gewinnen.

- Ä Die Reduzierung des Wohnungsüberhangs durch Rückbau schreitet voran. Trotzdem kann durch den Rückbau bislang nur ein Ansteigen der Leerstandsquote nicht aber der fortschreitende absolute Leerstand verhindert werden. Teilweise bestehen aufgrund der Rückbauverpflichtung der Unternehmen und nicht ausreichend vorbereiteter Objekte Probleme, den Rückbau an den dafür vorgesehenen Standorten zu realisieren.
- Ä Die Wohnungsunternehmen können aufgrund verschiedener Vorbereitungsstrategien nur in unterschiedlichen Geschwindigkeiten beim Rückbauprozess voranschreiten. Dies führt zu Problemen bei der abgestimmten Umsetzung von Rückbauvorhaben und zu einem gewissen Aktionismus bei der Suche nach Rückbauobjekten.
- Ä In Sachsendorf konnte in Erhaltungsgebieten die Leerstandsentwicklung vorläufig stabilisiert werden. In Sandow und Schmellwitz ist der Leerstand deutlich ansteigend. Der Leerstand in den von Zuzügen profitierenden Stadtteilen Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt ist hingegen leicht rückläufig.
- Ä Das Stadtumbauprogramm ist derzeit auf einen Zeithorizont bis 2009 ausgerichtet. Es ist absehbar, dass bis dahin lediglich ein weiteres Ansteigen der Leerstandszahlen verhindert werden kann. Auch danach wird der Wohnungsüberhang zunehmen. Dies zwingt zu einer klaren Prioritätensetzung und einer Fortsetzung der Maßnahmen.
- Ä Die Notwendigkeit des Stadtumbauprozesses war Teil eines umfassenden Vermittlungsprozesses und bisher in der Öffentlichkeit weitgehend bekannt, die Stadtumbaumaßnahmen wurden akzeptiert. Die Rückbaumaßnahmen beschränkten sich jedoch weitgehend auf den Stadtteil Sachsendorf. Im Zuge der Vorbereitung von Maßnahmen im Stadtteil Sandow wurde öffentliche Kritik laut. Es besteht die Gefahr, dass durch die Rücknahme der Maßnahmen ein Präzedenzfall für die Verhinderung von Rückbaumaßnahmen durch die Bevölkerung geschaffen wurde. Es gilt, wieder Ruhe einkehren zu lassen und Verunsicherungen der Bevölkerung zu vermeiden.
- Ä Bislang haben neben der Stadt nur die Wohnungsunternehmen GWC und GWG eine Verantwortung für den Stadtumbauprozess übernommen. Es gibt bisher keine Möglichkeiten, andere in den Prozess einzubinden. Dies wird noch erschwert durch die Absicht des Landes, die Rückbauförderung auf die Unternehmen zu beschränken, die Altschulden haben.

Flächenausweisungen

Stadtstruktur und Dichte

Das bereits im Stadtumbaukonzept 2002 vorgeschlagene städtebauliche Leitbild mit dem Schwerpunkt der Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet wird im Wesentlichen bestätigt.

„Die Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet, welches durch den Stadtring im Norden und Osten, die geplante Stadtringergänzung im Westen und den Priorgaben im Süden definiert wird, bietet für Cottbus die Möglichkeit, auch bei einem weiteren Rückgang der Bevölkerung eine stabile und stadtwirtschaftlich tragfähige Siedlungsgröße zu halten, die zudem durch Lagegunst und städtebauliche Struktur eine hohe Attraktivität besitzt.

Das äußere Stadtgebiet wird langfristig zum nicht urbanen Siedlungsraum der Stadt transformiert. Damit wird dem bereits begonnenen Prozess der Entleerung dieser Stadtteile durch eine weniger dichte Siedlungsweise qualifiziert entsprochen. Die in den 70er Jahren vollzogene Gewichtsverlagerung vom Zentrum an die Ränder der Stadt wird somit wieder umgekehrt. Eine Ausnahme stellt die Siedlungskonzentration um die Gelsenkirchener Allee und Lipezker Straße dar. Dort wird versucht, den eigenständigen Siedlungskern zu stabilisieren.

Durch den Wegfall nutzungsbedingter Siedlungsrestriktionen im Osten und Westen der Stadt besteht nun erstmalig die Chance einer sinnvollen Stadtarrondierung. Der Osten war traditionell durch Bergbau und entsprechende Gewerbeansiedlung negativ belastet, während der Westen mit seinen wertvollen Landschaftsräumen, wie den Sachsendorfer Wiesen und dem Landgraben Richtung Ströbitz positiv besetzt war.

Als neuer Ordnungsparameter taucht für die Stadt der Cottbuser Ostsee auf, der eine Umorientierung der Siedlungsentwicklung nahe legt. Es bleibt jedoch fraglich, ob es der Stadt unter dem Vorzeichen des Schrumpfens gelingen kann, das ausgedehnte Gewerbegebiet im Osten der Stadt siedlungs- und nutzungsstrukturell neu zu formulieren oder ob nur ein städtischer Korridor zu dem künftigen Freizeitgebiet hergestellt werden kann. Im Sinne einer realistischen Krafteinschätzung liegt es nahe, die wenigen zur Verfügung stehenden aktivierbaren städtischen Flächen im Westen, wie das Windmühlengebiet, besonders aber das Gebiet südlich der Dahltzer Straße (teils Kleingartengebiet) für die Stabilisierung, Stärkung und Entwicklung des inneren Stadtgebietes heranzuziehen. Die aktuelle Diskussion um einen zukünftigen Flughafenbetrieb muss diesen für die Stadt sehr wichtigen westlichen Entwicklungsraum berücksichtigen und darf ihn nicht beeinträchtigen.“ (Auszug STUK 2002)

Empfehlungen:

Für das Wohngebiet Neu-Schmellwitz ist nach erfolgter Konkretisierung der Ziele und Maßnahmen ggf. eine Anpassung des Leitbildes erforderlich.

Es wird die Etablierung eines Flächenmanagements empfohlen, mit dem die kommunale Verwaltung und private sowie institutionelle Akteure des städtischen Bodenmarktes kurzfristige Handlungs- und Verfahrensentscheidungen unter Berücksichtigung der langfristigen Ziele der Stadtentwicklung treffen können. Dabei stellt die Option der Entscheidung zur „Nichtentwicklung“ von Flächen eine der wesentlichen Herausforderungen dar, die über bisherige Erfahrungen und Verfahren zum Flächenmanagement hinausgehen.

Leitbildgerechtes Flächenmanagement, das ein Umsteuern zum Ziel hat, basiert auf drei Voraussetzungen:

- Ä Politische Absicherung: Übergreifende, handlungsleitende Entwicklungsziele müssen öffentlich und stadtpolitisch verankert sein, um die Verhandlungsposition der Kommune klar zu definieren.
- Ä Strategische Partnerschaft: Akteure der Flächenentwicklung sind in den Verhandlungsprozess als gleichberechtigte Partner mit ihren Vorstellungen zu integrieren.
- Ä Gemeinsame Flächenbewertung: Grundlage eines strategischen Flächenmanagements sind von allen getragene Bewertungen von Flächen. Individuelle Renditevorstellungen, stadtwirtschaftliche Kosten und Nutzen sowie öffentliche Bedeutung stehen hierbei gleichberechtigt nebeneinander.

Ausweisung von Wohnbauflächen

„Vorhandene und zukünftige Wohnflächen sollen das innere Stadtgebiet im Sinne einer Mantelfunktion mit vielfältigen Typologien und Eigentumsformen stärken. Die Nachfrage nach freiraumbezogenem Wohnen soll mit den qualitativen Anforderungen innenstadtnaher Wohnstandorte verbunden werden. Die Ausnutzung der qualifizierten Grün- und Landschaftsräume des inneren Stadtgebietes stellt hier einen wichtigen Standortfaktor dar. Im äußeren Stadtgebiet eröffnen sich durch den Umbau der Siedlungsstruktur Chancen zur Integration von Baugebieten niedriger Dichte mit hohem Grünflächenanteil.“ (Auszug STUK 2002)

Der überwiegende Teil des Eigenheimbaus vollzieht sich bislang in Stadtrandlagen, in den Dorflagen oder außerhalb der Stadtgrenzen. Dadurch verliert das innere Stadtgebiet kontinuierlich Einwohner, die jedoch die Region nicht verlassen. Ziel muss weiterhin sein, diesen Verlust zu bremsen, indem die Nachfrage nach Eigenheimen gezielt auf innenstadtnahe Potenzialflächen umgelenkt wird.

Dazu ist es sowohl erforderlich, attraktive Flächen planerisch vorzubereiten und bereitzuhalten, als auch konkurrierende, die Nachfrage übersteigende Baupotenziale in peripheren Lagen abzubauen.

Der erwarteten Nachfrage von bis zu 2.400 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) steht eine freie Kapazität von 1.758 WE in Bebauungsplänen und weiteren 1.715 WE Entwicklungspotenzial in Flächennutzungsplänen gegenüber, davon befinden sich nur 11 % im inneren Stadtgebiet. In integrierten Lagen der äußeren Stadt befinden sich hingegen 25 % und in nicht integrierten Lagen der äußeren Stadt 63 % des Entwicklungspotenzials.

Beplante Flächen (Bebauungspläne)		
Lage	EZFH	Geschoss
innere Stadt	0	60
äußere Stadt (integrierte Lagen)	505	265
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	1.253	0
Summe beplante Flächen	1.758	325
Unbeplante Flächen (Flächennutzungsplan)		
Lage	EZFH	Geschoss
innere Stadt	375	905
äußere Stadt (integrierte Lagen)	455	0
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	885	0
Summe unbeplante Flächen	1.715	905
Weitere Aktivierungsflächen nach STUK 2002		
Lage	EZFH	Geschoss
innere Stadt	0	946
äußere Stadt (integrierte Lagen)	213	0
äußere Stadt (nicht integrierte Lagen)	0	0
Summe weitere Aktivierungsflächen	213	946

Baupotenziale

Empfehlungen:

Es wird daher empfohlen, parallel zur Aktivierung innenstadtnaher Flächenpotenziale, die Ausweisung von insgesamt 1.157 WE in noch nicht entwickelten Bebauungsplangebieten der äußeren Stadt zu überprüfen und wenn möglich zu reduzieren oder aufzuheben.

Dabei sollte nach Lagen und Größen differenziert vorgegangen werden. Nicht integrierte und große Standorte haben bei der Überprüfung Priorität. Größere Ausweitungen der Siedlungsfläche und der Neuaufschluss von Flächen sollte vermieden werden. Kleinere Siedlungsarrondierungen können ggf. belassen werden.

Nr. im Plan	Bezeichnung	Potenzial WE			Lage
		ge-samt	noch verfügbar		
			EZFH	Gesch.	
1	Schmellwitz, Anger Nord	297	135	135	integriert
2	Schmellwitz, W.-Budich-Str.	90		90	integriert
26	Sachsendorf (Süd)	40		40	integriert
3	Saspow	20	20		nicht integriert
13	Dissenchen, Branitzer Str.	70	70		nicht integriert
17	Kahren, Kirchacker	90	90		nicht integriert
18	Sielow, Am alt. Spreewaldbhf.	330	330		nicht integriert
31	Gallinchen, Bürgerzentrum	420	420	teilw.	nicht integriert
37	Gallinchen, Am Turm	35	35		nicht integriert
42	Groß Gaglow, Harnischd. Str./Döbberner Str.	57	57		nicht integriert

Zur Überprüfung vorgesehene Bebauungspläne

Zu beachten sind hierbei die im Baugesetzbuch vorgenommenen Regelungen zur Aufhebung von Baurechten und den damit verbundenen Entschädigungspflichten der Kommune. Möglich ist die Entschädigungspflicht für Vertrauensschäden für wertlos gewordene Aufwendungen nach § 39 BauGB und die Entschädigung für Planungsschäden (Wertminderungen) nach §§ 40-42 BauGB. Empfohlen wird die systematische Erfassung folgender Daten der zur Änderung bzw. Aufhebung in Frage kommenden Bebauungsplangebiete:

- Ä Ist die Siebenjahresfrist nach § 42 BauGB überschritten?
- Ä War die nach Bebauungsplan zulässige Nutzung bei Ablauf der Siebenjahresfrist ausgeübt (§ 42 Abs. 3 BauGB)?
- Ä Tritt durch die Änderung bzw. Aufhebung eine nicht nur unwesentliche Bodenwertminderung ein (§ 42 Abs. 1 BauGB)?

Darüber hinaus wird empfohlen, die Ausweisung von Wohnungsbaupotenzialen im Flächennutzungsplan zu reduzieren. Vorgeschlagen zur Überprüfung werden alle Flächen der äußeren Stadt in nicht integrierten Lagen (885 WE in EZFH) und vier Flächen der äußeren Stadt in integrierten Lagen (110 WE in EZFH).

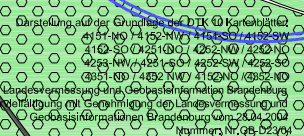
Nr. im Plan	Stadtteil	Lage	Potenzial WE	
			EZFH	Gesch.
7	Skadow	integriert	40	0
8	Saspow	integriert	15	0
15	Schmellwitz	integriert	40	0
40	Döbbrick	integriert	15	0
1	Döbbrick	nicht integriert	30	0
5		nicht integriert	100	0
6	Skadow	nicht integriert	40	0
9	Sielow	nicht integriert	35	0
11		nicht integriert	20	0
13		nicht integriert	45	0
23	Merzdorf	nicht integriert	45	0
24		nicht integriert	35	0
25		nicht integriert	20	0
26		nicht integriert	25	0
29	Dissenchen	nicht integriert	15	0
31	Kahren	nicht integriert	5	0
32		nicht integriert	35	0
33		nicht integriert	25	0
34		nicht integriert	35	0
36		nicht integriert	5	0
37		nicht integriert	20	0
44	Ströbitz	nicht integriert	25	0
46	Kahren	nicht integriert	5	0
48		nicht integriert	5	0
59	Merzdorf	nicht integriert	10	0
76	Sachsendorf	nicht integriert	20	0
81	Groß Gaglow	nicht integriert	100	0
82		nicht integriert	140	0
83	Gallinchen	nicht integriert	45	0

Zu überprüfende Potenzialflächen des Flächennutzungsplanes

Wohnungsbaupotenziale im inneren Stadtgebiet sind noch vorhanden und werden bislang nicht ausreichend genutzt. Eine Aktivierung dieser Potenziale ist weiterhin verstärkt zu betreiben, auch für den Bau von eigentumsbezogenen Wohnformen.

