

STADT COTTBUS

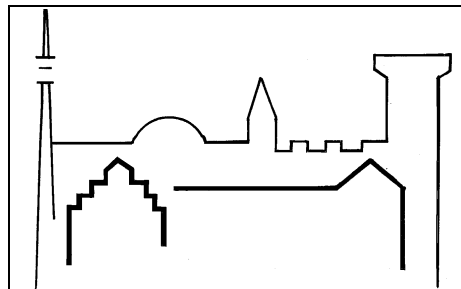
850
J A H R E
COTTBUS CHOŚEBUZ

**1. FORTSCHREIBUNG
STADTUMBAUKONZEPT
DER STADT COTTBUS**

ENDBERICHT

BAUDEZERNAT

AMT FÜR STADT-
ENTWICKLUNG
UND
STADTPLANUNG



STADTENTWICKLUNGSKONZEPT COTTBUS 2020
TEIL STADTUMBAUKONZEPT

FEBRUAR 2006

Die 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus ist Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes 2020, das sich zusammensetzt aus sich ergänzenden und inhaltlich miteinander verknüpften Teilen.

Aktualisierungen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus

Stand: Oktober 2005

Vorbemerkung

Der Stadtumbau ist ein laufender nicht abgeschlossener Prozess. Das Stadtumbaukonzept ist als informelle Planung Bestandteil dieses Prozesses und hat daher kontinuierlichen Bedarf zur Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und Fortschreibung.

Mit diesem Aktualisierungsblatt besteht die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen und die Ziele des Stadtumbaukonzeptes laufend, regelmäßig und nachvollziehbar fortzuschreiben ohne das Planungswerk an sich neu verfassen zu müssen.

Jeder Aktualisierung ist ein tabellarischer Kopf vorangestellt, der auf die zu konkretisierende, ergänzende oder ändernde Textstelle verweist und den Anlass der Aktualisierung benennt. Durch eine zusammenfassende Betrachtung werden die Änderungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Aussagen des Stadtumbaukonzeptes eingeordnet.

Folgende Aktualisierungen bzw. neue Erkenntnisse, die sich nach Redaktionsschluss ergeben haben werden aufgenommen.

Kapitel	Abschnitt	Unterabschnitt	Gliederungs- punkt	Seite																																																																																												
Analyse und Prognose	Infrastruktur	Soziale Infra- struktur	Kindertages- betreuung	56																																																																																												
Anlass der Aktualisierung																																																																																																
Fortgeschriebene Bedarfsermittlung für die Kindertagesbetreuung bis 2014/15																																																																																																
Stand August 2005																																																																																																
Es liegt zwischenzeitlich eine aktualisierte, über den bis- herigen Planungshorizont (Schuljahr 2006/07) hinaus ge- hende stadtgebietsweise Bedarfsermittlung für die Kinder- tagesbetreuung bis zum Schuljahr 2009/10 mit Ausblick auf das Schuljahr 2014/15 vor. Diese ergibt folgendes Bild:																																																																																																
<table><tr><th rowspan="2">Schuljahr</th><th colspan="7">Stadtgebiet</th><th rowspan="2">Cottbus gesamt</th></tr><tr><th>Mitte</th><th>Ost</th><th>Spremberger Vorstadt</th><th>Sachsendorf- Madlow</th><th>West</th><th>Nord</th><th>Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch</th></tr><tr><td colspan="9">Kindertagesbetreuung für Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintritt</td></tr><tr><td>2005/06</td><td>-65</td><td>+41</td><td>+95</td><td>+179</td><td>+41</td><td>-62</td><td>-63</td><td>+166</td></tr><tr><td>2009/10</td><td>-79</td><td>+54</td><td>+49</td><td>+209</td><td>-1</td><td>-78</td><td>-112</td><td>+42</td></tr><tr><td>2014/15</td><td>-91</td><td>+86</td><td>+17</td><td>+301</td><td>+62</td><td>+108</td><td>+3</td><td>+486</td></tr><tr><td colspan="9">Kindertagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter einschließlich 4. Schuljahr</td></tr><tr><td>2005/06</td><td>-24</td><td>-38</td><td>-44</td><td>+85</td><td>±0</td><td>+93</td><td>-29</td><td>+43</td></tr><tr><td>2009/10</td><td>-43</td><td>-51</td><td>-60</td><td>+112</td><td>-19</td><td>+95</td><td>-39</td><td>-5</td></tr><tr><td>2014/15</td><td>-41</td><td>-28</td><td>-158</td><td>+140</td><td>-15</td><td>+126</td><td>+13</td><td>+37</td></tr></table>									Schuljahr	Stadtgebiet							Cottbus gesamt	Mitte	Ost	Spremberger Vorstadt	Sachsendorf- Madlow	West	Nord	Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch	Kindertagesbetreuung für Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintritt									2005/06	-65	+41	+95	+179	+41	-62	-63	+166	2009/10	-79	+54	+49	+209	-1	-78	-112	+42	2014/15	-91	+86	+17	+301	+62	+108	+3	+486	Kindertagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter einschließlich 4. Schuljahr									2005/06	-24	-38	-44	+85	±0	+93	-29	+43	2009/10	-43	-51	-60	+112	-19	+95	-39	-5	2014/15	-41	-28	-158	+140	-15	+126	+13	+37
Schuljahr	Stadtgebiet							Cottbus gesamt																																																																																								
	Mitte	Ost	Spremberger Vorstadt	Sachsendorf- Madlow	West	Nord	Gallinchen, Groß Gaglow, Kiekebusch																																																																																									
Kindertagesbetreuung für Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintritt																																																																																																
2005/06	-65	+41	+95	+179	+41	-62	-63	+166																																																																																								
2009/10	-79	+54	+49	+209	-1	-78	-112	+42																																																																																								
2014/15	-91	+86	+17	+301	+62	+108	+3	+486																																																																																								
Kindertagesbetreuung für Kinder im Grundschulalter einschließlich 4. Schuljahr																																																																																																
2005/06	-24	-38	-44	+85	±0	+93	-29	+43																																																																																								
2009/10	-43	-51	-60	+112	-19	+95	-39	-5																																																																																								
2014/15	-41	-28	-158	+140	-15	+126	+13	+37																																																																																								
Prognostizierte Entwicklung der Über- bzw. Unterversorgung mit Plätzen der Kindertagesbetreuung (positive Werte = Überversorgung, negative Werte = Unterversorgung) Quelle: Stadtverwaltung; Stand 03/2005																																																																																																
Berücksichtigt ist die Zahl der Plätze, für die eine Be- triebserlaubnis vorliegt bzw. vorliegen wird. Durch Aus- nahmeregelungen kann teilweise ein Ausgleich erreicht werden, so dass tatsächlich mehr Plätze zur Verfügung stehen.																																																																																																
Einordnung in das fortge- schriebene Stadtumbaukon- zept			Die Bedarfsermittlung unterstützt die Einschätzung des fortgeschriebenen Stadtumbaukonzeptes, nach es parallel überversorgte und unterversorgte Teilge- biete in der Stadt geben wird. Während die Unterver- sorgungssituation im inneren Stadtgebiet erhalten bleibt bzw. sich verstärkt, steigt die Überversorgung am Stadtrand an. Die im Stadtumbaukonzept formu- lierten Ziele (Ausbau der Betreuungskapazität im in- neren Stadtgebiet, Reduzierung im äußeren Stadtge- biet) reagieren bereits auf diesen Entwicklungstrend.																																																																																													

Kapitel	Abschnitt	Unterabschnitt	Gliederungs- punkt	Seite
Konzeptfort- schreibung	Sektorale Hand- lungsvorschläge	Bildungseinrich- tungen, soziale Infrastruktur		104
Anlass der Aktualisierung				
Gesamtstädtische Gemeinwesenstudie (Arbeitsstand)				
Stand August 2005				
		Es liegt ein Arbeitsstand (August 2005) der Gemeinwesenstudie vor. Bis zum Ende des Jahres 2005 wird das abgestimmte Ergebnis erwartet. Aufgabe der Studie ist, die soziale Infrastruktur an die quantitativ verminderten und qualitativ veränderten Bedarfe anzupassen und die Stadt Cottbus als Oberzentrum und Wirtschaftsstandort in einer strukturschwachen Region weiter zu profilieren. Die Studie hat die Stärkung der Innenstadt als das Zentrum des Gemeinwesens, die Schaffung von Standorten, die sich an die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen anpassen lassen, die Sicherung der guten kleinräumigen Erreichbarkeit von Kindertagesstätten, Grundschulen und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie die Abwägung zwischen Konzentration und räumlicher Verteilung bei der Standortentscheidung von weiterführenden Bildungseinrichtungen zum Ziel. Die konkreten Handlungsvorschläge der Gemeinwesenstudie für Kindertagesstätten, Schulen und weitere Einrichtungen für den Gemeinbedarf haben folgende Schwerpunkte: ▪ Verlagerung von Einrichtungen aus Stadtrandlagen in zentrale Gebiete ▪ Nachnutzungsvorschläge für leerstehende bzw. zukünftig nicht mehr benötigte Standorte ▪ Erhalt bzw. modifizierter Weiterbetrieb von Einrichtungen		
Einordnung in das fortgeschriebene Stadtumbaukonzept		Die grundsätzlichen Ziele der Gemeinwesenstudie entsprechen denen des Stadtumbaukonzeptes und bauen auf ihnen auf. Ein Änderungsbedarf des Stadtumbaukonzeptes besteht demzufolge nicht. Die konkreten über das Stadtumbaukonzept hinausgehenden Handlungsvorschläge gehen mit den Zielen des Stadtumbaukonzeptes konform.		

1. FORTSCHREIBUNG DES STADTUMBAUKONZEPTES FÜR DIE STADT COTTBUS

Endbericht

Auftraggeberin

Stadt Cottbus
Baudezernat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Auftragnehmer

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Bearbeitung

Hendrik Hübscher
Juliane Schonauer

Berlin, Februar 2006

INHALT	ANLASS UND ZIEL	5
	ANALYSE UND PROGNOSE	7
	ÜBERPRÜFUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN	7
	Einwohner- und Haushaltsstruktur	7
	Wohnungsmarkt	20
	Ökonomische Rahmenbedingungen	36
	Förderung der Stadtentwicklung	38
	PLANUNGSSTAND	43
	Gesamtstädtische Planungen	43
	Planungen in den Stadtteilen und Fördergebieten	45
	Flächennutzung und -kapazitäten	58
	INFRASTRUKTUR	67
	Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur	67
	Handel und Versorgung	78
	Grün- und Freiflächen	81
	Verkehr	83
	Stadttechnik	89

KONZEPTFORTSCHREIBUNG	95
RÄUMLICHES LEITBILD	95
Vorbemerkung	95
Stadtstruktur und Dichte	96
SEKTORALE HANDLUNGSVORSCHLÄGE	115
Wohnen	115
Zentren und Handel	122
Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur	124
Verkehr und Stadttechnik	126
Öffentliche Grünanlagen und Cottbuser Ostsee	130
RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE	133
Aufwertung	133
Umstrukturierung und Rückbau	134
UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN	139
Anpassung der Programmkulisse	139
Anpassung der Förderung	142
Prozesssteuerung	144
Akteure	144
Öffentlichkeitsarbeit	145
Monitoring	147
QUELLENVERZEICHNIS	151
ANHANG	153
Übersicht der Veränderungen zwischen Stadtumbaukonzept 2002 und Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2005	I

ANLASS UND ZIEL

Das Stadtumbaukonzept, welches in den Jahren 2001/2002 erstmals erarbeitet und im November 2002 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (STUK 2002), wird fortgeschrieben. Es gilt festzustellen, ob die Prognosen und angenommenen Entwicklungstrends sich bestätigen lassen oder modifiziert werden müssen und ob die eingeleiteten Maßnahmen in Art und Umfang ausreichend sind, die Stadtentwicklung zu stabilisieren oder auch hier Umsteuerungen und Modifikationen notwendig sind.