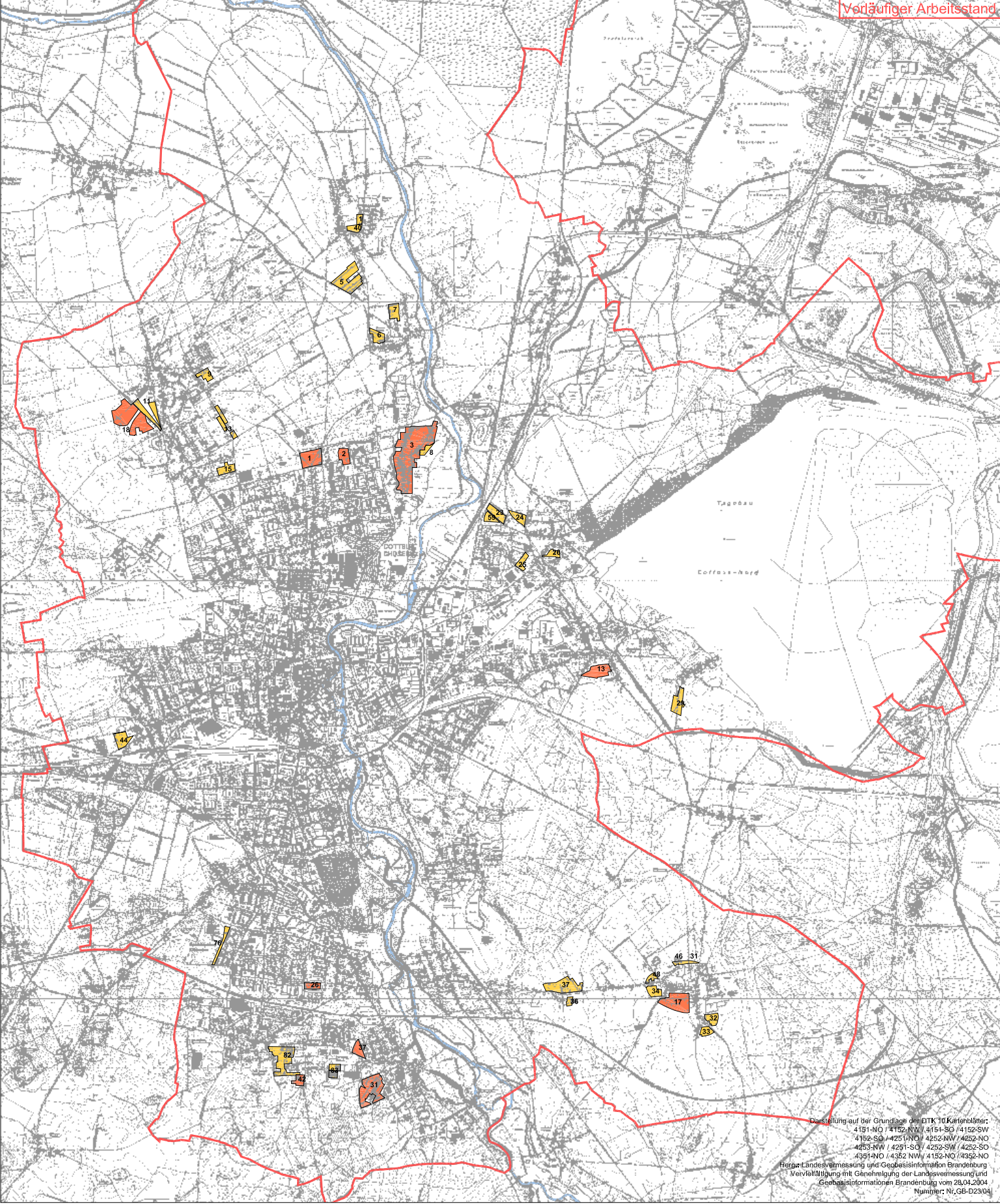
Nr.	Bezeichnung	ca. Größe (ha)	Baurecht/ Entwicklungspotenzial	Stand der Maßnahmen und Planungen	WE	Priorität
1	Schlachthof	9,0	bisher kein Baurecht Potential für EZFH und Geschosswohnungsbau	B - Plan - Aufstellungsbeschluss gefasst	Ziel: ca. 85 WE	I
2	Stadtgleis	12,1	bisher kein Baurecht Potential für EZFH und Geschosswohnungsbau	Für Teilflächen Konzepte für Altenpflegeheim und betreutes Wohnen (34 WE) sowie Gewerbezentrum mit Loftwohnungen (4WE)	125 Pflegepl. 37 WE geplant	I
3	Barrackenstadt, Wilhelmstr./ Taubenstr.	1,4	bisher kein Baurecht Potential für Geschoss	auf Teilfläche Pflegeheim / betreutes Wohnen realisiert	123 Pflegeplätze	I
4	Sandow, Spreebogen	7,8	bisher kein Baurecht Potential für Stadtvillen und Stadthäuser	Teilräumliches Konzept Sandow beschlossen	135 WE geplant	I
5	Petersilienstr. (ehem. Kulturhöfe)	0,5	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	Konzept liegt noch nicht vor	ca. 60 WE geplant	I
6	Wernerstr	0,7	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	Konzept liegt noch nicht vor	ca. 60 WE geplant	I
7	Rückbaufläche Dresdener Straße	1,6	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		I
8	Rückbaufläche Sietlower Landstraße	1,2	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		I
9	Windmühlen-siedlung	17,4	bisher kein Baurecht Potential für EZFH und Geschosswohnungsbau	bestehender Rahmenplan muss angepasst werden (Einschränkung des Geschosswohnungsbaus)		II
10	Dahlitzer Straße	6,1	Baurecht nach § 34 Potential für EZFH	bislang keine Maßnahmen erfolgt	1 WE realisiert	II
11	Ernst-Barlach-Str.	5,3	Baurecht nach § 34 Potential EZFH	Teilfläche ehemaliger Schulgarten über EGC entwickelt	6 WE realisiert	II
12	W.-Külz-Str.	1,8	bisher kein Baurecht Potential für Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
13	südl. Ostrow	2,7	bisher kein Baurecht Potential für EZFH und Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
14	Bautzener Straße	10,0	bisher kein Baurecht Potential für EZFH und Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt	3 WE realisiert	II
15	Rückbaufläche Seminarstraße	0,4	Baurecht nach § 34 Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		II
16	nörtl. Bahngelände	13,3	bisher kein Baurecht Potential für Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		III
17	Rückbaufläche Herderstraße	5,3	Potenzial für EZFH	bislang keine Maßnahmen erfolgt		III
18	Viehmarkt/ Kaserne	4,9	bisher kein Baurecht Potential für Geschosswohnungsbau	bislang keine Maßnahmen erfolgt		III

Übersicht Aktivierungspotenziale



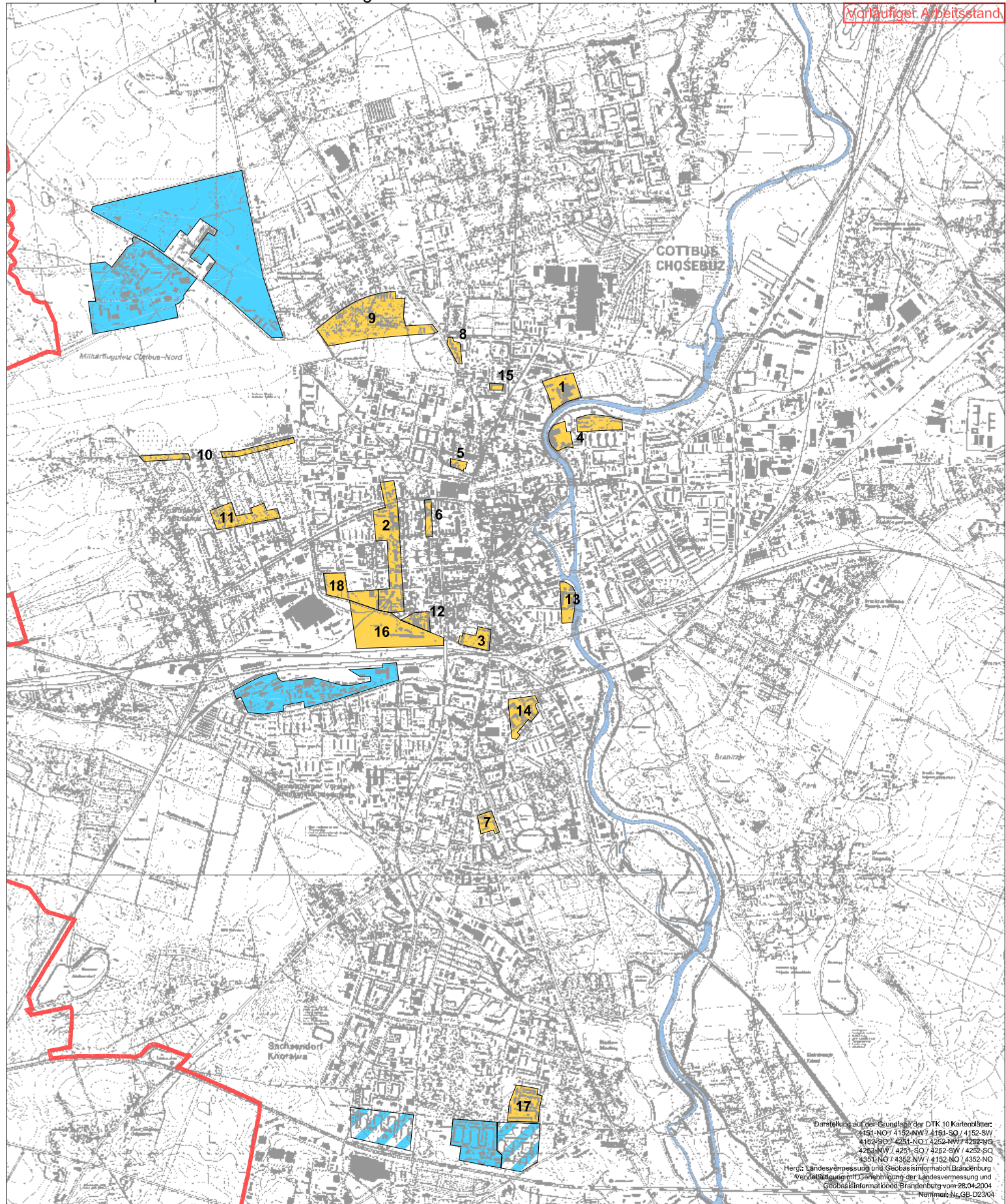
Quelle bzw. Stand der Daten

- Machleidt + Partner
Büro für Städtebau



- Bebauungsplanfläche
- Flächenennutzungsplanfläche
- 10 Nummer der Fläche

Karte Nr. 11
Zu überprüfende Wohnungsbauflächen
Stand der Bearbeitung: 22.06.2005



Darstellung auf der Grundlage der DTK 10 Kartentblätter:
 4151-NO / 4152-NW / 4151-SO / 4152-SW
 4152-SO / 4251-NO / 4252-NW / 4252-NO
 4253-NW / 4251-SO / 4252-SW / 4252-SO
 4351-NO / 4352-NW / 4152-NO / 4352-NO
 Herg.: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Veröffentlichung mit Genehmigung der Landesvermessung und
 Geobasisinformation Brandenburg vom 28.04.2004
 Nummer Nr. GB-D2304

Karte Nr. 12

Aktivierungspotenzialflächen

- Aktivierungspotenzialfläche Wohnungsbau
- Aktivierungspotenzialfläche Gewerbe
- mögliche langfristige Erweiterung der Gewerbenutzung
- 10 Nummer der Fläche

Stand der Bearbeitung: 24.06.2005

Ausweisung von Gewerbeflächen

„Gewerbeflächen bestehen im Osten und im Norden der Stadt. Während im Osten traditionell produzierendes Gewerbe ansässig ist, soll im Norden „sauberes“ Gewerbe etabliert werden. Beide Standorte sind nur schlecht an das Straßennetz angeschlossen. Mit dem Bau der B 168n wird sich dies für das Gewerbegebiet Ost ändern. Die Stadt verfügt aber über kein Gewerbeflächenangebot mit einem direkten Autobahnanschluss. Durch den flächenhaften Rückbau am südlichen Siedlungsrand der Stadt bietet sich die Möglichkeit, dieses Defizit zu kompensieren.“ (Auszug STUK 2002)

Bei der Entwicklung der Gewerbeflächen wird an der bisherigen Ausweisung im Wesentlichen festgehalten. Eine gesicherte Prognose des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ist aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Zahl, Art und Größe weiterer Ansiedlungen nicht möglich.

Die Standortwerbung und Vermarktung für einen Teil der städtischen Flächen wird seit kurzem durch die EGC betrieben. Sie unternahm einen guten und engagierten Start, ein Erfolg muss sich aber in der schwierigen wirtschaftlichen Situation erst zeigen.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, angesichts einer durchschnittlichen Auslastung der Gewerbeflächen von 60 % ohne ein Ansiedlungsvorhaben von einer Neuausweisung oder Neuerschließung von Gewerbeflächen abzusehen. Derzeit nicht benötigte Potenzialflächen sollten als Entwicklungsreserven beibehalten werden. Es ist zu versuchen, ansiedlungswillige Unternehmen auf bereits erschlossene und unterausgelastete Flächen zu lenken.

Die Fläche des Gewerbegebietes Dissenchen Süd 2. BA ist bislang nicht erschlossen und eine Entwicklung zeichnet sich nicht ab, ein Bedarf besteht nach Angaben der Stadtverwaltung und der EGC derzeit nicht. Eine Veränderung der Situation ist erst durch den momentan ungesicherten Bau der östlichen Umgehungsstraße zu erwarten. Die Entwicklung der Fläche würde einen schweren Eingriff in den Landschaftsraum darstellen, sie ist jedoch die einzige Fläche, die für die Ansiedlung von großflächiger Industrie geeignet ist. Es wird daher empfohlen, auf eine Entwicklung der Fläche vorerst zu verzichten, die Flächenausweisung als Reserve für entsprechende Ansiedlungen jedoch beizubehalten und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen.