Mit der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Sachsendorf-Madlow und der Umsetzung erster Maßnahmen dort wurde der Stadtumbauprozess im Jahr 2001 in Cottbus eingeleitet und mit der Erarbeitung und dem Beschluss des STUK im Jahr 2002 auf die Gesamtstadt ausgedehnt. Aufgrund des relativ kurzen Umsetzungszeitraumes lässt sich eine Erfolgskontrolle nur im Ansatz vornehmen. Prüfbar ist aber, ob sich das Stadtumbaukonzept als Arbeits- und Abstimmungsgrundlage für die Verwaltung und die am Stadtumbauprozess beteiligten Partner eignet und wie es als Handlungsgrundlage verbessert werden kann.

Die Fortschreibung des Konzeptes erfolgte auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes sowie des Wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzeptes aus dem Jahr 2002. Die Ergebnisse der Analysefortschreibung wurden der Koordinierungsrunde weitgehend vorgestellt und abgestimmt. Die Perspektiveinschätzungen bezüglich der Wohnungsmarkt- und Stadtteilentwicklung wurden in Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen GWC und GWG sowie mit Maklern abgefragt und sind in das Konzept eingeflossen.

Das Stadtumbaukonzept ist eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung, ersetzt aber nicht das Stadtentwicklungskonzept und vertiefende Untersuchungen. Die Grundintention des Stadtumbaukonzeptes ist eine Fokussierung auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit in Zusammenhang stehende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Ziel ist neben der Überprüfung und Bestätigung bzw. Modifizierung des eingeschlagenen Kurses, Kriterien zu entwickeln, die eine Ziel- und Erfolgskontrolle im Stadtumbauprozess ermöglichen.

ANALYSE UND PROGNOSE

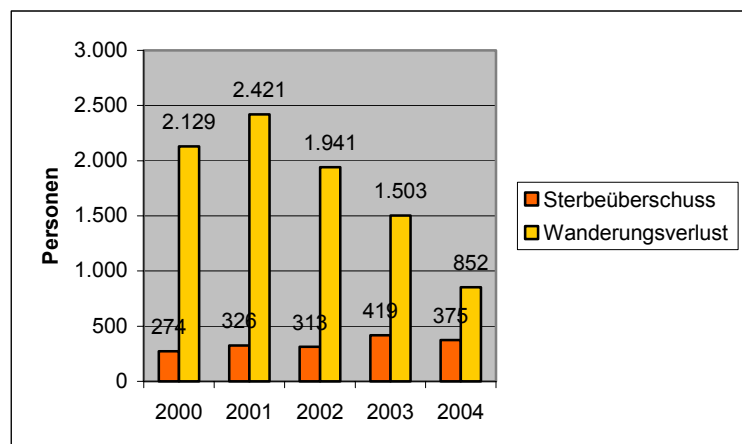
ÜBERPRÜFUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Einwohner- und Haushaltsstruktur

Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang setzt sich entsprechend der Prognosen gebremst fort, die Wanderungsverluste gehen zurück.

Für das Stadtumbaukonzept 2002 wurde die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus von 1996 bis 2001 betrachtet. In diesem Zeitraum sank die Einwohnerzahl um ca. 14.000 Einwohner (EW) auf 105.493 EW. Pro Jahr verliert die Stadt etwa 2.100 EW, wobei seit dem Jahr 2000 die Verluste in der Tendenz leicht abnehmen. Im Jahr 2003 sind durch die Eingemeindung von Groß-Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch 5.475 EW hinzugekommen. Zum Stichtag 31.12.2004 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Cottbus somit 105.422 EW und befindet sich damit auf dem Stand vor der Eingemeindung.



Entwicklung des Bevölkerungsverlustes (jeweils zum 31.12.2003)
 Bis 2003 keine Angaben für Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch
 Quelle: Stadtverwaltung; Stand 12/2004

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Sterbefälle stieg seit 2001 um rd. 100 von 1.064 auf 1.167 im Jahr 2004. Dem steht eine schwankende aber in der Tendenz stabile Zahl von 700-770 Geburten pro Jahr gegenüber.

In der städtischen Einwohnerprognose von 2004 wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Sterbefälle weiter kontinuierlich auf ca. 1.500 ansteigen und die Geburten bis zum Jahr 2013 stabil sein und danach deutlich zurückgehen werden. Der jährliche Sterbeüberschuss wird danach von etwa 400 auf über 1.000 im Jahr 2020 ansteigen.

Außenwanderung

Die Zahl der Wegzüge aus der Stadt nimmt seit 2001 kontinuierlich ab und lag im Jahr 2004 bei 5.800 Personen.

Gleichzeitig schwankte die Zahl der Zuzüge zwischen 4.670 und 4.970 pro Jahr mit leicht ansteigender Tendenz. Zu berücksichtigen ist hierbei eine Beeinflussung der Daten durch die Ende des Jahres 2003 erfolgten Eingemeindungen. Bis 2002 wurden Einwohner, die in diese Gemeinden wegzogen als Außenwanderung erfasst, seit der Eingemeindung sind sie Teil der Binnenwanderung und tragen nicht mehr zum Wanderungsverlust bei. Durch Außenwanderung haben in den vergangenen Jahren alle Stadtteile Einwohner verloren. Die größten Verluste sind in Sachsendorf, Schmellwitz und der Spremberger Vorstadt zu verzeichnen.

Deutlich zurückgegangen auf 1.638 Personen pro Jahr ist die Zahl der Wegzüge in die alten Bundesländer, während die Wegzüge in die neuen Bundesländer bei 2.800 Personen pro Jahr stabil sind. Fast die Hälfte der in die neuen Bundesländer abwandernden Personen zieht in den Landkreis Spree-Neiße, verlässt die Region also nicht.

Die Zahl der Zuzüge aus den alten Bundesländern liegt stabil bei 600-700 Personen pro Jahr, darunter viele Studenten. Anstiege sind bei den Zuzügen aus den neuen Bundesländern zu verzeichnen. Zuziehende Personen lassen sich überwiegend in den Stadtteilen Stadtmitte, Sandow und Ströbitz nieder. Im Jahr 2004 zogen mit 2.857 Personen etwa 300 Personen mehr als im Jahr 2002 von dort zu, wobei der Anteil aus dem Landkreis Spree-Neiße stabil bei 1.200 liegt.

In der Bevölkerungsprognose der Stadt wird erwartet, dass die Wanderungsverluste weiter abnehmen, so dass ab 2015 ein ausgeglichener Wanderungssaldo zu verzeichnen sein wird.

Binnenwanderung

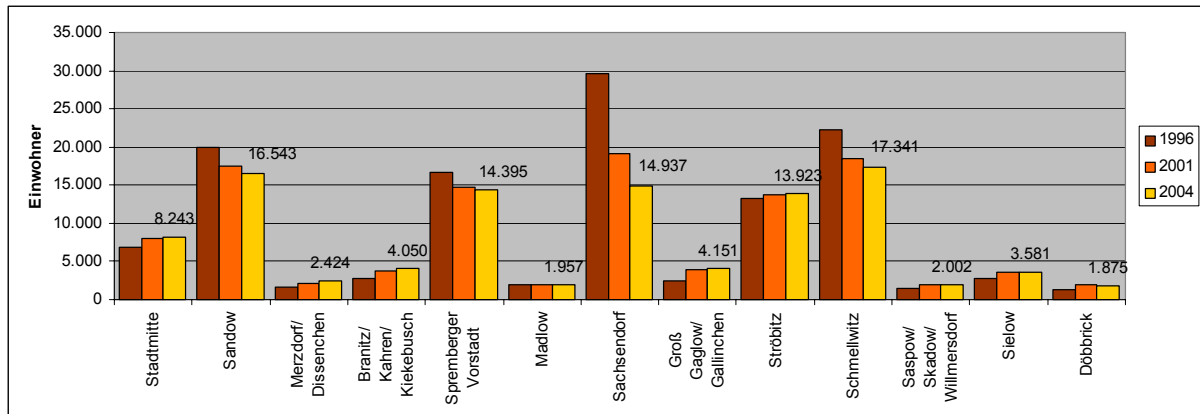
Das innere Stadtgebiet zieht kontinuierlich Einwohner aus den äußeren Stadtgebieten an.

Bei der Binnenwanderung, also den innerstädtischen Umzügen ist die Entwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich.

Die größten Verluste durch innerstädtische Umzüge sind im Stadtteil Sachsendorf zu verzeichnen, das Binnenwanderungssaldo lag hier seit 2001 stabil bei knapp -800 EW, im Jahr 2004 lag es vor allem wegen zurückgehender Wegzüge bei -600 EW. Sachsendorf ist der einzige Stadtteil, der seit 2001 kontinuierlich ein negatives Binnenwanderungssaldo hat.

Im Stadtteil Schmellwitz hat sich seit 2001 der Binnenwanderungsgewinn in einen Verlust umgekehrt. Der

Grund ist ein deutlicher Rückgang der Zuzüge, die vorwiegend in den Bereich Alt-Schmellwitz erfolgen.



Entwicklung der Einwohnerzahl in den Stadtteilen
Quelle: Stadtverwaltung; Stand 12/2004

Stabile Gewinne aus Binnenwanderung sind in den Stadtteilen Stadtmitte, Ströbitz und in allen dörflichen Stadtteilen zu verzeichnen, in Ströbitz mit steigender Tendenz. In der Spremberger Vorstadt ist der Binnenwanderungssaldo der vergangenen Jahre fast durchgehend positiv, aber in der Höhe schwankend.

Bevölkerungsprognose

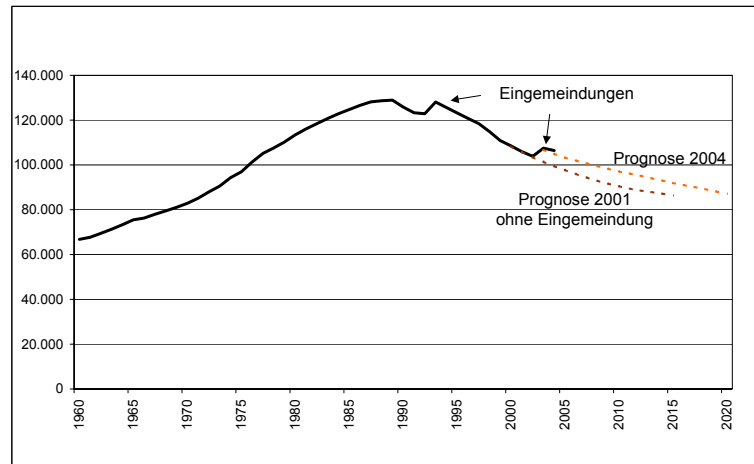
Erwartet wird eine weitere Abnahme der Wanderungsverluste, der Einfluss des Sterbeüberschusses wird zunehmen.