Bestehende Gewerbeflächen

Während die Flächen im Norden und im Süden der Stadt überwiegend gut ausgelastet sind und kein Handlungsbedarf besteht, ist für die im Osten gelegenen Flächen auf-

grund der Unterauslastung ein umfassender Neuordnungsbedarf vorhanden.

Eine grundsätzliche Neuordnung der Flächen ist aufgrund der verschiedenen Eigentümer und unterschiedlichen Auslastungsgrade mit erheblichem Aufwand verbunden. Im Rahmen der Ausbildung der Achse von der Innenstadt zum künftigen Ostsee („Parkway“) sollte jedoch zumindest eine Neuordnung der Flächen beiderseits der ehemaligen Gubener Bahntrasse vorgenommen werden.

Empfehlungen:

Da ausreichend Flächenpotenziale für störendes Gewerbe an anderen Standorten im Umfeld (z.B. am Heizkraftwerk und am Merzdorfer Weg) zur Verfügung stehen, wird empfohlen, die Flächenausweisungen als Gewerbegebiet beiderseits des künftigen Parkways zu überprüfen und eine mit der künftigen Rolle für die Naherholung und den Tourismus verträglichere Nutzungsstruktur anzustreben. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass eine bauliche Ausrichtung der Grundstücke zum Parkway hin erfolgt.

Die ungenutzte Gewerbefläche des ehemaligen Kalksandsteinwerks in Dissenchen ist mit der beabsichtigten Entwicklung des künftigen Seeufers nicht verträglich. Es wird daher empfohlen, einen Rückbau der Anlagen und eine Umprofilierung als Mischgebiet zur langfristigen Ansiedlung von seebezogenen Nutzungen anzustreben.

Konversionsflächen

Aufgrund weitgehend vorhandener Erschließungsanlagen und ihrer räumlichen Nähe zu vorhandenen Nutzungen haben ungeachtet des vorhandenen Überangebotes einzelne Flächen in geeigneten Lagen besondere Entwicklungspotenziale.

Die Erweiterungsfläche des CIC auf einem ehemaligen Kasernenstandort in der Burger Chaussee und Teilflächen des ehemaligen Bundeswehrflugplatzes besitzen aufgrund ihrer Nähe zur BTU, der durch den mittleren Ring künftig guten Erschließung und der Fortsetzung des Flugbetriebes auf dem ehemaligen Bundeswehrflugplatz das Potenzial für eine Entwicklung als Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsstandort in den Bereichen Energietechnologie, Metallbe- und -verarbeitung, Maschinenbau und ähnlichem. Entsprechende Forschungsschwerpunkte an der BTU, in einzelnen Unternehmen und in Kooperationen sind vorhanden. Die ausgewiesene Fläche übersteigt jedoch den absehbaren Bedarf, auch weil die Universität verträgliche Ansiedlungen bevorzugt auf dem Campus anstrebt.

Die Gewerbefläche in der Vetschauer Straße südlich der Bahnanlagen stellt aufgrund ihrer Erschließungsgunst und ihrer integrierten Lage ein Entwicklungspotenzial als

hochwertiger Standort für Büros und Dienstleistungen dar. Langfristig ist ggf. auch die Ansiedlung einer regional ausgerichteten Bildungseinrichtung (z.B. OSZ) denkbar.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, die interne Flächenerschließung am CIC und auf Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes bedarfsorientiert in Etappen zu realisieren und zu prüfen, ob die Flächenentwicklung zunächst auf den südlichen Teil des Geländes zwischen Burger Chaussee und Fehrower Weg beschränkt werden kann.

Aufgrund des fehlenden Ansiedlungsdrucks und der geringen Beeinträchtigung des Umfeldes durch eine ausbleibende Entwicklung hat die Erschließung der Fläche in der Vetschauer Straße jedoch keine hohe Priorität.

Rückbauflächen

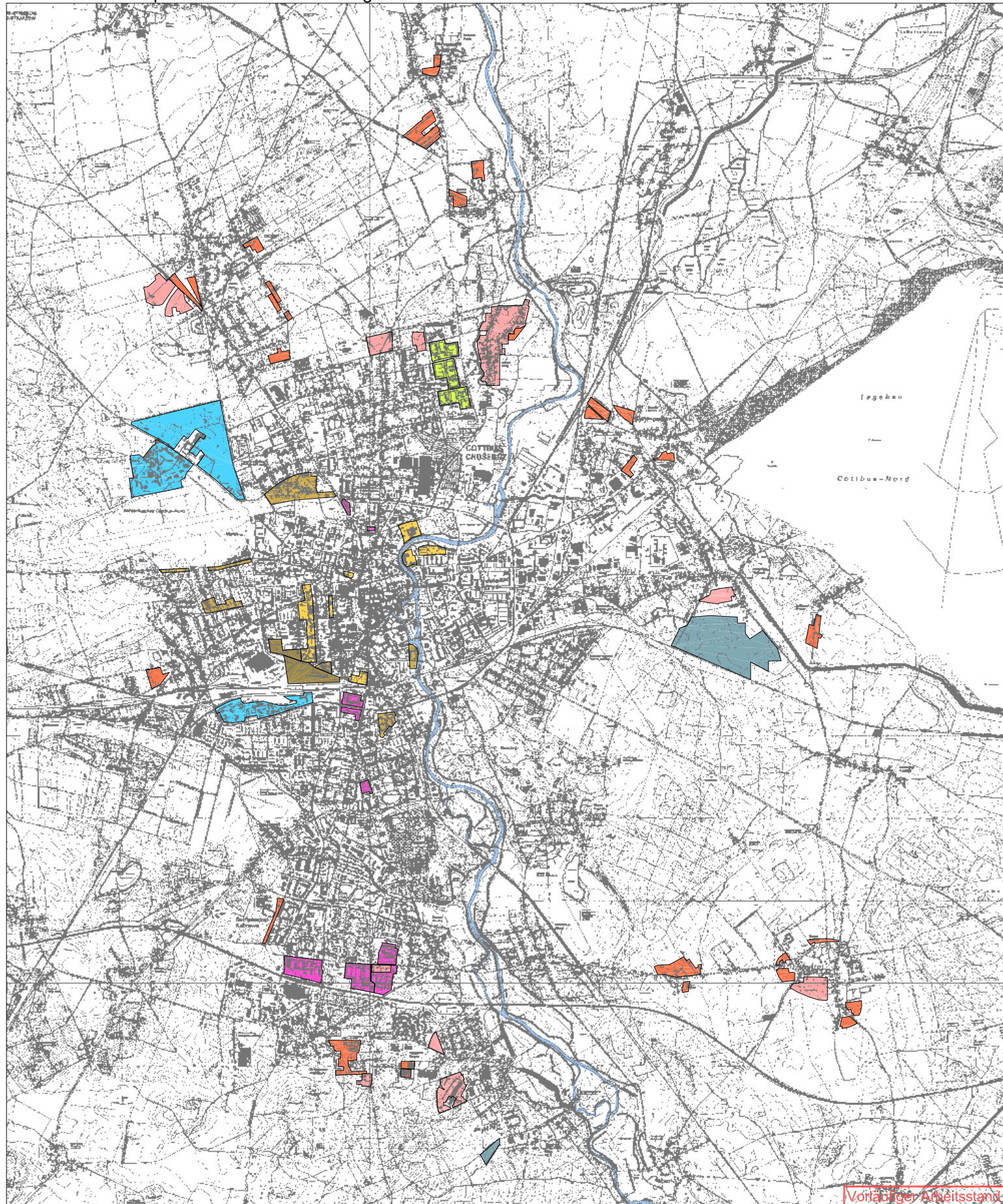
Rückbauflächen stellen in geeigneten Lagen aufgrund der vorhandenen technischen Erschließung ein Entwicklungspotenzial dar.

Die Rückbauflächen im Süden der Stadt (Hegelstraße, Am Stadtrand, ggf. Schopenhauerstraße) bieten sich aufgrund der Nähe zur Autobahn, der bereits vorhandenen Gewerbeflächen in Gallinchen und Groß Gaglow und der vorhandenen und zu erhaltenden Erschließung und Infrastruktur für eine gewerbliche Entwicklung an. Nach Angaben der EGC werden die Gewerbeflächen in der Lipezker Straße stark nachgefragt. Daher werden gute Erfolgsaussichten für die Entstehung eines Gewerbebandes entlang der Autobahn gesehen.

Empfehlungen:

Aufgrund des derzeit fehlenden Nutzungsdrucks und der geringen Beeinträchtigung benachbarter Gebiete durch die vorhandene Brachfläche hat eine Entwicklung keine Priorität und sollte nur bei vorhandener Nachfrage verfolgt werden. Bis dahin sollte eine temporäre Begrünung der Fläche vorgenommen werden.

Bei einer Entwicklung ist darauf zu achten, dass benachbarte Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden, ggf. ist eine verkehrliche Erschließung der Flächen von der Gaglower Landstraße aus erforderlich.



Vorläufiger Arbeitsstand

Karte Nr. 13

Umgang mit freien

Flächenpotenzialen und Rückbauflächen

Stand der Bearbeitung: 28.06.2005

- | | |
|---|---|
| Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 1. Priorität | Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial |
| Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 2. Priorität | Gewerbefläche als langfristige Entwicklungsreserve (ggf. Überprüfung) |
| Aktivierungspotenzialfläche Wohnen 3. Priorität | Rückbaufläche mit baulicher Nachnutzungspriorität |
| Zur überprüfende Wohnbaufläche (B-Plan) | Rückbaufläche ohne bauliche Nachnutzungspriorität |
| Zu überprüfende Wohnbaufläche (FNP) | |

SEKTORALE HANDLUNGSVORSCHLÄGE

Wohnen

Entwicklungstrends lassen eine Nachfrage vor allem in folgenden Segmenten erwarten:

- Ä sanierte Altbauwohnungen oder Neubauwohnungen zur Miete in Innenstadtlage
- Ä mittelgroße sanierte oder neugebaute Eigentums- und Mietwohnungen (2-3 Räume) mit Grünbezug, ggf. auch eigenem Garten
- Ä selbstgenutzte Häuser (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen-, Hof- und Gartenhäuser)
- Ä alten- und behindertengerechte Wohnungen
- Ä Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen

Eine kontinuierliche Beobachtung dieser Trends ist zur rechtzeitigen Erkennung von Fehlentwicklungen und Gegensteuerung erforderlich.

Neubau

Ausgehend von der derzeitigen Neubautätigkeit ist bis zum Jahr 2020 mit dem Neubau von bis zu 4.000 WE zu rechnen, davon bis zu 2.400 WE im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht dem Bau von 150 WE in Eigenheimen und 100 WE im Geschosswohnungsbau pro Jahr. Es ist derzeit nicht abzuschätzen, ob und in welchem Maße eine Veränderung der Förderung und steuerlichen Vergünstigung des Eigenheimbaus (Eigenheimzulage, Pendlerpauschale u.ä.) zu einem Rückgang der Bautätigkeit führen würde. Dieser Rückgang würde sich jedoch auf das Segment der Eigenheime beschränken. Unter der Annahme, dass die Zahl der fertiggestellten Eigenheime auf 50 WE pro Jahr zurückgeht und beim Geschosswohnungsbau das Niveau gehalten wird, ist mit dem Bau von 2.400 WE zu rechnen. Unter beiden Annahmen beträgt die Zahl der zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau 1.600 WE.

Die Stadtverwaltung versucht bereits, durch die Initiative Stadtwohnen neben der Bestandsentwicklung auch innerstädtische Bauflächen zu entwickeln. Bislang wird die Fläche zwischen der Sandower Straße und der Magazinstraße als Wohnungsbaustandort angeboten. Das Interessenbekundungsverfahren ist angelaufen und trifft auf rege Beachtung.

Empfehlungen:

Die Nachfrage nach Eigenheimen wird bislang fast ausschließlich in Stadtrandlagen und in den Dorflagen erfüllt. Bereits im STUK 2002 wurde empfohlen, eine aktive Strategie zur Nutzung von innenstadtnahen Brach- und Frei-

flächen als Wohnungsbaustandorte für eigentumsbezogene Wohnformen zu verfolgen. Vorgeschlagen wurden folgende Flächen:

- Ä Konversionsfläche Finsterwalder Straße
- Ä ehemaliges Stadtgleis
- Ä ehemalige Barackenstadt
- Ä ehemalige JVA in der Bautzener Straße
- Ä ehemaliger Schlachthof
- Ä Fläche südlich von Ostrow
- Ä Fläche nördlich der Ernst-Barlach-Straße
- Ä Windmühlensiedlung (ggf. mit Einschränkung)
- Ä Fläche südlich der Dahlitzer Straße (ggf. mit Einschränkung)

Nicht mehr als Potenzialfläche für den Wohnungsbau zur Verfügung steht die Fläche des ehemaligen Flugplatzes, da sie als Sonderflugplatz für Forschung und Industrie weiter betrieben werden soll. Dadurch werden evtl. auch die Flächen Windmühlensiedlung und Dahlitzer Straße in ihren Entwicklungschancen beeinträchtigt.

Neue Potenzialflächen für den Bau von eigentumsbezogenen Wohnformen sind folgende Flächen:

- Ä Spreebogen in Sandow (ggf. auch Stadtvillen)
- Ä Rückbaufläche Seminarstraße (ggf. auch Stadtvillen)
- Ä Rückbaufläche Herderstraße (optional)

Weitere Potenziale sind auf Brachflächen und Baulücken im Innenstadtgebiet vorhanden. Diese sind verstärkt für den Bau sowohl von Innenstadtwohnungen im Segment Geschosswohnungsbau, aber auch von verdichteten mehrgeschossigen Eigentumsstrukturen (Reihenhäuser, Stadthäuser u.ä.) zu nutzen.

Bestandsentwicklung

Entwicklung des industriellen Wohnungsbestandes

Empfehlung:

Es wird empfohlen, bei der Entwicklung und Sanierung des industriell errichteten Wohnungsbestandes in den Stadtrandlagen zurückhaltend zu handeln. Investitionen, auch im Rahmen des Umzugsmanagements, sollten bei Bedarf auf Instandsetzung und sparsame Modernisierungsmaßnahmen beschränkt werden. Durch die Standardreduzierung wird auch dem zu erwartenden zunehmenden Bedarf an günstigem Wohnraum aufgrund eines Absinkens des Wohlstandsniveaus Rechnung getragen.