Aufgrund der Eingemeindung der Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch wurde durch die Stadtverwaltung eine aktualisierte Prognose in drei Varianten für das Jahr 2020 auf der Basis der Daten am Stichtag 31.12.2003 erstellt.

Die Varianten prognostizieren eine Entwicklung in einem Korridor von 72.286 bis 94.888 Einwohnern im Jahr 2020. Die von der Stadt als Vorzugsvariante ausgewählte Variante 3 prognostiziert unter der Annahme abnehmender Wanderungsverluste einen Rückgang der Bevölkerungszahl von 106.784 EW auf 91.953 EW im Jahr 2015 und 87.134 EW im Jahr 2020. Erwartet werden annähernd stabile Geburtenzahlen von ca. 700 pro Jahr bis 2012, die bis 2020 auf ca. 500 pro Jahr zurückgehen. Gleichzeitig wird die Zahl der Sterbefälle von 1.126 im Jahr 2003 auf ca. 1.500 im Jahr 2020 stetig ansteigen. Außerdem wird erwartet, dass der Wanderungsverlust weiter abnehmen wird, so dass er im Jahr 2015 bei null liegt.

Die Differenz von 5.475 EW im Jahr 2015 zur Prognose aus dem Jahr 2001 entspricht annähernd der Zahl der im

Jahr 2003 durch die Eingemeindung hinzugekommenen Einwohner.



Einwohnerfortschreibung und -prognose der Stadt Cottbus
Quelle: Stadtverwaltung; Stand 07/2004

Der Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg erwartet in seiner jüngsten Prognose auf der Basis der Daten des Jahres 2002 einen vergleichbaren Trend, jedoch einen deutlich geringeren Bevölkerungsverlust. Abweichend von den Annahmen der Stadtverwaltung wird davon ausgegangen, dass die Geburtenrate von 1,0 bis 1,1 Geburten pro Frau auf den Bundesdurchschnitt von 1,3 Geburten pro Frau steigt und ab 2009 ein leichter Wanderungsgewinn von ca. 200 Personen pro Jahr zu verzeichnen ist. Für das Jahr 2015 wird eine Bevölkerungszahl von 97.920 EW und für das Jahr 2020 von 95.440 EW prognostiziert.

Auch nach 2020 muss mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl gerechnet werden.

Altersstruktur

Der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung steigt kontinuierlich an. Insbesondere die Stadtteile Sandow, Sachsendorf und Schmellwitz verzeichnen hohe Anstiege.

Im Jahr 2001 betrug das Durchschnittsalter der Stadtbevölkerung 41,1 Jahre. Im Jahr 2004 lag es bereits bei 42,6 Jahren.

Das Durchschnittsalter ist in allen Stadtteilen angestiegen, den höchsten Anstieg gab es in Sachsendorf (+2,6 Jahre), den geringsten in Ströbitz (+0,3 Jahre), wo das Durchschnittsalter mit 40,9 Jahren jetzt vergleichsweise niedrig ist. Die Stadtteile mit dem höchsten Durchschnittsalter sind weiterhin Sandow (47,6 Jahre) und die Spremberger Vorstadt (47,1 Jahre).

Die Entwicklung der Altersgruppen verläuft weitgehend entsprechend den Prognosen. Die Altersgruppen 0 - 18 Jahre und 30 - 45 Jahre gehen zurück, die Altersgruppen über 45 Jahren nehmen zu. In der Altersgruppe 18 - 30 Jahre ist eine Zunahme um 900 Personen zu verzeichnen, dies ist auf eine stabil hohe Zahl von Zuzügen, aber auch auf das Hineinwachsen von geburtenstarken Jahrgängen in diese Altersgruppe zurückzuführen.

In den Stadtteilen verläuft die Entwicklung der Altersgruppen unterschiedlich. In Ströbitz und Stadtmitte gab es einen Anstieg des Anteils der Gruppe der 18- bis 30-Jährigen um jeweils zwei Prozentpunkte (+456 Personen), vermutlich aufgrund des Zuzugs von Studenten. In Sachsendorf hingegen ist er annähernd stabil trotz einem absoluten Rückgang um 786 Personen.

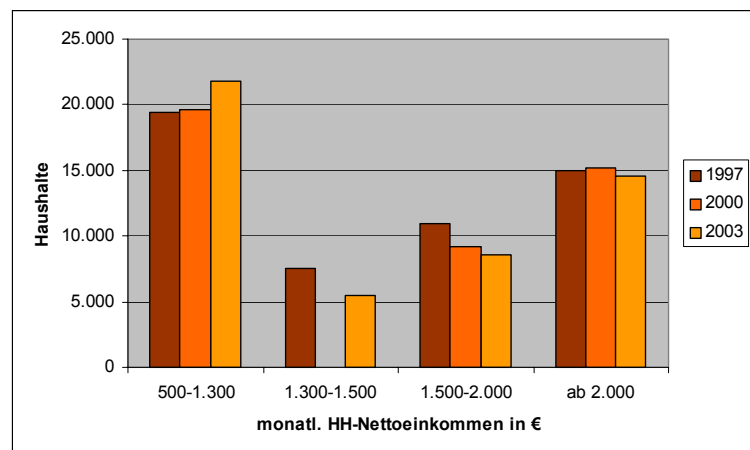
Der Anteil der Altersgruppe über 60 Jahren ist in allen Stadtteilen gestiegen, in Schmellwitz, Sandow und Sachsendorf mit jeweils mindestens vier Prozentpunkten besonders deutlich.

Es wird ein Ansteigen des Durchschnittsalters auf 47,8 Jahre im Jahr 2020 erwartet. Die Ursache dafür sind die geburtenschwachen Jahrgänge seit 1990 bei einem gleichzeitigen Altern der geburtenstarken älteren Jahrgänge.

Sozialstruktur

Es ist ein Anstieg sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz erkennbar.

Laut Mikrozensus des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik, einer jährlich durchgeführten Repräsentativbefragung, ist seit mehreren Jahren ein Anstieg der Zahl der Haushalte mit kleinen Einkommen zu verzeichnen.



Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Einkommen
Quelle: Stadtverwaltung; Stand 12/2003

Die Zahl der Sozialhilfeempfänger zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres ist von 3.388 im Jahr 2000 auf 4.004 im Jahr 2004 gestiegen. Das entspricht einem Anstiegsanstieg von 3,1 % auf 3,6 % der Gesamtbevölkerung. Durch das Inkrafttreten des Sozialgesetzbuches II am 01.01.2005 wurden alle erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger verpflichtet, sich bei der Arbeitsagentur arbeitslos zu melden, um das neue Arbeitslosengeld II zu empfangen. In Folge dessen sank die Zahl der Sozialhilfeempfänger auf 64 am 31.01.2005. Eine Aufteilung auf die Stadtteile liegt noch nicht vor. Die stadtteilweise Betrachtung bezieht sich daher auf die Zahlen bis 31.12.2004.

Etwa die Hälfte der Sozialhilfeempfänger wohnt in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz, hier sind mit jeweils über 6 % auch die höchsten Anteile von Sozialhilfeempfängern an der Stadtteilbevölkerung zu verzeichnen. Ein Anstieg des Anteils der Sozialhilfeempfänger erfolgte in allen Stadtteilen, hohe Anstiege gab es in Schmellwitz und Sandow. In Sachsendorf ist ihr Anteil gestiegen, absolut ist die Zahl im Zusammenhang mit dem starken Bevölkerungsverlust gesunken.

Jahr		Cottbus 31.12.	Stadtteile					
			Schmellwitz	Sachsendorf	Sandow	Spremb. Vorst.	Ströbitz	Stadtmitte
2000	EW	3.388	870	1.015	541	447	278	132
	Anteil in %	3,1%	4,6%	4,9%	3,0%	3,0%	2,0%	1,6%
2004	EW	4.004	1.061	958	721	494	386	224
	Anteil in %	3,8%	6,1%	6,4%	4,4%	3,4%	2,8%	2,7%

Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger nach Stadtteilen
Quelle: Stadtverwaltung; Stand 12/2004

In Stadtmitte und Ströbitz und der Spremberger Vorstadt sind absolut deutliche Anstiege festzustellen, der Anstieg der prozentualen Anteile ist aufgrund der stabilen bzw. positiven Bevölkerungsentwicklung jedoch moderat.

Arbeitslosigkeit

Anstiege bei der Arbeitslosigkeit sind vor allem in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz zu verzeichnen.

Die Daten zur Arbeitslosigkeit in den Jahren 2004 und 2005 sind aufgrund der Einführung des Sozialgesetzbuches II nicht vergleichbar. Generell ist über den Jahreswechsel ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit festzustellen, der seine Ursache auch in der geänderten Erfassung hat.

Ausgewertet wurden daher die Angaben für das Jahr 2004, zum Vergleich sind die Angaben für Januar 2005 ebenfalls angegeben.

Im Bereich der die Stadt Cottbus und ihr engeres Umland umfassenden Hauptagentur Cottbus der Agentur für Arbeit waren am Stichtag 31.12.2004 14.655 Personen arbeitslos gemeldet, das entspricht einer Arbeitslosenquote

von 18,2 % und einem Anstieg seit Dezember 2001 um annähernd 500 Personen. Anstiege sind vor allem bei den Arbeitslosen unter 25 Jahren (+165 Personen im Jahr 2004), den Arbeitslosen über 50 Jahren (+281 Personen im Jahr 2004) und den Langzeitarbeitslosen (+298 Personen im Jahr 2004) zu verzeichnen. Am 31.01.2005 lag die Arbeitslosigkeit bei 16.165 Personen bzw. 20,1 %.

In der Stadt Cottbus ohne ihr Umland ist die Arbeitslosigkeit im gleichen Zeitraum überproportional angestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2004 bei 11.101 Personen, das sind 769 Personen mehr als am 31.12.2001. Die Arbeitslosenquote stieg im gleichen Zeitraum von 17,4 % auf 19,2 %. Angaben zur Altersstruktur liegen nicht vor.

In den Stadtteilen kann die Arbeitslosenquote mangels Datenverfügbarkeit nur in Bezug auf die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 60 Jahren berechnet werden. Die Arbeitslosenquote ist in allen Stadtteilen gestiegen (ohne Berücksichtigung der dörflichen Stadtteile).

Jahr	Schmellwitz	Sachsendorf	Sandow	Spremlberger Vorst.	Ströbitz	Stadtmitte
2001	2.135 18,2%	2.420 19,5%	1.809 19,5%	1.239 16,2%	1.115 12,7%	618 12,1%
2004	2.260 20,3%	2.203 22,9%	1.782 21,2%	1.337 17,6%	1.259 14,1%	715 13,7%

Zahl der Arbeitslosen und Arbeitslosenquote in den Stadtteilen

Quelle: Stadtverwaltung; Stand 12/2004

Den höchsten Anstieg der Arbeitslosenquote hat es in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz gegeben. In Sachsendorf stieg sie um 3,4 Prozentpunkte, gleichzeitig ist die absolute Zahl der Arbeitslosen aufgrund des Bevölkerungsverlustes rückläufig. In Schmellwitz beträgt der Anstieg 2,1 Prozentpunkte.