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Durch die Sanierung des Altbaubestandes im Innenstadtbereich wird die Nachfrage nach Stadtwohnungen zur Miete befriedigt. Der Leerstand in sanierten Altbauten ist gering. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten ist die Nachfrage stabil.

Im Stadtteil Spremberger Vorstadt wurden bereits erste Erfolge durch die Aufwertung von Wohnungsbeständen der Wohnungsunternehmen erreicht. Unklar ist derzeit noch das erzielbare Mietniveau. Sollten die Wohnungen für das Umzugsmanagement benötigt werden, dann sollte es nach Angaben der Wohnungsunternehmen etwa 4,50 €/m² nicht überschreiten, was die Sanierung auf einfache Maßnahmen begrenzen würde. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen ist bei umfassender Aufwertung ein Mietniveau von bis zu 6,50 €/m² erzielbar.

Empfehlungen:

Eine Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand auch außerhalb des Modellstadtgebiets wird empfohlen.

Entwicklungspotenziale für kleine bis mittelgroße Wohnungen (2-3 Räume) mit Grünbezug sind vor allem in Beständen der Wohnungsunternehmen aus den 1920/30er und 1950/60er Jahren in den Stadtteilen Sandow und Spremberger Vorstadt sowie nördlich der Innenstadt vorhanden.

Eigentumsbildung im Bestand

Die Stadtverwaltung hat die Initiative Stadtwohnen ins Leben gerufen. Mit ihr sollen geeignete Objekte im inneren Stadtgebiet, die vom Leerstand betroffen sind, für selbstnutzende Eigentümer akquiriert und entwickelt werden. Limitiert wird die Eigentumsbildung durch die Marktlage. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind nur wenig nachgefragt. Das niedrige Kaufpreisniveau schließt eine Aufwertung zu wirtschaftlichen Bedingungen in der Regel aus und hemmt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Das Entwicklungspotenzial für die Eigentumsbildung beschränkt sich daher weitgehend auf kleinteilige oder parzellierbare Objekte, die von Selbstnutzern entwickelt werden können.

Bislang wurden vom Wohnungsunternehmen GWC Objekte für die Vermarktung im Rahmen der Initiative zur Verfügung gestellt. Durch die Stadt wurden Grobchecks zur Abschätzung des baulichen und finanziellen Aufwandes finanziert. Das Interessenbekundungsverfahren für Bauherren ist angelaufen und findet nach ersten Beobachtungen ein reges Interesse.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, weiter geeignete Objekte zu akquirieren, dazu gehören insbesondere:

- Ä vertikal zu untergliedernde Gebäude
- Ä zum Objekt gehörendes Grundstück
- Ä attraktives Wohnumfeld
- Ä ausreichendes Maß an Freiraum und Privatheit
- Ä kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen
- Ä nach Möglichkeit eigener Stellplatz

Als potenzielle Interessenten sind sowohl Cottbuser Bürger mit Eigenheimnachfrage als auch Zuzügler anzusprechen. Dabei sind Vorteile wie Wertbeständigkeit und zentrale Lage in den Vordergrund zu stellen. Zur Erleichterung der Entscheidungsfindung für den Interessenten sind Objektdossiers mit Plänen zum Objekt, Studien zu Entwicklungsmöglichkeiten und Baugutachten/Grobchecks zu erstellen. Eine fachkundige Beratung und Betreuung ist sicherzustellen. Durch Werbekampagnen in der Presse kann auf die Initiative und erfolgreiche Beispiele hingewiesen werden.

Ein wichtiges Kriterium stellt der Kaufpreis dar. Die Ermittlung des Preises sollte sich an der realen Marktlage orientieren, da die Bodenrichtwerte meist deutlich über dem tatsächlich erzielbaren Preisniveau liegen.

Durch die Erstellung eines Ablaufplanes kann Interessenten Klarheit über Verfahrensabläufe, erforderliche Unterlagen und entstehende Kosten verschafft werden.

Durch die Benennung von Ansprechpartnern in der Kommune für die verschiedenen Schritte, die Herstellung von Kontakten zu Architekten und die Unterstützung in Fragen des Denkmalschutzes können organisatorische Hemmnisse abgebaut werden.

Reduzierung des Wohnungsüberhangs

Das STUK 2002 empfahl den Rückbau von 9.500 WE zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs mit dem Ziel der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Im Vordergrund stehen soll ein qualitatives anstelle eines quantitativen Vorgehens, zum Rückbau wurde langfristig nicht oder nur gering nachgefragter Wohnraum vorgesehen.

Probleme und Hemmnisse beim Rückbau stellen bislang folgende Sachverhalte dar:

- Ä Die Wohnungsunternehmen können aufgrund unterschiedlicher Sanierungs- und Vorbereitungsstrategien beim Rückbau nicht immer parallel agieren.

- Ä Es sind teilweise nicht ausreichend Objekte für den Rückbau vorbereitet.
- Ä Es bestehen zunehmend Schwierigkeiten, ausreichend Umsetzwohnungen bereitstellen zu können.
- Ä Die Ausreichung der Rückbauförderung erfolgt zu spät. Dadurch entstehen Zeitverzug und Leerstandskosten für zum Rückbau vorbereitete Objekte.
- Ä Die Entlastung von den Altschulden erfolgt erst nach Rückbau der Gebäude, dadurch entstehen Kosten für den Kapitaldienst.

Rückbau im äußeren Stadtgebiet

Eine Gleichzeitigkeit im Handeln beider Unternehmen ist aufgrund unterschiedlicher Sanierungs- und Vorbereitungsstrategien nicht mehr gewährleistet.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, den Rückbau entsprechend der abgestimmten Rückbaustrategie weiterhin in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz zu konzentrieren.

Rückbau im inneren Stadtgebiet

Die Wohnungsbestände im inneren Stadtgebiet profitieren in der Regel von ihren Lagevorteilen, so dass sie weit geringer vom Leerstand betroffen sind. Der Rückbau von einzelnen schwer vermietbaren Wohnungsbeständen wird dennoch in Einzelfällen angestrebt.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, ein abgestimmtes Handeln zu entwickeln und eine gestufte Prüfung der Handlungsoptionen durchzuführen. Notwendig für die Entscheidung über das Vorgehen ist eine intensive Prüfung und Bewertung jedes Einzelfalles. Es wird empfohlen, frühzeitig potenzielle Nutzer von vorläufig zu erhaltenden Gebäuden und Rückbauflächen zu suchen und deren Bereitschaft und Fähigkeit zur Mitwirkung zu ermitteln. Nachnutzungen sind mit den Wohnungsunternehmen vertraglich abzusichern.

Folgende Prüfoptionen werden vorgeschlagen:

- Ä Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt der Gebäude durch Sanierung oder Verkauf als Wohnhäuser oder Umnutzung
- Ä Prüfung des Erhalts des Gebäudes durch temporäre Nutzung durch Vereine, Studentenwohnen, kulturelle Nutzungen oder als Veranstaltungsorte gegen eine

Beteiligung an den Aufwendungen oder die vollständige Übernahme der Erhaltung

- Ä Prüfung des Abrisses bei Verpflichtung zur Schaffung einer städtebaulich angemessenen baulichen Nachnutzung durch den Eigentümer oder andere
- Ä Prüfung des Abrisses und der Ansiedlung einer temporären öffentlichen Nutzung für Sport und Freizeit (z.B. Beachvolleyball), Kultur (z.B. Ausstellungen und Kunstaktionen), Gastronomie (z.B. Biergarten, Sommerbar) o.ä. zur Erhaltung der Baufläche
- Ä Prüfung des Abrisses und der Anlage einer raumbildenden temporären Begrünung zur Erhaltung der Baufläche
- Ä Prüfung des Abrisses und Ansiedlung einer Nutzung zur Behebung von Missständen im Wohnumfeld, z.B. für Spielplätze, Gärten, Stellplätze

Ein Problem wird in der Erhaltungsfähigkeit von Altbauten mit unterlassener Instandsetzung und problematischen Lagen an Hauptverkehrsstraßen gesehen. Hierfür sind bei Bedarf Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Weiterer Rückbau nach 2010

Über den bislang geplanten Rückbau von 8.798 WE bis 2010 hinaus wird aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsverlustes und der zu erwartenden Neubautätigkeit ein weiterer Rückbaubedarf bestehen. Von den Wohnungsunternehmen wird diese Einschätzung bestätigt. Dieser Bedarf hängt maßgeblich von der Entwicklung der Neubautätigkeit und der angestrebten Leerstandsquote ab. Es kann jedoch von einem weiteren Rückbaubedarf von mindestens 4.000 WE ausgegangen werden.

Szenario	reduzierte Trendfortsetzung, Neubau von 4.000 WE	Rückgang der Bautätigkeit, Neubau von 2.400 WE
weiterer Rückbaubedarf zur Erreichung einer Leerstandsquote von...	WE	WE
3%	7.988	6.388
5%	6.892	5.292
10%	3.939	2.339
15%	638	-962

Weiterer Rückbaubedarf bis 2020

Standorte für den weitergehenden Rückbau sind:

- Ä Sachsendorf: Quartier Schopenhauerstraße, ca. 700 WE
- Ä Neu-Schmellwitz
- Ä Sandow (langfristige Objekte des TK)

- Ä ggf. Ströbitz (Einzelobjekte industrieller Wohnungsbau)

Umgang mit Rückbauflächen

Beim Umgang mit Rückbauflächen ist grundsätzlich zwischen Standorten im inneren Stadtgebiet und Standorten im äußeren Stadtgebiet zu unterscheiden.

Empfehlungen:

Im inneren Stadtgebiet ist im Regelfall eine bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen anzustreben (s. Abschnitt Rückbau im inneren Stadtgebiet).

Im äußeren Stadtgebiet ist eine bauliche Nachnutzung nur im Bedarfsfall zu empfehlen und nicht mit Priorität anzustreben.

Im Einzelnen werden folgende Empfehlungen für den Umgang mit den Rückbauflächen ausgesprochen:

- Ä Rückbauflächen Hegelstraße, Am Stadtrand, ggf. Schopenhauerstraße: Entwicklung für wohnverträgliches Gewerbe unter Ausnutzung der Nähe zur Autobahn und Synergieeffekten aus südlich davon gelegtem Gewerbe (Option)
- Ä Rückbaufläche Herderstraße: Entwicklung als Eigenheimstandort unter Verwendung der vorhandenen technischen Infrastruktur (Option)
- Ä Rückbauflächen in Neu-Schmellwitz: keine bauliche Nachnutzung für Wohnen oder Gewerbe; ggf. Nutzung für Freizeit und Sport, ansonsten Begrünung, Nutzung als Weiseland und Aufforstung

Bis zur Umsetzung der Nachnutzung wird empfohlen, die Flächen mit einer Begrünung mit geringem Pflegebedarf zu versehen und ggf. Bürgern und Vereinen zur Nutzung als Gärten oder private Freiräume temporär zu überlassen.

Zusammenlegung und Stilllegung von Wohnungen

Die Reduzierung des Wohnungsüberhanges durch Stilllegung oder Zusammenlegung wird von den Wohnungsunternehmen GWC und GWG als nicht umsetzbar betrachtet.

Durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren wird das Angebot an gut nachgefragten kleinen bis mittelgroßen Wohnungen zugunsten von größeren Wohnungen, die nicht der Nachfrage entsprechen, reduziert. Es besteht daher ein nur geringes Potenzial zur Reduzierung des Wohnungsüberhanges durch Zusammenlegung.

Da die Entlastung von den Altschulden mit einer Rückbauverpflichtung verbunden ist und auch ein stillgelegtes Gebäude für den Eigentümer weiterhin Kosten für die Sicherung und Überwachung verursacht, stellt die Stilllegung bislang keine Handlungsoption für die Wohnungsunternehmen dar.

Wichtig ist hingegen ein altersgerechter Umbau eines Teils des Bestandes.

Zentren und Handel

„Mit der Konzentration der Entwicklung auf den inneren Stadtbereich soll das vorhandene innerstädtische Zentrengerüst in seiner Funktionalität gestützt werden – auch in Konkurrenz zu großflächigen, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten. Die Entwicklung im Südraum der Stadt steht in enger Abhängigkeit zu den zukünftigen Kooperationsformen zwischen Stadt und Umland. An ihnen wird sich entscheiden, ob die Stadt an der lagebedingten Prosperität des Standortes partizipieren wird. Eine dauerhafte Konkurrenz zwischen Kernstadt und südlichem Umland schwächt langfristig die gesamte Region und ist nicht Ziel einer leitbildgerechten Entwicklung.“ (Auszug STUK 2002)

Mit dem von der Stadt beauftragten Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren soll eine Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen wie Handel, Dienstleitungen, öffentlicher und sozialer Infrastruktur, Kultur ermöglicht werden. Dabei ist in den Zentren eine Funktionsdichte zu schaffen, die eine ausreichende Versorgung der Stadtteile sicherstellt. Eine Verbindung der Einzelhandelsschwerpunkte mit Gemeinbedarfsangeboten unterstützt dieses Ziel.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 empfiehlt die Entwicklung einer fünfstufigen Zentrenhierarchie bestehend aus dem Hauptzentrum, den Stadtteilzentren, den integrierten Einkaufszentren, den Nahversorgungszentren und den Nahversorgungslagen.

Innenstadt

Cottbus hat die Funktion als Oberzentrum im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Diese Funktion wurde durch das Land im Entwurf der überarbeiteten zentralörtlichen Gliederung aktuell bestätigt. Oberste Priorität muss daher die Entwicklung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt und der Region haben.

Empfehlungen:

Maßnahmen zur Verbesserung der Zentrumsfunktion sind zu intensivieren. Es gilt, die Aktivitäten für die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums, eines Kinos, innenstadtverträglicher Unternehmen und zentraler Einrichtungen weiter fortzuführen.

Stadtteilzentren

Die Klassifizierung der Stadtteilzentren in den Stadtteilen Sandow (Sandower Hauptstraße) und Sachsendorf (Gelsenkirchener Allee) wird bestätigt.

Im Stadtteil Spremberger Vorstadt wird die Einstufung des Einkaufszentrums „Fürst-Pückler-Passage“ als Einkaufszentrum mit Bedeutung für die Stadtteilversorgung bestätigt. Es ist daher gleichrangig mit den Stadtteilversorgungszentren und in seinem Bestand zu sichern.