Geringere Anstiege von 1,4 bis 1,7 Prozentpunkten sind in den Stadtteilen Sandow, Stadtmitte, Ströbitz und Spremlberger Vorstadt zu verzeichnen.

Haushaltsprognose

Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte hält vorläufig an. Der Rückgang der Haushalte verläuft daher nicht parallel zum Bevölkerungsrückgang.

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der Haushalte in der Stadt Cottbus laut Mikrozensus des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik 52.600. Bei einer Einwohnerzahl von 114.814 ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,11 Personen. Am 31.12.2002, noch im alten Stadtgebiet, war die Zahl der Haushalte auf 51.700 bei 108.079 Einwohnern (2,09 Pers./HH) gesunken.

Bei der Prognose der Zahl der Haushalte wird nicht nur die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz, sondern auch

die der Einwohner mit Nebenwohnsitz herangezogen, da diese auch als Haushalte Wohnungen nachfragen. Diese lag in den vergangenen Jahren bei 5.000. Ein großer Teil davon sind Schüler und Studenten. Für die Prognose wird angenommen, dass die Zahl der Nebenwohnsitze sich bei 4.500 stabilisiert und zu den erwarteten Einwohnerzahlen addiert werden muss.

Im Wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzept (WWK) von 2001 wurde im Szenario „Trend“ für das Jahr 2015 im alten Stadtgebiet eine Haushaltszahl von 49.100 bei einer Einwohnerzahl von 89.900 (jeweils inkl. Nebenwohnsitzer) erwartet, daraus resultiert eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,83 Pers./HH. Dies entspricht dem bundesweiten Trend zu einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Pers./HH.

Bei Anwendung dieser prognostizierten Haushaltsgröße auf die aktuelle von der Stadtverwaltung erstellte Bevölkerungsprognose zuzüglich der Einwohner mit Nebenwohnsitz ergibt sich für das Jahr 2015 eine Haushaltszahl von 52.250 im neuen Stadtgebiet.

Im Jahr 2020 ist bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 91.634 EW (inkl. 4.500 Nebenwohnsitze) bei einer stabilen Haushaltsgröße von 1,83 Pers./HH ab 2015 eine Haushaltszahl von 50.000 zu erwarten. Bei linearer Fortschreibung der abnehmenden Haushaltsgröße ergibt sich für das Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,79 Pers. und damit eine Haushaltszahl von 51.000.

Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft im Rahmen der Prognosen. Reduzierte Wanderungsverluste deuten auf eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes in den kommenden Jahren hin.

Der stabile Einwohnerzuwachs in der Innenstadt und Stabilisierungstendenzen in der Spremberger Vorstadt sprechen für eine Akzeptanz der Aufwertungsstrategie.

Die Stadtteile Schmellwitz und Sachsendorf verlieren weiterhin Einwohner durch Abwanderung. Im Stadtteil Sandow nehmen die Bevölkerungsverluste durch Überalterung zu.

Langfristig werden jedoch die Bevölkerungsverluste als Folge der fehlenden Geburten und einer hohen Sterberate zunehmen und zu einer anhaltenden Reduzierung der Einwohnerzahl auch nach 2020 führen. Ob sich langfristig die Wanderungsbewegungen grundsätzlich verändern und Bevölkerungsverluste ganz oder teilweise ausgeglichen werden können, ist heute noch nicht absehbar.

Es gibt Anzeichen einer Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz.

Abhängig von der weiteren Entwicklung der Haushaltsgröße sind im Jahr 2020 ungefähr 50.500 Haushalte mit Wohnungsnachfrage zu erwarten. Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte hält an.

Wohnungsmarkt¹

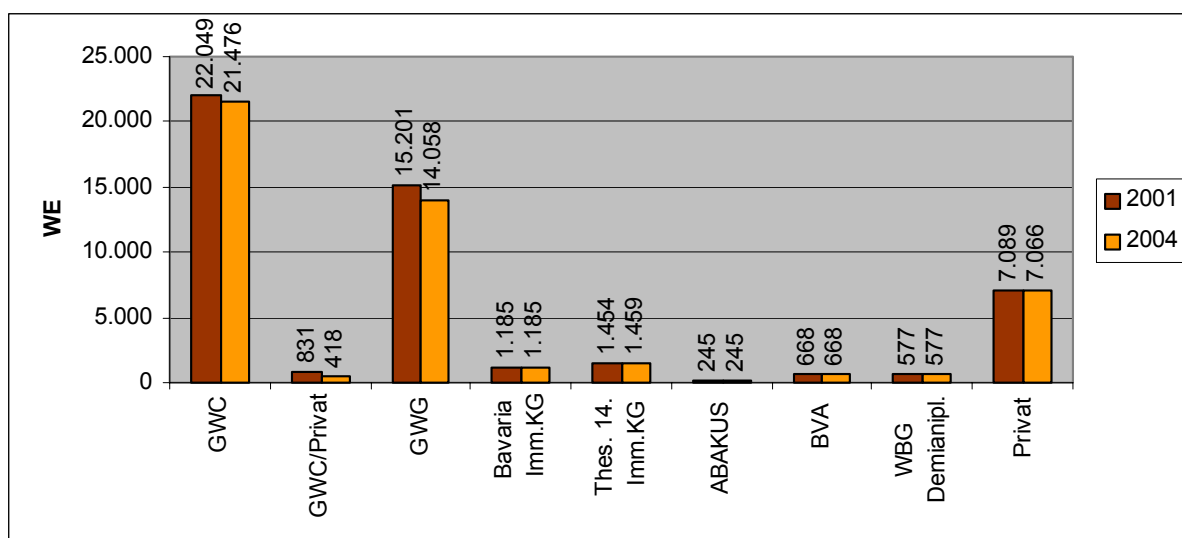
Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand wurde durch den Rückbau verringert. Durch Neubau wird die Diversifizierung des Wohnungsangebotes vorangetrieben.

Der Wohnungsbestand im alten Stadtgebiet hat seit 2001 von 60.820 WE auf etwa 59.730 WE (-1.090 WE) im Jahr 2004 abgenommen. Zu dieser Reduzierung hat vor allem der Gebäuderückbau im Stadtteil Sachsendorf beigetragen. Wohnungsneubau hat es dagegen in der Stadtmitte in Form von neuem Geschosswohnungsbau gegeben, Zuwächse in Ströbitz und in Stadtrandlagen sind auf den Eigenheimbau zurückzuführen. Durch den Neubau erhält der Wohnungsmarkt eine stärkere Diversifizierung.

Zum Stichtag 30.06.2004 befanden sich 38.596 WE im Bestand der Wohnungsunternehmen (WU) GWC, GWG, PRIVEG, BAVARIA und Thesaurus 14. Immobilien KG. Das entspricht einem Anteil von 65 %. Im Jahr 2001 umfasste der Bestand der Unternehmen 40.720 WE, was einem Anteil von 67 % entspricht. Der Rückgang der Unternehmensbestände um 2.124 WE ist vor allem auf den erfolgten Rückbau zurückzuführen. Durch die Zuordnung von Rückübertragungsobjekten hat es beim Wohnungsunternehmen GWC einen Zugang an Wohnungen gegeben, weshalb die Differenz der Wohnungsbestände in den Jahren 2001 und 2004 nicht den Rückbauzahlen entspricht.

Im durch die Eingemeindungen von Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch erweiterten Stadtgebiet umfasste der Wohnungsbestand im Jahr 2004 eine Zahl von 61.851 WE.



Wohnungsbestand nach Eigentümern

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen; Stand 12/2001 bzw. 06/2004

¹ Die Daten zum Wohnungsmarkt wurden durch Erhebungen der Wohnungsunternehmen in den Jahren 2001 und 2004 sowie eigene Erhebungen im Jahr 2001 und Erhebungen der Stadtwerke im Jahr 2004 ermittelt (siehe auch S. 151).

Wohnungsleerstand

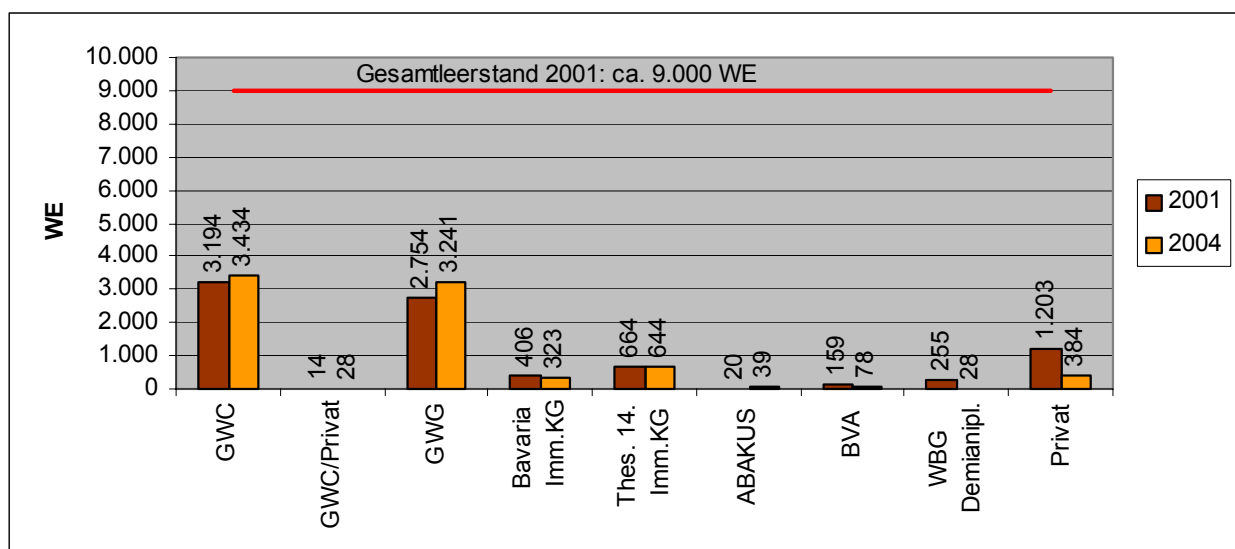
Die Leerstandsentwicklung konnte durch den Rückbau gebremst, aber noch nicht ausgeglichen werden. In den Stadtteilen zeigen sich unterschiedliche Trends.

Auf der Grundlage der Daten der Wohnungsunternehmen und der Stadtwerke wurde zum Stichtag 30.06.2004 ein Gesamtleerstand in Cottbus von 9.747 WE erhoben. Bezogen auf den Gesamtbestand von 61.851 WE ergibt sich eine Leerstandsquote von 15,8 %. Aufgrund der verschiedenen Datengrundlagen kann diese Zahl jedoch nicht mit der Erhebung von 2001 verglichen werden.

Die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Referenzdatenbestand, d.h. in dem Bestand, der auch im Jahr 2001 erfasst wurde (79 % des Gesamtbestandes), beträgt 8.199 WE und liegt damit um 470 WE unter dem Stand von 2001. Die Leerstandsquote sank geringfügig von 17,6 % auf 17,4 %.