Der Standort Schweriner Straße/Berliner Straße im Stadtteil Ströbitz wird abweichend vom Einzelhandelskonzept als Stadtteilversorgungszentrum mit Einschränkungen und nicht als D1-Zentrum angesehen, um die hohe Attraktivität des Stadtteils als Wohnort zu sichern.

Für das Wohngebiet Neu-Schmellwitz wird abweichend von der Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens aufgrund der stark rückläufigen Einwohnerentwicklung, des bevorstehenden weitgehenden Rückbaus des Wohnungsbestandes und der starken Konkurrenzsituation mit den Standorten „Cottbus Center“ und „TKC“ langfristig der Erhalt eines Stadtteilzentrums mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur (Post, Schule, soziale und medizinische Einrichtungen) als fraglich erachtet.

Der Standort Kaufland im Südeck wird abweichend vom Einzelhandelskonzept nicht als integrierter Standort mit Stadtteilbezug gesehen.

Empfehlungen:

Zur Absicherung der Zentrenentwicklung sollten entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes die Einkaufszentren mit einer Entwicklungssperre belegt werden. Möglichkeiten dafür sind im Bereich von Bebauungsplänen mit Sortimentsbeschränkungen gegeben, indem eine Änderung des Bebauungsplanes zugunsten weiterer Sortimente verweigert wird. Für Einkaufszentren, die auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, sollte die Möglichkeit geprüft werden, die genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente mit Verweis auf die Schädlichkeit für zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu untersagen.

Außerdem sollte die Entstehung von nicht-zentralen Lebensmittelhandelsstandorten nach Möglichkeit eingedämmt werden. Die Möglichkeiten hierfür sind begrenzt, da sie in der Regel nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind. Eine Möglichkeit stellt die Aufstellung von Bebauungsplänen dar, die Einzelhandelsstandorte ausschließen.

Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur

Aufgabe der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten der Kinder- und Jugendbetreuung, der Bildung, der sozialen Infrastruktur und der Altenhilfe. Der Bevölkerungsrückgang und betriebswirtschaftliche Zwänge werden zu einer weiteren Konzentration der Angebote führen. Ziel ist daher die Sicherung der Versorgung und Erreichbarkeit.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, durch die Schaffung einer ausreichenden Funktionsdichte und geeigneter Strukturen eine flexible Anpassung an Mehr- oder Minderbedarfe zu ermöglichen. Kombinationsmöglichkeiten mit den Stadtteilzentren und anderen Funktionen sind zu nutzen.

Kindertagesstätten und Horte

Aus derzeitiger Sicht sind keine Kapazitätsanpassungen erforderlich. Eine wohnortnahe Versorgung ist zunächst weitgehend gesichert. Es besteht jedoch eine erkennbare Tendenz zu einer Unterversorgung der inneren Stadt und einer Überversorgung in den Randlagen.

Probleme bei der Schließung und Verlagerung von Kindertagesstätten und Horten bestehen durch die weitgehende Übertragung der Einrichtungen an freie Träger. Die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt auf sie sind begrenzt und vertraglich geregelt. Die Schließung und auch die Verlagerung einer Einrichtung ist daher meist nur bei Bereitstellung eines Ersatzobjektes möglich.

Empfehlungen:

Unter Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung wird empfohlen, eine Verlagerung des Angebots in die inneren Stadtgebiete vorzubereiten. Dadurch würde auch die Attraktivität der inneren Stadt für Familien gesteigert und damit ein wesentlicher Beitrag zur Steuerung von Bauwilligen dorthin erbracht werden.

Schulen

Das Netz der Grundschulen ist bereits weitgehend auf den reduzierten Bedarf angepasst. In den Stadtteilen Sandow, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf ist die Aufgabe jeweils eines Grundschulstandortes absehbar. Langfristig sollte in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule an einem zentralen und gut erreichbaren Standort gesichert werden.

Bei den Gymnasien stehen in den kommenden Jahren Kapazitätsreduzierungen an. Als problematisch ist die Schließung von Gymnasiumsstandorten im inneren

Stadtgebiet zugunsten der Konsolidierung der sanierten Standorte in Stadtrandlage (Schmellwitzer Weg und Hegelstraße) zu sehen. Sie versorgen Teile des Cottbuser Umlands mit, wofür eine gute Erreichbarkeit erforderlich ist.

Empfehlungen:

Nach Möglichkeit ist ein Standort im inneren Stadtgebiet für ein Gymnasium zu sichern. Zur Sicherung der Versorgung des Umlandes sollte dieser über eine gute Erschließung (Nähe zum Bahnhof und mittleren Ring) verfügen.

Weiterhin wird empfohlen, auch eine Standortverlegung des Oberstufenzentrums in Sachsendorf zu überprüfen. Da ein großer Teil der Schüler nicht aus Cottbus kommt, wäre auch dafür ein innenstadtnaher Standort mit hoher Erschließungsgunst geeignet.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Ziel ist es, im Sinne einer effizienten Nutzung von Gebäuden und Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgungsstruktur auch bei Aufgabe einzelner Angebote Einrichtungsverbünde zu schaffen.

Für die Entwicklung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Gesamtstadt wird bis Ende 2005 eine Studie erarbeitet, die die Versorgung sicherstellen soll.

Empfehlungen:

Es wird empfohlen, unter Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen eine Mehrfachnutzung von Objekten durch mehrere Angebote anzustreben und die Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen darauf abzustimmen.

Altenhilfe und -pflege

Die Einrichtungen der Altenhilfe und -pflege verzeichnen bereits einen hohen Auslastungsgrad. Aufgrund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre um etwa 2.500 Personen bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Basisjahr 2003 wird der Bedarf in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen.

Die Wohnungsunternehmen haben die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen bereits erkannt und stellen sich auf sie ein.

Es besteht auch eine Nachfrage nach privaten Pflegeeinrichtungen, diese ist aber aufgrund der unsicheren Einkommenserwartung und Kostenentwicklung leicht rückläufig. Ggf. sind neue Konzepte für die Pflege im Alter für Personen mit geringen Einkommen bzw. Vermögen erforderlich.

Empfehlungen:

Zur Sicherstellung der derzeit vorhandenen quantitativen Versorgungsqualität besteht bis zum Jahr 2020 der Bedarf an weiteren über 100 Plätzen in der Altenpflege und über 50 Plätzen in Seniorenbegegnungsstätten.

Es wird empfohlen, eine Ansiedlung der Altenpflegeplätze im inneren Stadtgebiet anzustreben. Seniorenbegegnungsstätten werden von den Besuchern von ihrer Wohnung aus erreicht und sind daher wohnortnah sicherzustellen. Insbesondere in den Stadtteilen Schmellwitz und Sachsendorf ist hierfür die Nutzung von bislang als Kindertagesstätten oder Horten genutzten Objekten zu prüfen und bei Sanierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen zu berücksichtigen.

Verkehr und Stadttechnik

„Auch für diesen deutlich reduzierten Stadtkörper stellt das Verkehrsgerüst die tragende Stützkonstruktion dar. Zur Lenkung und Verteilung der Verkehrsströme ist nach wie vor die Schließung des Stadtrings im Westen erforderlich, auch weil hiervon maßgeblich die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, z.B. durch den Rückbau der Bahnhofstraße und der Bahnbrücke, abhängig sein wird.“ (Auszug STUK 2002)

MIV

Aufgrund des fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs muss die bisher prognostizierte Zunahme der Verkehrsdichte neu überprüft werden, ggf. ist zu berücksichtigen, dass durch die Konzentration von Einrichtungen längere Wege erforderlich werden.

Zur Unterstützung der Konzentration der Stadtentwicklung auf das innere Stadtgebiet durch eine Entlastung, insbesondere vom Durchgangsverkehr, ist eine Komplettierung des Verkehrsnetzes jedoch weiterhin sinnvoll.

Für das Jahr 2006 ist eine Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes vorgesehen.

Empfehlungen:

Durch die Schließung des mittleren Rings wird eine weitgehende Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr ermöglicht. Es wird empfohlen, in einem zweiten Schritt eine Aufwertung der Straßenräume durch Querschnittsveränderung, Baumpflanzungen u.ä. vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der östlichen Umgehungsstraße ist nach Möglichkeit auf eine mit der künftigen Entwicklung des Seeufers verträgliche Trassenführung hinzuwirken. Da es sich um eine Maßnahme des

Bundes und des Landes handelt, sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt jedoch begrenzt.

Weitere Neu- und Ausbaumaßnahmen vor allem des Hauptstraßennetzes sollten nur bei dringendem Bedarf und zur Komplettierung des Netzes erfolgen. Eine Instandsetzung und Aufwertung der Straßenräume durch Baumpflanzungen u.ä. ist anzustreben.

Zur Reduzierung der Standzeiten ist eine Optimierung der Umlaufzeiten der Ampelschaltungen zu prüfen.

Ruhender Verkehr

Das Stellplatzangebot im inneren Stadtgebiet kann z.T. den Bedarf nicht decken. Die Möglichkeiten zur Behebung dieses Defizits sind jedoch beschränkt, da freie Flächen nur begrenzt und auch nicht an den geeigneten Standorten zur Verfügung stehen.

Möglichkeiten zur Reduzierung lokaler Unterversorgungssituationen bestehen in der Anordnung von straßenbegleitendem Parken nach Möglichkeit und der temporären Nutzung von Brachflächen und Baulücken als Stellplätze. Diese sind ggf. kostenpflichtig, zur Sicherung der Akzeptanz ist eine nachfragerorientierte Kostenstruktur erforderlich.

In den Wohngebieten Schmellwitz, Sandow und Sachsendorf wird der Bedarf an Stellplätzen aufgrund der zurückgehenden Einwohnerzahl weiter abnehmen. Von einem Ausbau der Kapazität wird daher abgeraten. Lokale Unterversorgungssituationen können bei Bedarf durch sparsame Maßnahmen wie Anordnung von straßenbegleitendem Parken und ggf. der Nutzung von Rückbauflächen als Stellplätze abgebaut werden.

Empfehlungen:

Es besteht ein Konflikt zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen bezüglich der Verantwortung für Vorhaltung von Stellplätzen in den Wohngebieten, da diese von den Unternehmen zu schaffen sind. Grundsätzlich werden Stellplätze im Straßenraum nicht problematisch gesehen, eine Ablöse zugunsten von Pflege und Instandsetzung ist zu prüfen.

Grundsätzlich wird empfohlen bei baulichen Veränderung in allen Quartieren eine Untersuchung des Stellplatzbedarfs und -angebots im unmittelbaren Umfeld durchzuführen und den Handlungsbedarf zu ermitteln. Bei Bedarf sollte ggf. der Erhalt von vom Rückbau betroffenen Stellplatzanlagen geprüft werden.

ÖPNV

Das Straßenbahnnetz wurde in den vergangenen Jahren unter dem Einsatz von Fördermitteln weitgehend erneuert. Der Erhalt des Straßenbahnnetzes und auch des weiteren ÖPNV-Angebots erscheint daher sinnvoll. Es verbindet alle Stadtteile schnell und einfach mit der Innenstadt, dem Bahnhof und zentralen Einrichtungen wie der Klinik, der Stadtverwaltung und mehreren Schulen.

Durch eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt könnte die Auslastung des Straßenbahnnetzes deutlich steigen, ohne dass weitere Investitionen im Nahverkehr erforderlich wären.

Angesichts der rückläufigen Fahrgastzahlen und Einnahmen bei Cottbusverkehr muss die Stadt sich entscheiden, welchen Beitrag sie zur Aufrechterhaltung dieses Systems leisten kann und will. Eine Verschlechterung des Angebots und eine Kostensteigerung würde zu einer verringerten Akzeptanz des ÖPNV führen und seinen Bestand damit gefährden.

Empfehlungen:

Probleme bestehen in Zukunft in der Unterhaltung des ÖPNV-Systems. Das Unternehmen Cottbusverkehr ist als städtisches Unternehmen auf Zuschüsse der Stadt angewiesen. Investitionen sollten daher vor diesem Hintergrund geprüft werden. Eventuell wird es notwendig, für bestimmte Linien bei anhaltender Unterauslastung alternative Angebote wie Rufbusse und Sammeltaxis zu prüfen.

Langfristig ist aber im Sinne einer verbesserten Verknüpfung der Verkehrsmittel Bahn, Straßenbahn und Bus eine Verlagerung des Busbahnhofes von der Marienstraße in die Umgebung des Bahnhofes anzustreben.

Radverkehr

Cottbus hat aufgrund seiner kompakten Struktur im inneren Stadtgebiet und der flachen Topografie gute Voraussetzungen für eine Profilierung als Fahrradstadt.

Zur Förderung der Akzeptanz der Fahrrades als Verkehrsmittel nicht nur in der Freizeit, sondern auch im täglichen Gebrauch ist es erforderlich, die Wohngebiete mit den Zentren und Arbeitsstätten über sichere und attraktive Routen und Wege zu verbinden, wie es das Radverkehrskonzept vorsieht.

Im Radverkehrskonzept wird ein Veloroutengrundnetz, bestehend aus jeweils zwei Nord-Süd- und Ost-West-Routen, die sich in der Innenstadt kreuzen, vorgeschlagen. Eine Verknüpfung des Routennetzes mit den Radwanderwegen entlang der Spree und in die Landschafts-

räume soll eine Nutzbarkeit des Freizeitnetzes auch für den täglichen Gebrauch herstellen.

Empfehlungen:

Ausbaumängel sind vor allem im inneren Stadtgebiet zur Verknüpfung der Routen zu beseitigen. Im Bereich der Knotenpunkte besteht Handlungsbedarf zur Beseitigung von Hindernissen wie Bordsteinen und fehlenden Querungsmöglichkeiten sowie Sicherheitsmängeln.