Leerstandsverteilung nach Eigentümern

Der Leerstand in den Wohnungsbeständen der Unternehmen GWC und GWG steigt an. Die Wohnungsunternehmen haben seit 2001 ca. 2.500 Haushalte verloren (bei einem gleichzeitigen Rückbau von 1.957 WE bis zum 30.06.2004). Die GWG ist vom Leerstand bisher prozentual stärker betroffen. Dies ist auf eine große Zahl unsanierter Bestände in schwer vermietbaren Lagen und eine fortgeschrittene Rückbauvorbereitung zurückzuführen. Die Leerstandsquote der GWG beträgt 23,1 %, die der GWC 16,0 %. Eine Stabilisierung der Zahl der Mieter ist noch nicht erkennbar.



Leerstand nach Eigentümern

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke und eigene Erhebungen;

Stand 12/2001 bzw. 06/2004

Einzelwerte ergeben aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden nicht den Gesamtleerstand von 9.747 WE.

Die Leerstände in den Beständen der BAVARIA und der Thesaurus sind rückläufig. Offenbar haben diese Unternehmen mit ihren in der Regel sanierten Wohnungen von den Rückbaumaßnahmen profitieren können. In der unmittelbaren Nachbarschaft von für den Rückbau vorbereiteten bzw. rückgebauten Objekten (z.B. im Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand) hingegen ist bei diesen Unternehmen der Leerstand deutlich angestiegen, einzelne Aufgänge stehen vollständig leer.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Demianiplatz ist ein deutlicher Rückgang des Leerstandes festzustellen, der auf Wiederbezug von Wohnungen, die sich zur Zeit der Erhebung im Jahr 2001 in der Sanierung befanden, zurückzuführen ist.

Im privaten Wohnungsbestand, der weitgehend Altbauten umfasst, wurde ein Rückgang des Leerstandes um über 800 WE erfasst. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsverfahren ist jedoch nicht sicher, ob der Rückgang tatsächlich im erhobenen Umfang stattgefunden hat. Angaben des Sanierungsträgers DSK zur Innenstadt und von Maklern bestätigen aber den Trend zum Rückgang des Leerstandes im Privatbestand.

Nach Angaben von Maklern finden sanierte Altbauwohnungen sowie Neubauwohnungen i.d.R. Nachfrager. Leerstandsprobleme in der inneren Stadt gibt es vor allem bei unsanierten Gebäuden.

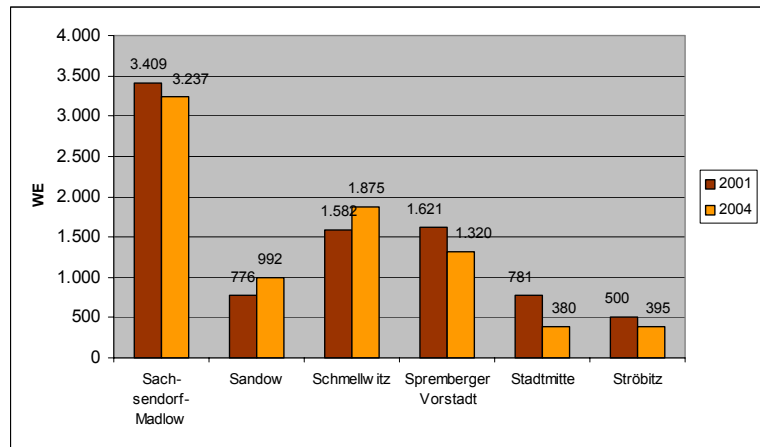
Leerstandsverteilung nach Stadtteilen

Die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. In Sachsendorf-Madlow ist der Leerstand in den Stabilisierungsbereichen zurückgegangen. Ob es sich hierbei um eine dauerhafte Stabilisierung oder einen vorübergehenden Effekt aufgrund des Rückbaus handelt, ist derzeit noch nicht abschließend einschätzbar. In Sandow, dem östlichen Teil von Neu-Schmellwitz und den Randbereichen in Sachsendorf ist ein deutlicher Anstieg des Leerstandes zu verzeichnen (siehe Karten 03-05).

In der Stadtmitte, der Spremberger Vorstadt und in Ströbitz ist die Leerstandsentwicklung der letzten Jahre rückläufig. Eine Verlässlichkeit der Daten ist aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsverfahren nur bedingt gegeben. Angaben von Wohnungsmarktextperten bestätigen jedoch den Trend zum rückgehenden Leerstand in diesen Stadtteilen.

Die Entwicklung des Leerstandes in den Stadtteilen und auch innerhalb der Stadtteile wird beeinflusst durch das aktive Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen zur Vorbereitung des Rückbaus, d.h. die Binnenwanderung ist oft bewusst herbeigeführt. Dadurch ziehen Bewohner u.a. aus dem Wohngebiet Sachsendorf-Madlow in die Spremberger Vorstadt. Auch der Anstieg des Leer-

standes in Schmellwitz ist teilweise darauf zurückzuführen.



Leerstand nach Stadtteilen

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke und eigene Erhebungen; Stand 12/2001 bzw. 06/2004

Einzelwerte ergeben aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden nicht den Gesamt leerstand von 9.747 WE.

Nach Angaben des Wohnungsunternehmens GWG hat sich die Leerstandsverteilung seit der Erfassung weiter differenziert, zum großen Teil durch aktives Umzugsmanagement. Der Leerstand in zum Rückbau vorbereiteten oder vorgesehenen Objekten steigt deutlich an. Im Gebiet Sachsendorf-Madlow liege die Leerstandsquote in diesen Beständen bei 85 %, in Neu-Schmellwitz bei 50 %. Der Leerstand im zu erhaltenden Bestand liege hingegen bei nur 8 %.

Abhängigkeit des Leerstandes vom Sanierungsstand

Die Abhängigkeit des Leerstandes vom Sanierungsstand hat im Vergleich zu 2001 an Eindeutigkeit zugenommen.

Sanierungsstand	2004			2001			Differenz		
	WE	LeerWE	Quote	WE	LeerWE	Quote	WE	LeerWE	Quote
unsaniert	7.511	2.254	30,0%	7.973	2.030	25,5%	-462	224	4,5%
teilmod.	17.115	3.485	20,4%	20.235	3.406	16,8%	-3.120	79	3,5%
vollmod.	10.417	466	4,5%	9.447	504	5,3%	970	-38	-0,9%
Wendebau	151	14	9,3%	151	22	14,6%	0	-8	-5,3%
Neubau	276	2	0,7%	275	0	0,0%	1	2	0,7%

Leerstandsentwicklung in Abhängigkeit vom Sanierungsstand

Wendebau: Baujahre 1990-1991 (Bauzeitraum erstreckte sich über den 03.10.1990); Neubau: Baujahre ab 1991

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen; Stand 06/2004

Der Leerstand in unsanierten und teilmodernisierten Beständen ist trotz einer Verringerung der absoluten WE-Zahl gestiegen. Der Leerstand in vollmodernisierten Beständen sowie in den Wendebauten ist rückläufig.

Aufwertungen am Wohnungsbestand wurden in Sachsendorf und in der Spremberger Vorstadt durchgeführt. Insgesamt wurden hier über 1.200 WE teil- oder vollmodernisiert. Im Regelfall führte dies zu einer verbesserten Vermietbarkeit der Wohnungen.

Leerstandsprognose

Der Wohnungsbestand von 61.851 WE im neuen Stadtgebiet soll nach der bestehenden Rückbauplanung und den betrieblichen Sanierungskonzepten der Unternehmen GWC und GWG bis zum Jahr 2010 um insgesamt ca. 8.800 WE reduziert werden, davon wurden bis Ende April 2005 etwa 3.000 WE bereits rückgebaut, die verbleibenden ca. 5.800 WE folgen in den kommenden Jahren.

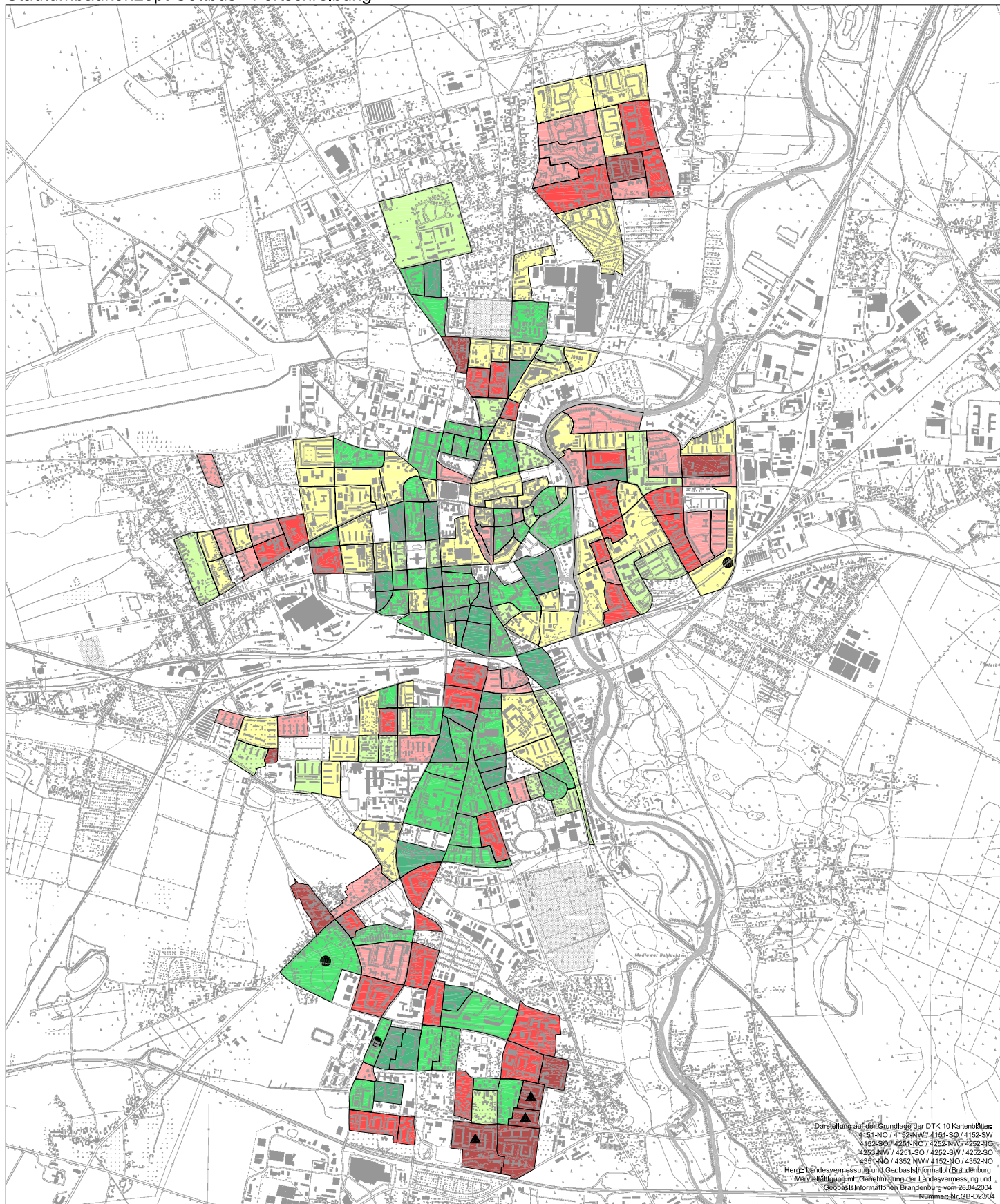
Bis zum Jahr 2020 ist jedoch bei der Annahme der Fertigstellung von 150 bis 250 WE pro Jahr (derzeit ca. 300 WE) von einem Neubau von 2.400 bis 4.000 WE auszugehen, so dass die reale Reduzierung des Wohnungsbestandes deutlich geringer ist.

Das heißt, dass im Jahr 2020 den ca. 50.500 Haushalten ein Wohnungsangebot von bis zu 58.450 bis 60.050 WE zu Verfügung stehen wird. Der Wohnungsüberhang wird bei Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 3 % im Jahr 2020 deutlich über 6.000 WE liegen.

Der Abgang von Wohnraum im Rahmen der normalen städtischen Wohnungsmarktentwicklung durch Nutzungsaufgabe, Umnutzung, Umbau oder Abriss fällt quantitativ kaum ins Gewicht.

Szenario	Trendfortschreibung	Rückgang der Bautätigkeit
	WE	WE
Bestand 2004	61.850	61.850
geplanter Rückbau	5.800	5.800
jährlicher Neubau	250	150
zu erwartender Neubau bis 2020	4.000	2.400
Bestand 2020	60.050	58.450
Haushalte 2020 ca.	50.500	50.500
Wohnungsüberhang 2020	9.550	7.950
entspr.	15,9%	13,6%
Leerstand abzgl. Mobilitätsreserve (3%)	7.749	6.197
entspr.	12,9%	10,6%

Berechnung des quantitativen Wohnungsüberhangs im Jahr 2020



Veränderung der Leerstandsquote 2001-2004 in Prozentpunkten

- Zunahme über 20
- Zunahme 5 bis 20
- Zunahme 2 bis 5
- Unverändert ± 2
- Rückgang 2 bis 5
- Rückgang 5 bis 20
- Rückgang über 20

- Wohnungsbau nur in Teilen des Blocks
- Wohnungsbestand weitgehend rückgebaut

Karte Nr. 05

Veränderung des Wohnungsleerstandes

Stand der Bearbeitung: 01.12.2005

Qu.: Angaben der WU und der Stadtwerke, 06/2004

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau

M 1:12.500
0 125 250 500 1000 m

850
JAHRE
STADT COTTBUS
Stadtverwaltung Cottbus
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Wohnungsnachfrage²

Die Wohnungsnachfrage entspricht weitgehend den Annahmen des WWK.

Eine stabil hohe Nachfrage ist bei mittelgroßen Wohnungen, Altbauten und innenstadtnahen Lagen vorhanden, unsanierte, große oder über dem vierten Geschoss liegende Wohnungen weisen zunehmende Vermietungsprobleme auf.

Die Nachfrage nach selbstgenutzten Eigenheimen bleibt auf verringertem Niveau hoch.

Wohnungsbestand der Unternehmen

Die Wohnungsunternehmen verzeichnen eine stabile große Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen. Voraussetzungen für eine gute Vermietbarkeit sind eine Teil- oder Vollsanierung, eine gute Lage (innenstadtnah mit Nähe zu Grünanlagen und Wasser, gut erschlossen und versorgt), außenliegende Küchen und Bäder sowie Balkone. Besonders im Rahmen des Umzugsmanagements werden diese Wohnungen nachgefragt.

Der Wohnungsschlüssel der Wohnungsunternehmen GWC und GWG weist einen deutlichen Schwerpunkt bei den 3-Raum-WE auf, nur geringfügige Anteile haben Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Unternehmen	1-2 Räume	3 Räume	4 Räume	5+ Räume
GWC	7.903	10.344	2.972	257
GWG	3.919	8.089	2.021	0
Summe	11.822	18.433	4.993	257

Wohnungsschlüssel der Unternehmen GWC und GWG
Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen; Stand 06/2004

In den 1. bis 3. Geschossen ist nach Angaben der Wohnungsunternehmen und des Bauverwaltungs- und Wohnungsamtes eine steigende Nachfrage durch ältere Mieter festzustellen. Die Unternehmen bereiten sich auf diesen steigenden Bedarf an altengerechten und barrierefreien Wohnungen vor. Die Wohnungsunternehmen reagieren darauf u.a. mit dem Umbau von 2½-Raum-Wohnungen zu 2-Raum-Wohnungen bei gleichbleibender Wohnfläche.

Es ist absehbar, dass die Nachfrage das Angebot an diesen Wohnungen übersteigt.

Derzeit geprüft werden die Aufwertung und der Umbau der Quartiere Löbenschweg, Fontaneplatz und Thomas-Müntzer-Straße zur Bedienung dieser Nachfrage. Hier

² Die aktuelle Wohnungsnachfrage in Cottbus wurde auf Basis von Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen GWC und GWG sowie ortsansässigen Maklern und Mitgliedern des Gutachterausschusses eingeschätzt (siehe auch S. 151).

können mittelgroße Wohnungen mit attraktiven Grundrissen und Grünbezug geschaffen werden.

Entgegen der Annahme des WWK wird seitens der Wohnungsunternehmen bisher noch keine erschwerte Vermietbarkeit von 1-Raum-Wohnungen festgestellt. Diese sind überwiegend vermietet und finden in der Regel Nachfrager, meist junge Kleinhaushalte, deren Zahl nach Beobachtung der Unternehmen unter dem Einfluss der Hartz-IV-Gesetzgebung ansteigt. Diese Entwicklung sollte weiter beobachtet werden.

Zunehmend schwer vermietbar sind hingegen große Wohnungen (4 Räume und mehr) und Wohnungen in den oberen Geschossen (5. Geschoss und höher) in Gebäuden ohne Aufzug. Mit Mietpreinsnachlässen („Kraxelbonus“) wird versucht, die Vermietbarkeit dieser Wohnungen zu verbessern.

Der Neubau von Wohnungen zur Bedienung bestimmter Nachfragesegmente steht für die Wohnungsunternehmen bisher nicht im Vordergrund, ist aber mittelfristig denkbar.

Privater Wohnungsbestand

Die Nachfragesituation im privaten Mietwohnungsbau ist nach Auskunft von ortsansässigen Maklern und Mitgliedern des Gutachterausschusses weitgehend unverändert und entspricht den Annahmen des WWK. Mittelgroße Wohnungen mit zwei bis drei Räumen in sanierten Altbauten und Neubauten haben i.d.R. weiterhin keine Vermietungsprobleme, es sind Mieten von 4,50 €/m² und mehr erzielbar. Angebot und Nachfrage beschränken sich weitgehend auf diese Wohnungsgrößen. Größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen sind kaum vorhanden, weisen aber auch keine Vermietungsprobleme auf. Gleiches gilt für Wohnungen in Neubauten.

Ein großer Teil der Nachfrager sind aus beruflichen Gründen nach Cottbus ziehende Personen. Sie suchen vorwiegend innenstadtnahe sanierte Altbauwohnungen oder Neubauwohnungen in der Nähe zu Grünanlagen und zum Wasser in gut erschlossenen und versorgten Lagen.

Die Makler registrieren eine wachsende Umzugsbereitschaft unter Mietern, die über Mietverträge vom Anfang der 1990er Jahre verfügen als die Mietpreiserwartung deutlich höher war, als sie sich später einstellte, und die dadurch über dem Niveau von heute abgeschlossenen Verträgen liegen. Die Vermieter reagieren auf das sinkende Mietniveau teilweise mit Mietpreissenkungen in bestehenden Verträgen, um einen Auszug der Mieter zu verhindern.

Makler stellen eine leicht ansteigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen fest. Der Markt wird jedoch weiterhin schwierig eingeschätzt. Für Neubauten in guten Lagen (zentral, Nähe zum Wasser und zu Grünanlagen) können Preise von bis zu 1.500 €/m² erzielt werden, ein Beispiel

hierfür ist die Finsterwalder Straße. Ansonsten liegt das Preisniveau bei 1.000 €/m².

Der Erwerb einer Eigentumswohnung erfolgt meist zur eigenen Nutzung, als Anlageobjekt besitzt sie aufgrund der unsicheren Preisentwicklung und hoher Sanierungskosten bislang nur geringe Attraktivität, evtl. liegt dies auch an einem nicht nachfragegerechten Angebot.

Eigentumsbildung im Altbaubestand findet kaum statt. Als Gründe werden das Fehlen passender Größen und Grundrisse, daraus resultierende hohe Umbaukosten sowie die zu hohen Grundstückspreise angegeben. Die Kaufpreise sind tendenziell zurückgegangen auf 100-350 €/m² für unsanierte und 400-850 €/m² für sanierte Altbauten.

Einen Markt für industriell errichtete Wohnungen gibt es mit Ausnahme einzelner Verkäufe durch die Unternehmen nicht.

Im Bereich der bezugsfertigen Eigenheime ist eine stabile Nachfrage im Segment bis 150.000 € vorhanden. Der Preis für ein übliches Eigenheim (freistehend, 120 m² Wohnfläche) liegt in Cottbus im Durchschnitt bei 125.000 €, im Umland 10.000-20.000 € darunter. In den vergangenen Jahren hat ein Preisverfall aufgrund des steigenden Angebotes von bereits genutzten Häusern und einer steigenden Zahl von Zwangsversteigerungen stattgefunden. Diese Entwicklung ist weiter zu beobachten.

Rein quantitativ gibt es im gesamten Stadtgebiet, vor allem aber in den Rand- und Dorflagen genügend Baulandangebote für die derzeitige Nachfrage. Der Preis für Bauland sinkt um 5-10 % pro Jahr und liegt in Cottbus derzeit bei 50-85 €/m² für erschlossenes Bauland, im Umland bei 30-60 €/m². Trotzdem werden Cottbuser Standorte aufgrund der Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen meist bevorzugt.

Die Bautätigkeit bleibt bisher hinter den Erwartungen des WWK zurück, obwohl mit sinkenden Baulandpreisen und stabilen Baupreisen verlässliche Rahmenbedingungen vorhanden sind, und liegt jetzt auf dem Niveau der Jahre vor dem Höhepunkt 1997-2000. Seit 2001 ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment stark schwankend. Im Durchschnitt liegt sie bei ca. 200 WE pro Jahr, davon ca. 50 WE in den neuen Stadtteilen. Prognostiziert waren 150-200 WE im alten Stadtgebiet, d.h. die Entwicklung verläuft am unteren Rand der Prognose. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass durch die anhaltende Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage die Nachfrage derzeit künstlich größer sein kann, als sie es ohne den Zeitdruck der ggf. auslaufenden Förderung wäre. Nach Aussagen von Maklern ist nicht davon auszugehen, dass dieses Niveau gehalten werden kann. Mittelfristig ist mit einem Rückgang auf deutlich unter 150 WE pro Jahr zu rechnen.

Nachfrager für Eigenheime sind sowohl Cottbuser als auch zuziehende Familien. Schwerpunktgebiete für den Bau von Eigenheimen sind die Stadtteile Ströbitz, Schmellwitz und Sielow, in geringerem Umfang auch Kahren, Branitz und Gallinchen.

Betreuungs- und Wohnformen für ältere Bürger

Mit Stand vom 31.12.2003 waren in sieben Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen 774 Plätze vorhanden. Der Grad der Auslastung betrug über 93 %. Über die Hälfte der Plätze sind in Schmellwitz (215) und Sandow (198) vorhanden.