Stadttechnik

Im Rahmen des Rückbaus bestehen für den Umgang mit den stadttechnischen Netzen hinsichtlich des Erhalts der Funktionsfähigkeit und eines wirtschaftlichen Betriebes folgende Grundsätze:

- Ä Rückbau ganzer Siedlungseinheiten vom Stadtrand her mit Entfernung oder Stilllegung der Netze
- Ä Vermeidung von dauerhaftem Rückbau entlang der Hauptstränge zur Vermeidung von Unterauslastungen
- Ä Vermeidung von Entwicklungen in Gebieten, die Rückbauflächen nachgelagert sind, zur Vermeidung der Entstehung reiner Durchleistungsstrecken
- Ä nach Möglichkeit Nachnutzung von Rückbauflächen unter Weiterverwendung vorhandener Netze

Empfehlungen:

Die bislang ungeklärte Frage der Finanzierung des Rückbaus der Leitungen droht jedoch zu einem Problem bei der Nachnutzung von Rückbauflächen zu werden. Es ist zu erwarten, dass eine Fläche mit Leitungen unter den Bedingungen des entspannten Grundstücksmarktes nur schwer Käufer finden wird. Seitens der Stadt sollte auf eine zügige und grundsätzliche Klärung dieser Frage auf der Grundlage einer gemeinsam vorgenommenen Leistungskategorisierung hingewirkt werden.

Öffentliche Grünanlagen und Cottbuser Ostsee

„Eine Binnengliederung des Stadtgebietes ist durch die Grünräume, in Nord-Südrichtung die Spreeauen, in Ost-West-Richtung der Landgraben und in Südost-Nordwest-Richtung der Priorgraben, gegeben. Die Qualität dieses Grünsystems sowie die Zugänglichkeit ist für die langfristige Entwicklung der Quartiere der inneren Stadt von großer Bedeutung.“ (Auszug STUK 2002)

Das Angebot an öffentlichen Grün- und Parkanlagen ist in Cottbus traditionell groß und in weiten Teilen von einer hohen gestalterischen Qualität. Es prägt das Image der

Stadt als Parkstadt über die Region hinaus und hat dadurch eine große Bedeutung für den Tourismus.

Zur Sicherung des Ausstattungsstandards sind jedoch große Aufwendungen für die Pflege und den Erhalt der Anlagen und der Vegetation erforderlich. Die Mittel hierfür wurden in den vergangenen Jahren stark reduziert. Dadurch ist die Qualität der Grünanlagen und langfristig auch der Bestand von Anlagen gefährdet, und können keine zusätzlichen Flächen gepflegt werden.

Empfehlungen:

Möglichkeiten zur Sicherung der Pflege von Grünanlagen bzw. zur Reduzierung der Pflegeaufwendungen können folgende Maßnahmen darstellen:

- Ä Verstärkte Akquisition von Sponsoren, die für einen bestimmten Zeitraum die Pflegeaufwendungen übernehmen und mit ihrem Engagement werben dürfen (Flächen und Anlagen mit hohem Bekanntheitsgrad in zentralen Lagen)
- Ä Prüfung, ob Mittel für Ausgleichmaßnahmen zur Wiederherstellung und Pflege von Anlagen eingesetzt werden können (Flächen mit Bedeutung für Umwelt und Natur)
- Ä vollständige oder teilweise Übernahme der Pflege von öffentlichen Anlagen durch freiwillige Arbeit von Bürgern, Vereinen und Initiativen (Flächen in den Wohngebieten)
- Ä Überlassung von Flächen zur Nutzung als abgeschlossene Freiräume an Bürger, Vereine und Initiativen durch Gestattungsvereinbarungen (kleine Flächen in den Wohngebieten)
- Ä Privatisierung von Flächen oder Parzellierung als Privatgärten (Flächen in Randlagen und Rückbaugebieten)
- Ä Reduzierung der Zahl der Spielplätze (Anlagen mit geringer Nutzungsintensität, in Randlage oder mit Erneuerungsbedarf)
- Ä Ausweitung der extensiven Pflege (Flächen außerhalb der Zentren und mit einfacher Gestaltung)
- Ä Erhebung einer Benutzungsgebühr oder Aufruf zu freiwilligen Spenden für die Benutzung von Anlagen (große und hochwertige Anlagen mit hohem Freizeitwert wie dem Branitzer Park)

Voraussichtlich ab dem Jahr 2017 wird der Tagebau Cottbus-Nord geflutet werden. Es werden im Rahmen der Uferentwicklung und der Anbindung an die Stadt über einen „Parkway“ zusätzliche Grünflächen entstehen. Eine rechtzeitige Klärung der späteren Bewirtschaftung z.B. durch gastronomische oder tourismusbezogene Nutzungen wird empfohlen.

Eine Aufwertung bestehender Anlagen sollte auf zentrale Bereiche im inneren Stadtgebiet beschränkt werden.

Begrünung von Rückbauflächen

Bei dauerhafter Aufgabe einer baulichen Nachnutzung von Rückbauflächen besteht die Möglichkeit, eine Renaturierung oder Begrünung als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Dazu können die Flächen in den Ausgleichsflächenpotenzialkatalog der Stadt Cottbus aufgenommen werden. Aufgenommen werden können auch kleine Flächen oder Teile größerer Flächen.

Sie stehen dann als potenzielle Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BauGB zur Verfügung. Voraussetzung dafür ist die dauerhafte Aufgabe der baulichen Nutzung.

Es besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der Nachfrage nach Flächen des Katalogs aufgrund von Eingriffen und der zur Verfügung stehenden Mittel für die Umsetzung.

RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet

Stadtmitte

Die Aufwertungsstrategie in der Innenstadt ist weiterzuführen.

In den südlich und südwestlich an die Gebietskulisse grenzenden Bereichen sind Brachen, Sanierungsrückstände und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum vorhanden. Durch eine Ausweitung der Aufwertungsbemühungen auf diese Bereiche ließen sich Impulse für eine Entwicklung geben.

Spremberger Vorstadt

Aufgrund des hohen Anteils alter Menschen an der Bevölkerung ist es erforderlich, ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen zu schaffen. Entwicklungspotenziale dafür bietet der Wohnungsbestand im Stadtteil.

In begrenztem Umfang ist auch die Akquirierung neuer Bewohnergruppen weiterzuführen, indem jüngeren Haushalten und Familien ein Angebot an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum gemacht und durch Aufwertung ein attraktives Wohnumfeld geschaffen wird. Potenziale hierfür sind im westlichen Bereich des Stadtteils aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum und der geringen Verkehrsbelastung vorhanden. Problematisch in diesem Zusammenhang ist, dass der Stadtteil langfristig nicht mehr über eine weiterführende Schule verfügen wird.

Zur Behebung von Gestaltungs- und Pflegemängeln im öffentlichen Raum sind konkrete Maßnahmekonzepte zur Umsetzung bei Bedarf zu erstellen.

Der östliche Teil der Spremberger Vorstadt ist als ZiS-Fördergebiet ausgewiesen. Die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld und in den öffentlichen Einrichtungen sind angelaufen und unterstützen dort den Stabilisierungsprozess. Das Gebiet liegt zwischen Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke. Die langfristige Schaffung einer attraktiven fußläufigen Verbindung mit dem Spreeraum würde zu einer deutlichen Aufwertung führen.

Sandow

Obgleich die Wohnzufriedenheit hoch ist und der Stadtteil durch seine Nähe zur Innenstadt und zur Spree über eine hohe Lagegunst verfügt, verzeichnet er einen deutlichen Leerstandsanstieg aufgrund hoher Sterbeüberschüsse und nicht ausreichender Zuzüge. Aufgrund seiner Lagegunst und des alten Grünbestandes verfügt der Stadtteil über ein Entwicklungspotenzial als inneres Stadtquartier im Grünen und bietet sich als Wohnort für junge Familien und ältere Menschen sowie aufgrund des weitgehend sa-

nierten Wohnungsbestandes für Haushalte mit geringeren Einkommen an.

Im Vordergrund steht in Sandow zunächst die Schaffung neuer Wohnangebote und die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen. In einem zweiten Schritt sollten punktuelle Rückbaumaßnahmen folgen.

Durch das Teilräumliche Konzept wurden Maßnahmen zur Veränderung des Wohnungsangebotes, zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes sowie zur Veränderung der Verkehrsführung gemacht.

Zur Vermeidung der Verunsicherung der Stadtteilbevölkerung und Stigmatisierung des Stadtteils ist es erforderlich, dass sich die Stadt durch die Umsetzung von signalgebenden Aufwertungsmaßnahmen klar zum Erhalt des Stadtteils bekennt.

Ströbitz

Der Stadtteil Ströbitz weist bislang eine stabile Entwicklung auf. Er profitiert von seiner Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof, einem vergleichsweise vielfältigen Wohnungsangebot, seinen Freiraumpotenzialen und der Universität.

Aufgrund der stabilen Entwicklung ist der Stadtteil bislang kein Handlungsschwerpunkt für den Stadtumbau. Es ist jedoch erforderlich, die Entwicklung kontinuierlich und genau zu beobachten, um Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und gegensteuern zu können.

Defizite sind teilweise im öffentlichen Raum und im Erhaltungszustand der Gebäude vorhanden. Es wird empfohlen, konkrete Maßnahmekonzepte zur Behebung zu erarbeiten und bei Bedarf umzusetzen.

Umstrukturierung und Rückbau im äußeren Stadtgebiet

Sachsendorf-Madlow

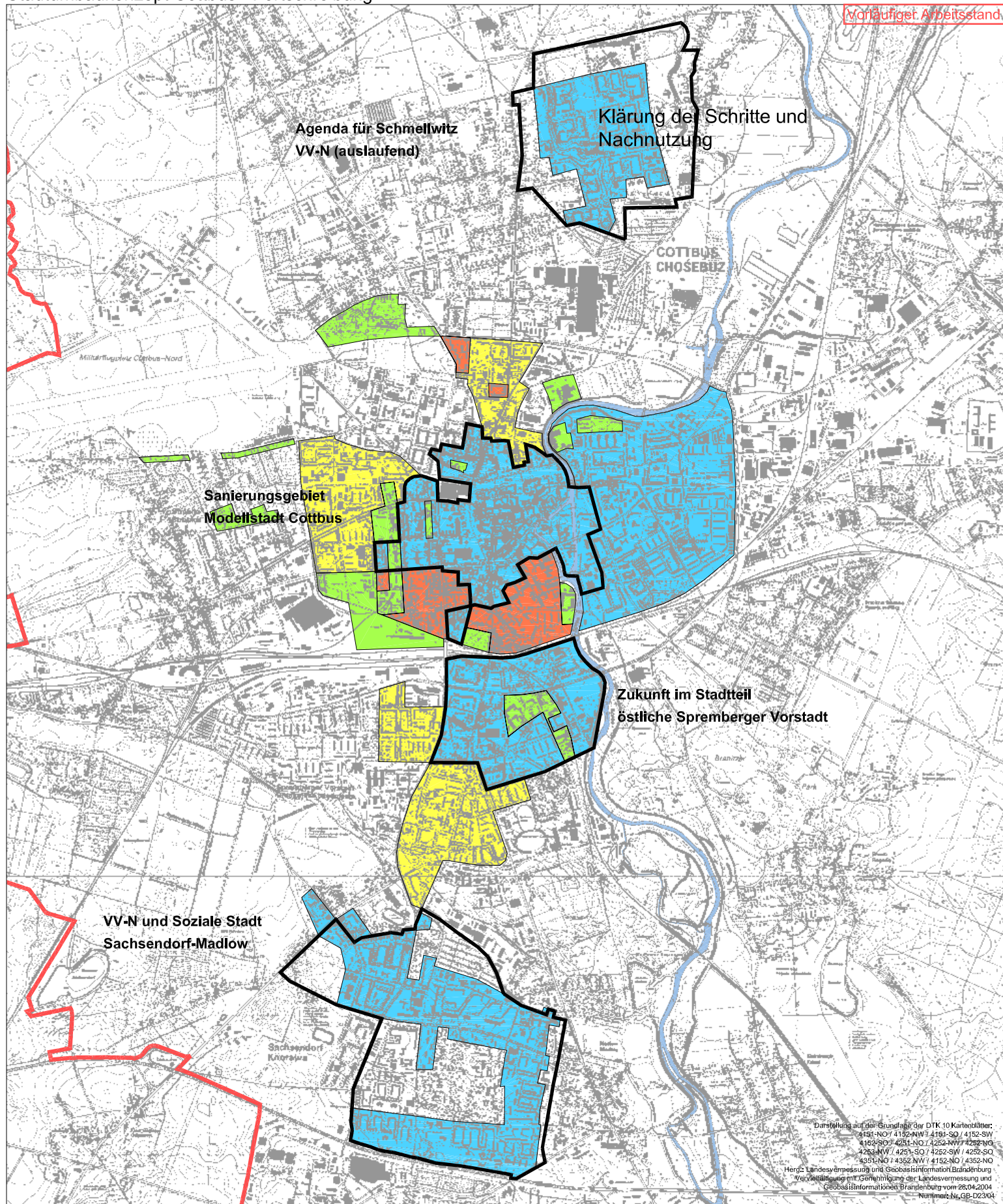
Der Umbauprozess im Wohngebiet Sachsendorf-Madlow ist bereits weit fortgeschritten. Der südliche und der östliche Gebietsrand sind zu großen Teilen rückgebaut.

In den Erhaltungsgebieten wurden Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, im Wohnumfeld und im Gebäudebestand umgesetzt und es zeichnet sich eine vorläufige Stabilisierung ab. Derzeit werden im Stadtteilzentrum am Standort Gelsenkirchener Allee durch einen Investor neue Einzelhandelsflächen gebaut.

Aufgrund des fortgeschrittenen Umsetzungsstandes der Aufwertung, der weiter rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und des Handlungsbedarfs in anderen Stadtteilen sollte ein weiterer Einsatz von Aufwertungsmitteln nur sparsam erfolgen.

Neu-Schmellwitz

Die Strategie für Neu-Schmellwitz befindet sich noch im Abstimmungsprozess. Die Wohnungsunternehmen GWC und GWG bereiten den vollständigen Rückbau ihrer Bestände östlich der Straßenbahnlinie vor. Eine vorläufige Erhaltungsperspektive als einfacher Wohnstandort hat der westlich der Straßenbahn gelegene Bereich. Von der Umsetzung weiterer Aufwertungsmaßnahmen wird abgeraten.



Karte Nr. 14

- Maßnahmen weitgehend bestimmt, Übernahme und Überprüfung
- Konzeptionell zu bearbeitende Bereiche mit 1. Priorität
- Konzeptionell zu bearbeitende Bereiche mit 2. Priorität
- Konkretisierung punktueller Maßnahmen bei Bedarf
- Aktivierungsgebiete

Räumliche Handlungsschwerpunkte

Stand der Bearbeitung: 22.06.2005

UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN

Anpassung der Programmkulisse

Zur Absicherung der Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen wurde im STUK 2002 eine Fördergebietskulisse für das Förderprogramm Stadtumbau Ost vorgeschlagen und von der Stadt beschlossen.