Gemessen an der Zahl der Einwohner im Alter von 60 Jahren und mehr (27.036 EW) steht für fast 3 % der Einwohner im Seniorenalter ein Pflegeplatz zur Verfügung.

Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe wird bis zum Jahr 2020 auf über 29.500 steigen. Zur Sicherstellung einer gleichbleibenden Versorgungsquote wäre ein Ausbau der Zahl der Pflegeplätze auf 885 Plätze erforderlich.

Zur Ergänzung der Pflege durch Angehörige soll das Angebot an ambulanter Versorgung und Betreuung ausgebaut werden.

Neben dem steigenden Bedarf an Pflegeplätzen wird auch der Bedarf an betreuten Wohnangeboten weiter steigen, sowohl im Segment des gehobenen Komforts als auch im Segment für Bürger mit geringen Einkommen.

Wohnungsrückbau

Der Wohnungsrückbau schreitet annähernd wie geplant mit geringem Rückstand voran, bislang vorwiegend in Sachsendorf-Madlow. Künftig werden auch andere Stadtteile verstärkt einbezogen.

Bis Ende April 2005 wurden etwa 3.000 WE rückgebaut, das entspricht über 34 % des Gesamtrückbauvolumens. Der Rückbauprozess befindet sich im bisher geplanten Zeitrahmen.

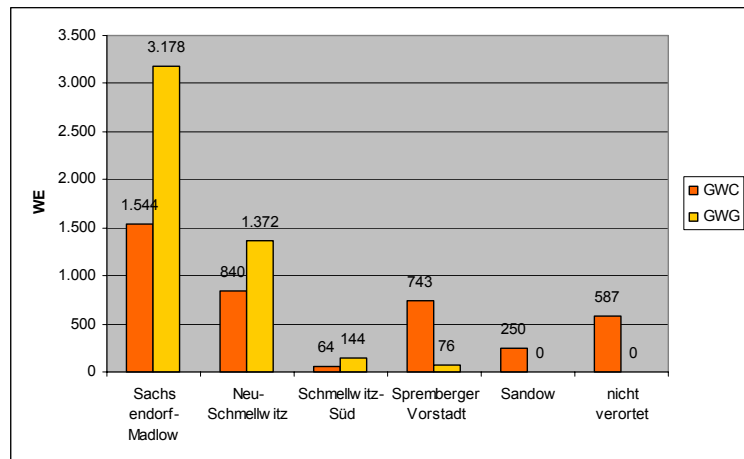
Das STUK 2002 sah einen Rückbau von ca. 9.000 WE, das WWK von 9.500 WE bei einem erwarteten Leerstand von über 15.000 WE im Jahr 2015 vor.

Die Unternehmen GWC und GWG haben entsprechend ihren betrieblichen Sanierungskonzepten insgesamt 8.798 WE zum Rückbau bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Davon befinden sich 4.028 WE im Bestand der GWC und 4.770 WE im Bestand der GWG.

Über die Hälfte des Rückbauvolumens (4.722 WE) soll im Stadtteil Sachsendorf realisiert werden. Die weiteren Rückbaumaßnahmen verteilen sich auf die Gebiete Neu-Schmellwitz (2.212 WE), Spremberger Vorstadt (819 WE)

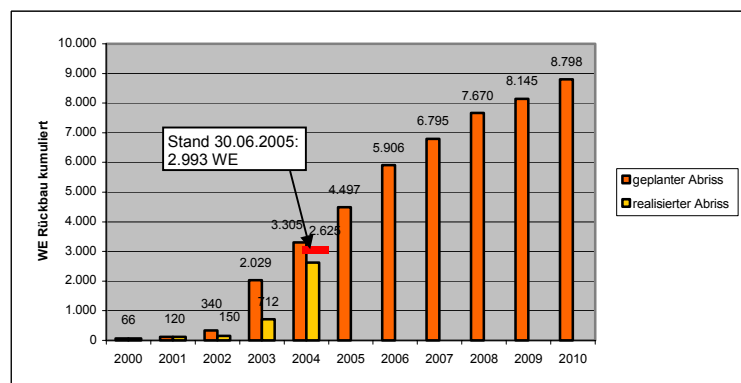
und Sandow (250 WE). Der Rückbau von 587 WE der GWC ist noch nicht verortet worden.

Bislang beschränkte sich der Rückbau weitgehend auf unsanierte industriell errichtete Gebäude im Stadtteil Sachsendorf. Ab dem Jahr 2006 werden auch zunehmend Rückbaumaßnahmen im Stadtteil Schmellwitz und in geringerem Umfang auch im Stadtteil Spremberger Vorstadt durchgeführt.



Verteilung des geplanten Rückbaus auf die Stadtteile
Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Stand: 30.06.2005

Es wird derzeit geprüft, ob der Rückbauprozess beschleunigt werden kann. Voraussetzung für ein zeitliches Vorziehen der Rückbaumaßnahmen ist eine rechtzeitige Förderung des Rückbaus.



Geplanter und realisierter Rückbau (kumuliert zum Jahresende)
Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, DSK; Stand 31.12.2004

Auch über das Jahr 2010 hinaus werden weitere Rückbaumaßnahmen zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs erforderlich sein (siehe Seite 121).

Umsetzung des Rückbaus

Die in der Arge Stadtumbau zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsunternehmen abgestimmte Rückbaustrategie sieht vor, die künftig nicht mehr nachgefragten Wohnungen in den Wohngebieten Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz rückzubauen und im innenstadtnahen Wohngebiet Sandow behutsam umzubauen.

Die Wohnungsunternehmen haben den Leerstand zu großen Teilen in den zum Rückbau vorgesehenen Beständen in den Randlagen konzentriert. Bei entsprechender Förderung ist bei einigen Objekten der Rückbau früher als zum bisher geplanten Zeitpunkt möglich.

Da die Unternehmen im Zusammenhang mit der Rückbauförderung und der Altschuldenentlastung zur Erreichung der Rückbauzahlen gezwungen sind, haben sie einzelne Objekte in Innenstadtlagen zum Rückbau vorgesehen. Eine Abstimmung mit der Stadt über Bedingungen und Alternativen ist erforderlich.

Fazit

Die Attraktivität sanierter und neu gebauter Mietwohnungen in gut erschlossenen und versorgten zentralen Lagen ist weiterhin hoch.

Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau liegt bislang stabil bei ungefähr 100 WE pro Jahr. Es ist von einem leichten Rückgang auszugehen, so dass diese Zahl künftig nicht mehr überschritten werden wird.

Eine weiterhin große, wenn auch leicht rückläufige Nachfrage hat das Eigenheim. Aufgrund des großen freien Potenzials an Bauland und rückläufiger Preise kann ein großer Teil der Nachfrager im Cottbuser Stadtgebiet, wenn auch überwiegend in den Rand- und Dorflagen gehalten werden. Das WWK erkannte ein Potenzial von bis zu 1.300 Haushalten mit Eigenheimnachfrage, die über die Trendfortschreibung hinaus in Cottbus gehalten werden können. Mittelfristig wird erwartet, dass sich die Zahl der in Cottbus errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser auf bis zu 150 WE pro Jahr einpendelt.

Das gesamte Wohnungsbaupotenzial liegt in den kommenden Jahren damit bei bis zu 250 WE pro Jahr, das entspricht einem Zuwachs bis zum Jahr 2020 von 4.000 WE.

Weiterhin keine relevante Rolle spielen das selbstgenutzte Wohneigentum im Altbau und das selbstgenutzte eigene Haus in zentraler Lage. Makler registrieren jedoch eine ansteigende Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen.

Beim Wohnungsrückbau wurde ein guter Zwischenstand erreicht. Es zeigt sich jedoch, dass der Rückbau bislang die Leerstandsentwicklung noch nicht ausgleichen kann, sondern eher die Entwicklung nachvollzieht. Langfristig werden die bislang erfolgten und geplanten Rückbaumaßnahmen noch nicht ausreichen. Im Jahr 2020 ist mit einem Wohnungsüberhang von bis zu 9.800 WE zu rechnen.

Insbesondere die Zunahme der kleinen Haushalte, der steigende Bedarf an günstigem Wohnraum und Verkaufstendenzen im Eigenheimsegment im Umland sollten weiter beobachtet werden.

Ökonomische Rahmenbedingungen

Beschäftigungsstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung wird im Wesentlichen durch die Arbeitsplatzentwicklung in Cottbus und Umgebung bestimmt.

Cottbus hat mit den Folgen des Deindustrialisierungsprozesses zu kämpfen, der zum Einbruch des Arbeitsplatzangebotes insbesondere im sekundären Sektor führte. Gleichzeitig stieg die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor, wenn auch nicht in gleichem Maß an, so dass ein Verlust an Arbeitsplätzen zu verzeichnen ist. Die Bedeutung des tertiären Sektors für den Arbeitsmarkt ist daher mit ca. 85 % aller Arbeitsplätze in Cottbus außerordentlich hoch. Der Anteil der Arbeitsplätze im produzierenden Sektor beträgt ca. 12 %.

Zu den größten Arbeitgebern gehören öffentliche und private Dienstleistungen mit über 16.000 Beschäftigten, öffentliche Verwaltungen des Bundes, des Landes und der Stadt mit fast 7.000 Beschäftigten, der Bereich Grundstückswesen, Vermietung und Dienstleistungen für Unternehmen mit 5.600 Beschäftigten und der Handel mit ca. 5.000 Beschäftigten. Einzeln zu nennen sind u.a. die beiden Hochschulen, das Kaufhaus Galeria Kaufhof, die Zentrale der Vattenfall AG und die Deutsche Bahn AG.

Durch die Hochschulen ist ein hoher Anteil qualifizierter Arbeitskräfte vorhanden, die ein Potenzial für die wirtschaftliche Entwicklung darstellen. Cottbus hat seit Jahren einen Einpendlerüberschuss von 12.000-13.000 Personen. Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort in der Region bleibt hoch.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer hat vom 31.12.2001 bis 30.06.2003 um 3.115 auf 46.472 abgenommen, das entspricht einem Rückgang um 6,3 %. Von diesem Rückgang sind alle Branchen betroffen, die Gewichtung verschiebt sich jedoch weiter zugunsten des tertiären Sektors.

Wirtschaftsstruktur

Cottbus und seine Region verfügen als Oberzentrum und Schwerpunkt im Land Brandenburg über Potenziale für eine wirtschaftliche Entwicklung.

Die Zahl der bei der Industrie- und Handelskammer gemeldeten aktiven Gewerbe ist im Zeitraum von 2000 bis 2003 von 5.784 nach einem zwischenzeitlichen Rückgang leicht auf 5.821 gestiegen.

Von diesen sind über 90 % dem tertiären Sektor mit den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastgewerbe und Verkehr zuzuordnen.

Seit dem Jahr 2002 liegt die Zahl der Gewerbebeanmeldungen erstmals seit 1998 über der Zahl der Gewerbeabmeldungen. Etwa 90 % der angemeldeten Gewerbe sind dem tertiären Sektor zuzuordnen. Der Anteil des sekundären Sektors mit den Bereichen Industrie und Bau liegt bei 10 %.

Die Zahl der Betriebe mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist von 2000 bis 2003 von 3.110 auf 2.816 gesunken. Der deutlichste Rückgang ist dabei bei kleinen und mittelgroßen Betrieben mit bis zu 50 Beschäftigten festzustellen, während die Zahl der Betriebe mit mehr Beschäftigten weitgehend stabil bei 160 liegt. Sie stellen ca. 2/3 der Arbeitsplätze in Cottbus.