Die Fördermittel des Programms werden einerseits für den Rückbau und andererseits für die Aufwertung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes zur Verfügung gestellt. Daher erfolgte innerhalb der Fördergebietskulisse eine Schwerpunktbildung in den Teilgebieten nach folgenden Handlungsfeldern:

- Ä Aktivierungsgebiete
- Ä Aufwertungsgebiete
- Ä Umstrukturierungs- und Aufwertungsgebiete
- Ä Rückbauggebiete

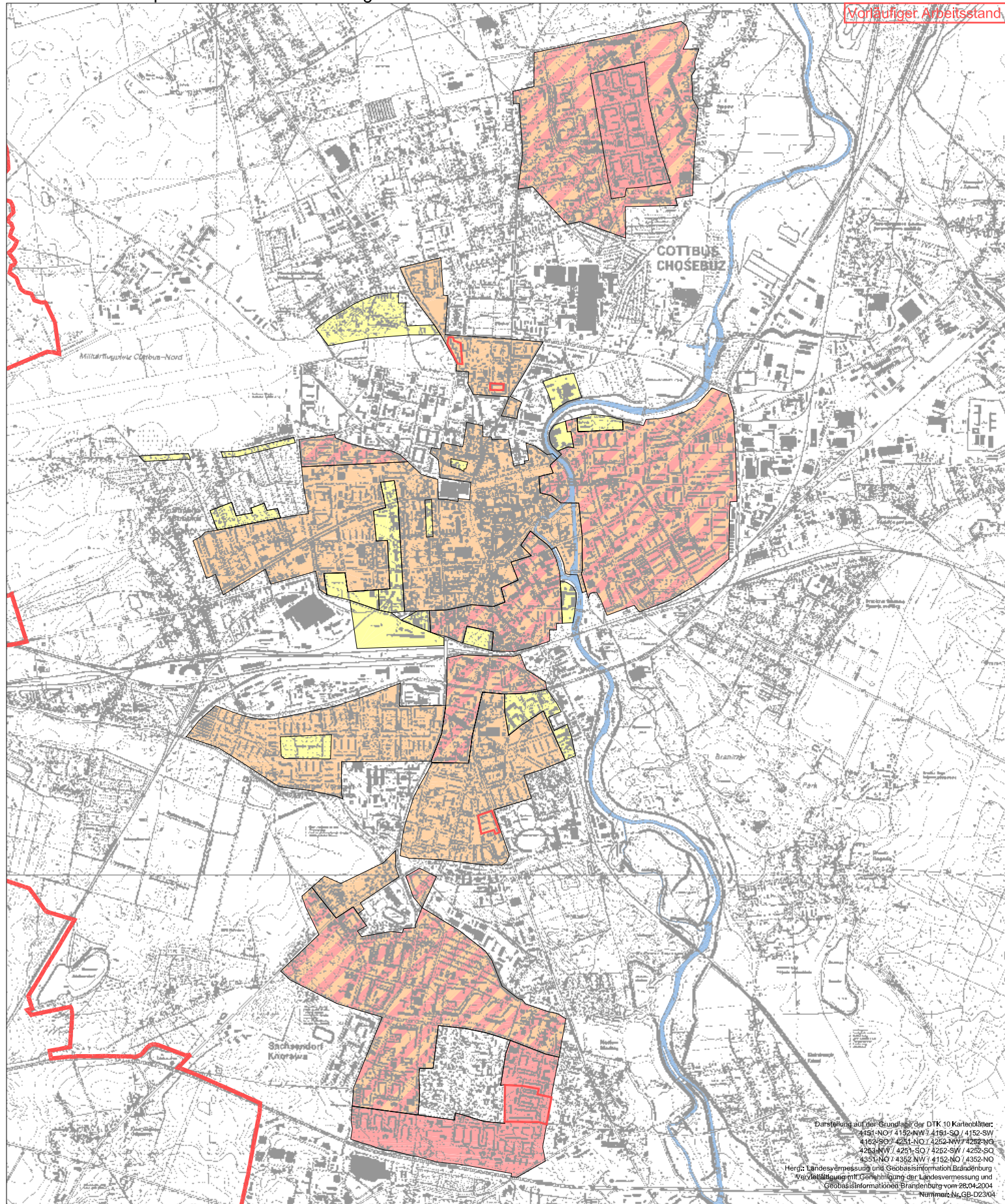
Aufgrund der bereits erfolgter Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen und neuen Zielvorgaben in den Teilräumen besteht Anpassungsbedarf der Förderkulisse.

Dieser stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Ä Herausnahme folgender Aktivierungsflächen:
 - Ostrower Damm/Franz-Mehring-Straße – Entwicklung als Standort für Einzelhandel, Büro, Dienstleistung mit geringem Wohnanteil angestrebt
 - Flugplatz – steht aufgrund der weiteren Nutzung der Flugplatzfläche nicht mehr als Wohnungsbaupotenzial zur Verfügung
- Ä Aufnahme folgender Aktivierungsflächen:
 - Sandow, Spreebogen – Ergebnis TK Sandow
 - Petersilienstraße – Vorhaben Kulturhöfe wird nicht weiter verfolgt
 - Wernerstraße – Fläche wurde beräumt
 - Rückbaufläche Dresdener Straße – als Nachnutzung
 - Rückbaufläche Sielower Landstraße – als Nachnutzung
 - Rückbaufläche Seminarstraße – als Nachnutzung
 - Rückbaufläche Herderstraße – als Nachnutzung
- Ä Ergänzung des Bereichs Sielower Straße/Am Nordrand/Straupitzer Straße/Goyatzer Straße/Siedlungsstraße als Aufwertungsgebiet zur Ermöglichung von Maßnahmen in diesem Bereich
- Ä Ausdehnung des Rückbauggebietes in Neuschmellwitz im östlichen Bereich
- Ä Begrenzung des Aufwertungs- und Umbauggebietes in Sachsendorf-Madlow auf den südlich des Priorgrabens gelegenen Bereich zur Beschränkung auf das Gebiet Sachsendorf-Madlow (redaktionelle Änderung)

- Ä Umklassifizierung des Bereichs Gaglower Straße vom Rückbaubereich zum Aufwertungs- und Umbaubereich zur Ermöglichung der Eigentumsförderung (redaktionelle Änderung)

Die Fördergebietskulisse legt das Gebiet für den Einsatz von Fördermitteln fest. Die Umsetzung von einzelnen Maßnahmen im Bereich Rückbau und Aufwertung außerhalb der Fördergebietskulisse sollte dennoch ermöglicht werden. Es wird empfohlen, dass die Stadt beim Fördermittelgeber darauf hinwirkt, einer Förderung solcher Maßnahmen im Einzelfall nach intensiver Prüfung zuzustimmen, ohne dass dadurch Änderungsbedarf für die Gebietskulisse entsteht.



Karte Nr. 15

Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost

Stand der Bearbeitung: 22.06.2005

- Aktivierungsgebiete
- Aufwertungsgebiete
- Auswertungs- und Umbaugebiete
- Rückbaugelände
- Nachnutzung Wohnungsbau

Anpassung der Förderung

Die Festlegung der Förderbedingungen liegt nicht in der Kompetenz der Kommune. Es wird jedoch empfohlen, dass die Stadt beim Land und beim Fördermittelgeber auf die folgende Anpassung der Förderbedingungen an den Bedarf hinwirkt.

Frühere Ausreichung der Rückbauförderung

Die Ausreichung der Rückbauförderung erfolgt für das laufende Jahr jeweils im Herbst. Zu diesem Zeitpunkt sind die Objekte meist schon seit längerer Zeit für den Rückbau vorbereitet und es sind Leerstandskosten (Sicherung, Bewachung usw.) entstanden. Da die Wohnungsunternehmen den Rückbau nach eigenen Angaben nicht vorfinanzieren können, schlagen sie eine Ausreichung der Rückbauförderung zeitnah nach Vorbereitung der Objekte vor. Dadurch ist auch eine Beschleunigung des Rückbauprozesses möglich.

Vorziehen der Altschuldenhilfe

Den Wohnungsunternehmen entstehen durch die Gewährung der Altschuldenhilfe durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erst nach der Bestätigung des erfolgten Rückbaus durch die Stadt und lange Bearbeitungszeiten bei der KfW erhöhte Kapitalkosten für die auf den rückgebauten Gebäuden lastenden Verbindlichkeiten. Die Unternehmen regen daher an, die Entlastung bereits nach Stilllegung des Gebäudes für den Rückbau ggf. unter Vorbehalt zu gewähren und so die Belastung der Unternehmen zu reduzieren. Dadurch könnten zusätzliche Mittel freigesetzt werden.

Ausdehnung der Rückbauförderung auf weitere Unternehmen

Die Rückbauförderung ist gemäß Altschuldenhilfegesetz und Altschuldenhilfegesetzverordnung auf kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften beschränkt. Dadurch sind private Wohnungsunternehmen von der Förderung ausgeschlossen. Die Stilllegung von Wohnungsbeständen durch die Thesaurus KG in Sachsendorf lässt vermuten, dass ein Interesse am Rückbau auch bei anderen Unternehmen vorhanden ist.

Ausdehnung der Rückbauförderung auf kommunale Infrastruktureinrichtungen

Leerstehende kommunale Infrastruktureinrichtungen können bislang nicht ohne weiteres mit Hilfe der Rückbauförderpauschale rückgebaut werden. Der Stadt entstehen dadurch Leerstandskosten für Sicherung und Bewachung des Objektes. Kommunale Mittel für den Rückbau stehen nicht ausreichend zur Verfügung. Durch eine Ausdehnung

der Förderung auf Infrastruktureinrichtungen auch außerhalb der Gebietskulisse und in den Dorflagen könnte eine wirksame Entlastung der Kommune bewirkt werden.

Fortsetzung des Stadtumbauprogramms

Aufgrund des fortgesetzten Bevölkerungsverlustes und des weiteren Rückbau- und Aufwertungsbedarfs besteht auch über die Laufzeit des Programms Stadtumbau Ost (Ende der Programmlaufzeit 2009, Ausreichung von Fördermitteln bis 2013) hinaus Fördermittelbedarf. Auf eine Fortsetzung des Engagements des Bundes und des Landes ist hinzuwirken.

Entwicklung integrierter, raumbezogener und problemorientierter Förderstrategien

Um auf die Komplexität der Probleme im Stadtumbauprozess reagieren zu können, sind Verknüpfungen der Förderstrategien des Stadtumbaus mit denen anderer Fachgebiete wie z.B. Wirtschaft, Soziales und Bildung erforderlich. So können nachhaltig Wirkungen für eine Steigerung der Attraktivität der Stadt erzielt werden.

Es ist erforderlich, auch für Förderprogramme, die nicht der Stadtentwicklung zuzuordnen sind, einen stärkeren Raumbezug herzustellen. Perspektivisch sollten Förderprogramme nicht mehr fachbereichsspezifisch, sondern problemorientiert angelegt werden.

Bei der Umsetzung ist eine höhere Flexibilität erforderlich, um auf lokal unterschiedliche Problemlagen reagieren zu können.

Anpassung der Rückbauförderpauschale

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen reicht die Rückbauförderpauschale in Höhe von 60 €/m² bei Berücksichtigung aller Kosten (Rückbau, Rückbauvorbereitung, Umzugsmanagement usw.) nicht aus. Sie regen daher eine Anpassung der Förderpauschale an das tatsächliche Kostenniveau von über 100 €/m² an, um eine stärkere Entlastung der Unternehmen zu erreichen.

Abstimmungsgremium

Zur Sicherung eines zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsunternehmen abgestimmten Vorgehens ist ein Abstimmungsgremium erforderlich. In Cottbus besteht dafür die Arge Stadtumbau. Sie tagt in unregelmäßigen Abständen bei Bedarf.

Umsetzungsschwierigkeiten in der Vergangenheit haben gezeigt, dass teilweise Abstimmungsprobleme bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass der Abstimmungsbe-

darf aufgrund komplexer werdender Problemlagen steigen wird.

Zur Schaffung einer ausreichenden Verlässlichkeit und Verbindlichkeit wird daher vorgeschlagen, dass die Arge Stadtumbau künftig regelmäßig und mehrfach im Jahr zu institutionalisierten Arbeits- und Abstimmungsrunden zusammenkommt.

Es ist zu prüfen, ob durch die Installierung einer externen Moderation und Steuerung des Abstimmungsprozesses dazu beigetragen werden kann, einen regelmäßigen Turnus einzuhalten und die Verteilung von Aufgaben zu fixieren.

Akteure

Verantwortung für den Stadtumbauprozess haben in Cottbus bislang hauptsächlich die Stadt und die Wohnungsunternehmen GWC und GWG mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes übernommen.

Andere Wohnungseigentümer wie Bavaria, Thesaurus, andere Gesellschaften und Genossenschaften sowie das Bundesvermögensamt haben sich bislang nicht beteiligt oder eine Beteiligung unter Hinweis auf mangelnden Handlungsbedarf ausdrücklich abgelehnt. Die von der Thesaurus stillgelegten Wohnungsbestände in Sachsen-dorf lassen evtl. eine Abkehr von dieser Handlungsweise erkennen.

Angesichts künftig geringer werdender Mittel kann aufgrund der Komplexität der Aufgabe der Stadtumbauprozess nur erfolgreich sein, wenn die Verantwortung zukünftig auf mehrere Akteure verteilt wird.

- Ä Alle am Stadtumbauprozess Beteiligten verfolgen ein gemeinsames Konzept und vertreten es auch gemeinsam in der Öffentlichkeit, Zielkonflikte werden auf einer Basis von Vertrauen und Verlässlichkeit ausgeräumt.
- Ä Kommunale und private Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und Privateigentümer betreiben gemeinsam und abgestimmt die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes.
- Ä Lokales Gewerbe übernimmt durch Patenschaften, Sponsoring u.ä. vollständig oder einen Teil der Aufwendungen für die Pflege von öffentlichen Einrichtungen, Grünanlagen und Plätzen.
- Ä Bürger, Vereine, Initiativen und Schulklassen pflegen Grünanlagen, öffentliche und soziale Einrichtungen sowie den öffentlichen Raum.
- Ä Die Stadt spricht gezielt interessierte Bürger aller Bevölkerungsschichten an, die sich kritisch in den Planungs- und Entscheidungsprozess einbringen und ihn gegenüber der Öffentlichkeit mit vertreten.

Öffentlichkeitsarbeit

Ein größeres Maß an Beteiligung und Verantwortung für den Stadtumbau durch die Öffentlichkeit und die Sicherung der Akzeptanz der oft tiefgreifenden Maßnahmen erfordert eine gute und transparente Informationspolitik.

Ein Konflikt besteht im Bedürfnis der Öffentlichkeit nach langfristig verlässlichen Informationen einerseits und dem nachvollziehbaren Bestreben der Wohnungsunternehmen andererseits, Rückbauvorhaben relativ kurzfristig (ca. ein Jahr Vorlauf) öffentlich zu machen.

Pressearbeit

Zur Information und Vermeidung einer Verunsicherung der Bevölkerung ist eine kontinuierliche positive Begleitung durch die Presse erforderlich. Bislang war dies nicht immer erkennbar. Während über den Stadtumbau im Stadtteil Sachsendorf eine überwiegend gutheiße Berichterstattung stattfand, zeigte die Diskussion um Stadtumbaumaßnahmen in Sandow, dass dies nicht für den Stadtumbauprozess insgesamt gilt.

Regelmäßige Informationen über den Stadtumbauprozess in lokalen Medien wie der Lausitzer Rundschau, Lausitz TV und Wochenblättern erreichen eine große Zahl der Bürger. Ein gemeinsames Auftreten der Stadtverwaltung mit den Wohnungsunternehmen trägt zu einer größeren Aufmerksamkeit bei und verhindert den Eindruck mangelnder Übereinstimmung der Ziele.

Stadtumbauzeitung/Internetangebot

Die Herausgabe einer regelmäßig erscheinenden Stadtumbauzeitung z.B. als Beilage in der Lokalpresse oder als Postwurfsendung an alle Haushalte und das Angebot von Informationen über den Stadtumbau im Internet stellen gegenüber der Pressearbeit Möglichkeiten dar, Informationen in eigener Verantwortung vorzubereiten, zu veröffentlichen und für längere Zeiträume zur Verfügung zu stellen. Denkbar sind Inhalte wie z.B.

- Ä Interviews mit vom Stadtumbau betroffenen Mietern
- Ä Interviews mit Entscheidungsträgern
- Ä Vorstellung aktueller Projekte in den Stadtteilen
- Ä Vorstellung von Beispielen in anderen Städten
- Ä Schilderungen der Entscheidungsprozesse
- Ä Informationen über technische Abläufe
- Ä Rahmendaten, Statistiken
- Ä Wohnungsangebote

Eine Kooperation mit den Wohnungsunternehmen könnte zur Finanzierung der Informationsarbeit beitragen und das gemeinsame Handeln dokumentieren.

Informationsveranstaltungen/Ausstellungen

Informationsveranstaltungen in Form von Bürgerversammlungen, Informationsabenden und Foren bieten insbesondere in Vorbereitung von Maßnahmen in den Stadtteilen die Möglichkeit, einer breiten Öffentlichkeit die Vorhaben vorzustellen. Im Fall von Aufwertungsmaßnahmen können auch Beteiligungsverfahren wie Werkstätten zu einer größeren Akzeptanz beitragen.

Während der Durchführung oder nach Abschluss von Maßnahmen bieten sich geführte Rundgänge an, um das Erreichte und das noch zu Schaffende der Öffentlichkeit vorzustellen.

Durch Ausstellungen können einer breiten Öffentlichkeit auch komplexere Zusammenhänge sowohl auf Stadtteil- als auch auf Gesamtstadtebene für einen Zeitraum von mehreren Wochen zugänglich gemacht werden und als Einstieg in eine Diskussion dienen.

Bürgerforum/Bürgerbeiräte

In der Stadt gibt es aufgrund der historischen Entwicklung (hoher Anteil zugezogener Bürger, große Stadterweiterungen entstanden in den 1960er bis 1980er Jahren) unterschiedliche Identitäten in den Stadtteilen. Eine Identität für Cottbus erscheint wenig ausgeprägt.

Durch die Initiierung eines Bürgerforums für die Gesamtstadt könnten Maßnahmen zur Identifikationssteigerung und Schaffung eines Stadtstolzes („Wir in Cottbus“) in Verbindung mit einem größeren Engagement der Bevölkerung für ihre Stadt eingeleitet werden.

Bürgerbeiräte in den Stadtteilen, vor allem in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus, können dazu beitragen, die Chance zur Steigerung der Lebensqualität im Rahmen des Stadtumbaus in den Vordergrund zu stellen. Darüber hinaus können sie als Anlaufstellen für Bürger, die sich mit Vorschlägen oder Einwänden zu Maßnahmen äußern wollen dienen. Die Bürgerbeiräte sollten einen Querschnitt der Stadtteilbevölkerung darstellen.

Nutzung der Aktivitäten der Hochschulen

An den beiden Hochschulen der Stadt werden Studenten in für den Stadtumbau relevanten Fachbereichen ausgebildet (u.a. Architektur, Stadt- und Regionalplanung, Bauingenieurwesen). Sie haben sich in der Vergangenheit bereits mehrfach zu Themen der Stadtentwicklung eingebracht.

Diese Aktivitäten sind intensiver zu nutzen, z.B. indem sie Diskussionsbeiträge für die Umstrukturierung von Stadtquartieren, für Perspektiven der Stadtentwicklung oder den Umbau von Wohnraum machen. Sie könnten im Rahmen von Bürgerversammlungen oder Ausstellungen

der Öffentlichkeit vorstellt werden und als Einstieg in eine breitere Diskussion dienen.

Monitoring

Zur Überprüfung und Kontrolle des Erfolgs der ergriffenen Maßnahmen, zur Beobachtung der Entwicklungstrends und für die ggf. erforderliche Anpassung der Ziele ist eine kontinuierliche Erfassung und Beobachtung der Rahmen-daten sinnvoll. Darüber hinaus verpflichtet das Land die am Stadtumbauprogramm teilnehmenden Kommunen zur Erfassung von Daten zur Erfolgskontrolle durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV).

Datenerhebungen

Die Vorgaben des LBV zur Erhebung der Daten gliedern sich in Prognosen und Zielvorgaben, Entwicklungsverlauf sowie Förderung.

Eine Erfassung der Daten entsprechend der Vorgabe erscheint in Teilen problematisch. Problempunkte sind:

- Ä Die Erfassung aller Daten soll zum Stichtag 31.12. jeden Jahres erfolgen. Einzelne Daten wurden in Cottbus bislang zu anderen Stichtagen erhoben (z.B. Wohnungsbestand und Leerstand zum 30.06.2004).
- Ä Detaillierte Angaben zum Wohnungsbestand (Wohnungsgrößen, Wohnungsflächen, Sanierungsstand etc.) liegen für den Gesamtbestand nicht vor und können nur mit einem großen Befragungsaufwand erhoben werden.
- Ä Die Wohnungsgröße nach Zahl der Räume soll einschließlich der Küchen erhoben werden, in Cottbus erfolgte eine Erhebung bislang ohne Berücksichtigung der Küchen.
- Ä Angaben zum Leerstand nach Wohnungsgrößen und Sanierungsständen liegen nicht vor und können auch nicht für den Gesamtbestand erhoben werden.
- Ä Angaben zum Mietniveau können nur für die Unternehmensbestände erhoben werden.
- Ä Daten sollen teilweise für Beobachtungsgebiete erhoben werden. Wenn diese nicht den Stadtteilen entsprechen, erfordert dies zusätzlichen Erhebungsaufwand.

Es wird empfohlen, grundsätzlich zu prüfen, welche Daten für eine Erfolgskontrolle und Entwicklungsbeobachtung unbedingt erforderlich sind, die Erhebung darauf zu beschränken und weitere Daten nur bei Bedarf zu erheben. Dadurch wird verhindert, dass große, unübersichtliche und nur schwer zu pflegende Datenbestände entstehen.

Es wird empfohlen, folgende Daten regelmäßig zu erheben und zu überprüfen:

- Ä Zahl der Einwohner, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Zahl der Einwohner nach Altersgruppen, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Zahl der Geburten und Sterbefälle, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Außenwanderung:, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Binnenwanderung: Zahl der Zu- und Wegzüge, Stadtteile
- Ä Zahl der Haushalte, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Haushaltsgröße, ggf. als Produkt aus Einwohnerzahl und Haushaltszahl, Gesamtstadt und Stadtteile
- Ä Zahl der Wohnungen, adressgenau, Auswertung stadtteil- und blockweise
- Ä Zahl der leerstehenden Wohnungen, adressgenau, Auswertung stadtteil- und blockweise
- Ä Für Teilbestände: Wohnungen und leerstehende Wohnungen nach Größe, Sanierungsstand, Typologie, daraus Rückschlüsse für Gesamtbestand
- Ä Zahl der fertiggestellten Wohnungen nach Wohnungsgröße und Typologie, stadtteilweise
- Ä Zahl der rückgebauten Wohnungen, stadtteilweise
- Ä Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (Kita, Hort, Schule, soziale Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen)
- Ä erfolgter öffentlicher Mitteleinsatz
- Ä nach Möglichkeit erfolgte Privatinvestitionen

Erfassung des Leerstandes

Ein besonderes Problem stellt die regelmäßige Erfassung des Leerstandes dar. Bei der Stadtverwaltung liegen adressgenaue Daten zum Wohnungsbestand (Zahl der Wohnungen, Wohnungsgröße vor. Diese basieren auf eigenen Erhebungen und Fortschreibungen der Stadt und bergen daher Ungenauigkeiten. Sie verfügt jedoch nicht über Daten zum Leerstand von Wohnungen.

Die Wohnungsunternehmen GWC, GWG, Thesaurus und Bavaria verfügen über einen sehr genauen Daten bezüglich ihres Bestandes und haben diese bislang in unterschiedlichem Umfang zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Nicht erfasst werden konnte so der Leerstand in Privatbeständen und in Beständen von Unternehmen und Institutionen, die sich nicht beteiligen (u.a. Bundesvermögensamt).

Zur Erfassung des verbleibenden Bestandes wurden in Cottbus bislang zwei Verfahren angewendet:

- Ä Im Rahmen der Erarbeitung des STUK 2002 wurde eine Erfassung des Leerstandes durch Vor-Ort-Begehungen durchgeführt. Diese Erfassung kann nur durch Augenschein erfolgen und äußere Indikatoren wie die Zahl der Geschosse, Aufgänge und Wohnungen pro Treppenabsatz, Türklingeln, Fenster usw. heranziehen. Im Einzelfall sind auch Befragungen möglich. Der Aufwand hierfür ist hoch, weshalb die Erfassung auf die Teilbereiche in der inneren Stadt und in den Schwerpunktgebieten beschränkt wurde, die durch die Daten der Unternehmen nicht bereits erfasst waren. Die Genauigkeit der Daten ist aufgrund der ungenauen Erfassungsmethode nicht hoch.
- Ä Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes wurde eine Leerstandserfassung anhand von Daten der Stadtwerke über abgemeldete Stromzähler durchgeführt. Zugrunde liegt die Annahme, dass in jeder Wohnung ein Stromzähler vorhanden ist und ein abgemeldeter Zähler einer leerstehenden Wohnung entspricht. Als Bezugsgröße dient die Zahl der Wohnungen entsprechend der städtischen Daten. Der Aufwand für eine auswertungsfähige und kartierbare Aufbereitung der Daten hängt maßgeblich von der Art und Güte der bereitgestellten Daten ab. Nicht erfasst werden so Wohnungen, in denen aufgrund von langfristigem Leerstand, Baumaßnahmen o.ä. die Stromzähler entfernt wurden oder die über keinen eigenen Stromzähler verfügen. Ungenauigkeiten können sich ergeben durch mehrere Zähler in einer Wohnung, kleine Gewerbebetriebe, die Haushaltsstrom beziehen, falsche Tarifeinstufung seitens der Stadtwerke u.ä. Die Stadtwerke haben angekündigt, die Daten künftig nur gegen Gebühr bereitzustellen.

Es wird empfohlen, für die kontinuierliche Beobachtung der Leerstandsentwicklung sowohl die Daten der Wohnungsunternehmen als auch die der Stadtwerke zu nutzen. Auswertungen sollten für die Stadtteile, den Sanierungsstand, die Wohnungsgröße, die Eigentümer, den Gebäudetyp und das Baualter erfolgen. Eine Kartierung des Leerstandes ist auf Ebene der statistischen Blöcke sinnvoll. Dadurch wird ein Grad an Detaillierung erreicht, der die Datenschutzinteressen der einzelnen Eigentümer nicht verletzt. Möglich sind zwei verschiedene Methoden:

- Ä Zusammenführen der Datenbestände der Wohnungsunternehmen mit den Daten der Stadtwerke zu einem Gesamtbestand

Vorteile:

ein Datenbestand für alle Auswertungen
ein Auswertungsergebnis

Nachteile:

Auswertungen nur eingeschränkt möglich, da unterschiedliche Datenqualitäten

unterschiedliche Adresseingaben erzeugen hohen Aufwand bei der eindeutigen Zuordnung der Datensätze zu Stadtteilen und Blöcken
Gefahr von Duplikaten durch Mehrfacherfassung

Ä Getrennte Pflege der Datensätze der Wohnungsun-
ternehmen und der Stadtwerke

Vorteile:

statistisch klare Trennung von Datenbeständen unterschiedlicher Qualität

geringerer Aufwand zur Zusammenführung der Datenbestände

im Datenbestand hoher Qualität alle Auswertungen möglich, diese lassen i.d.R. Rückschlüsse auf den Gesamtbestand zu

Duplikate innerhalb eines Bestandes weitgehend ausgeschlossen

Nachteile:

doppelte Arbeitsgänge

getrennte Auswertungen

ggf. voneinander abweichende Ergebnisse und notwendige Interpretationen

Es ist zu klären, wie und von wem die Daten geführt und gepflegt werden können. Eine ausreichende Personalkapazität ist sicherzustellen. Die Interpretation der Daten sollte gemeinsam mit allen Akteuren des Stadtumbaus erfolgen.