Die Stadt Cottbus und die Lausitz bilden eine für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes Brandenburg wichtige Region. Die Stadt gilt als Wirtschaftscluster mit den Schwerpunkten Energie und Umwelt, Maschinen- und Apparatebau, Information und Kommunikation, Verkehrstechnik sowie Bauwesen und Bautechnik und soll künftig entsprechend gefördert werden. Das vorhandene Know-how in diesen Bereichen stellt in Verbindung mit der BTU Cottbus und der FH Lausitz ein zukunftsfähiges Potenzial dar.

Erste Ausgründungen aus den Hochschulen und Kooperationen mit internationalen Industrieunternehmen wie Airbus, Rolls-Royce, MTU und Vattenfall sind erfolgt. Mit PantaRhei ist in Nachbarschaft der BTU ein Forschungsinstitut für Leichtbauwerkstoffe entstanden, es bietet regionalen, nationalen und internationalen Interessenten die Gelegenheit, sich auf dem Gebiet der Leichtbauwerkstoffe und deren Anwendungen beraten zu lassen und Kooperationen anzubahnen. Die Stadt unterstützt diese Entwicklungen durch die Entwicklung des Cottbuser Innovations Centrums auf dem ehemaligen Flugplatzgelände und dem benachbarten ehemaligen Kasernengelände.

Durch die Stadt, das Wohnungsunternehmen GWC und die Versorgungsunternehmen Stadtwerke Cottbus und Lausitzer Wasser GmbH wurde im Jahr 2004 die Entwicklungsgesellschaft Cottbus (EGC) gegründet. Diese verfolgt das Ziel, nachhaltig die Wirtschaftsstruktur zu stärken, durch ein aktives Flächenmarketing produzierende

Betriebe vorrangig auf Brachen und Rückbauflächen anzusiedeln und damit zu einer Bindung von Einwohnern beizutragen.

Darüber hinaus ist Cottbus seit einigen Jahren als Standort für Callcenter für verschiedene Branchen interessant. Im Februar 2005 nahm in der alten Fabrik am Ostrower Damm ein Callcenter eines Tochterunternehmens der Deutschen Telekom AG den Betrieb auf. Hier wurden 350 Arbeitsplätze geschaffen.

Fazit

Durch die Arbeitsmarktreform ist die Zahl der Qualifizierungsmaßnahmen für Arbeitslose rückläufig, was zu einer verstärkten Abwanderung von Arbeitskräften führen und dadurch die Standortbedingungen beeinträchtigen kann.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist insgesamt durch Engpässe bestimmt. Diese liegen weitgehend außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Stadt. Erste Erfolge sind jedoch u.a. durch die Arbeit der EGC zu verzeichnen.

Die Bedeutung des tertiären Sektors ist hoch und wird voraussichtlich weiter steigen. Die Funktion der Stadt als Zentrum der Region ist daher zu sichern.

Die Stadt verfügt im Land über einen Vorteil, da aufgrund der Hochschulen auf qualifiziertes Personal zurückgegriffen werden kann und sich dadurch die Chance bietet, mittel- bis langfristig industrielle Arbeitsplätze im Bereich Hochtechnologie neu anzusiedeln und damit den sekundären Sektor zu stärken. Kurzfristig sind hier jedoch keine Ergebnisse zu erwarten.

Die Abhängigkeit von wenigen großen Arbeitgebern ist hoch. Ob es gelingt, eine kleinteilige Wirtschaftsstruktur zu erhalten und auszubauen, um diese Abhängigkeit zu reduzieren, ist fraglich.

Förderung der Stadtentwicklung

Landeshaushalt/Fördermittel

Für den zukünftigen Stadtumbau stehen weniger Fördermittel des Landes zur Verfügung.
--

Der Landeshaushalt legt den Umfang der zur Verfügung stehenden Mittel in den Förderprogrammen für das gesamte Land fest.

Das Förderprogramm STUB-Ost besteht aus dem Teil Aufwertung und Rückbau. Der Teil Aufwertung besteht aus einer Drittelfinanzierung Bund-Land-Kommune (je 33 1/3 %). Der Teil Rückbau wird hälftig durch Bundes- und Landesmittel gespeist. Die Drittelfinanzierung erfolgt

auch in den Programmen Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, Soziale Stadt und Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VV-N).

Im Fall des Förderprogramms „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) bestehen die Investitionsmittel zu 75 % aus einem Anteil aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), zu 20 % aus kommunalen Mitteln und zu 5 % aus Landesmitteln. Ab dem Jahr 2006 entfällt der Landesanteil und die Kommune finanziert einen Anteil von 25 %.

Für die Jahre 2005 und 2006 liegt der Entwurf des Landeshaushalts vor. Er enthält eine Finanzplanung bis zum Jahr 2009 und sieht folgende Ausstattung der Förderprogramme vor (ohne kommunale Anteile):

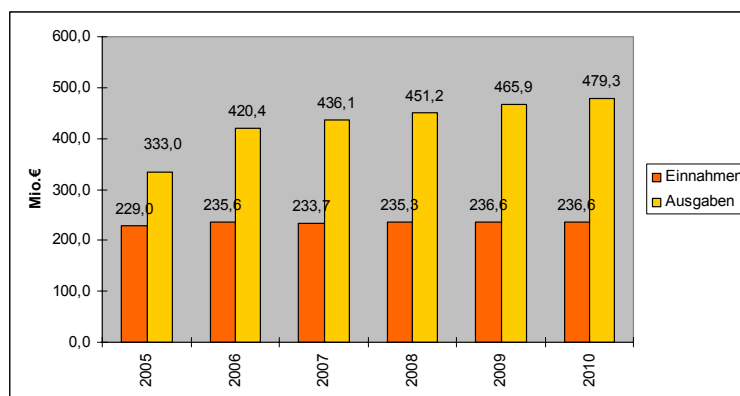
- Stadtbau Ost Rückbau und Aufwertung
161,1 Mio. € bis 2009 (26 teilnehmende Städte)
- Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
136,5 Mio. € bis 2009 (124 teilnehmende Städte)
- Zukunft im Stadtteil (ZiS, auslaufend)
31,5 Mio. € bis 2006 (16 teilnehmende Städte)
- Soziale Stadt
22,2 Mio. € bis 2009 (12 teilnehmende Städte)
- Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VV-N, auslaufend)
12,1 Mio. € bis 2007 (28 teilnehmende Städte)

Kommunaler Haushalt

Mittel für die Stadtentwicklung stehen in den kommenden Jahren zur Verfügung, auch wenn sich eine Entspannung der kommunalen Haushaltssituation nicht abzeichnet.

Der Verwaltungshaushalt der Stadt Cottbus, in ihm werden die laufenden Einnahmen und Ausgaben wie Personalausgaben, Sozialleistungen und Schuldendienste getätigt, ist seit längerem durch steigende Ausgaben gekennzeichnet. Daraus resultiert im Jahr 2005, unter Berücksichtigung der vollständigen Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes (HSK) 2005-2010, ein struktureller Fehlbetrag von voraussichtlich 19,5 Mio. €. Kumuliert mit den Vorjahren wird der Fehlbetrag 2005 bei 103,3 Mio. € liegen.

Der Anstieg des strukturellen Defizits soll im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des HSK gebremst und bis 2010 auf 13,4 Mio. € reduziert werden.



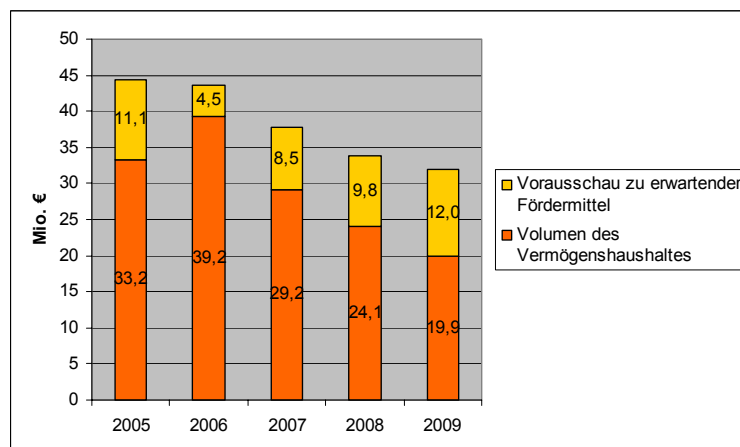
Entwicklung des Verwaltungshaushaltes unter Berücksichtigung der Umsetzung des HSK 2005-2010

Quelle: Stadtverwaltung Cottbus, Stand 09/2005

Der Vermögenshaushalt umfasst die Ausgaben für Investitionen und die Kredittilgung.

Gemäß mittelfristiger Investitionsplanung bis 2009 ist eine sinkende Tendenz zu verzeichnen, da in der Planung nur die bereits vorliegenden Zuwendungsbescheide eingearbeitet wurden.

Mit Erteilung von weiteren Zuwendungsbescheiden erhöht sich das Investitionsvolumen um den Betrag der Förder-summe. So werden sich die geplanten Ausgaben von 2005 in Höhe von 33,2 T€ um mindestens 11,1 Mio. € aufgrund erteilter Zuwendungsbescheide auf 44,3 T€ erhöhen.



Entwicklung des Vermögenshaushaltes 2005-2009

Quelle: Stadtverwaltung, Stand 09/2005

Die kommunalen Anteile in den Förderprogrammen werden im Vermögenshaushalt als Ausgaben geführt. In der mittelfristigen Investitionsplanung bis 2009 ist die Ausstattung der Förderprogramme entsprechend nachfolgender Tabelle vorgesehen. Die Programme ZiS und VV-N laufen aus.

Die Sicherstellung des kommunalen Anteils in den Förderprogrammen hat Priorität und kann in den kommenden Jahren geleistet werden.

Programm	2005	2006	2007	2008	2009
Stadtumbau Rückbau	360,0	5.123,0	4.005,0	2.057,6	180,0
Stadtumbau Aufwertung	876,2	1.555,5	846,9	1.156,9	949,2
Soziale Stadt	895,5	825,0	810,0	660,7	502,4
ZiS Spremberger Vorstadt	552,3	537,0	-	-	-
Städtebauliche Modellvorhaben	3.408,0	4.100,0	2.496,5	2.301,7	2.041,0
Städtebauliche Erneuerung	880,9	-	-	-	-
VV-N Sachsendorf-Madlow	2.027,8	-	-	-	-

Geplante kommunale Mittelanteile in den Förderprogrammen (in T€)
Quelle: Stadtverwaltung, Stand 09/2005

Wirtschaftliche Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen

Bei Durchführung des Rückbaus wie geplant und der Beibehaltung der derzeitigen Förderbedingungen und Altschuldenentlastung gehen die Wohnungsunternehmen GWC und GWG davon aus, mittelfristig wieder Investitionsmittel zur Verfügung zu haben.

Nach Auskunft der Unternehmen GWC und GWG sind ihre Handlungsspielräume aufgrund der Belastung durch Kapitaldienst, Leerstandskosten und Wohnungsrückbau stark eingeengt. Zur Verbesserung ihrer Handlungsfähigkeit haben sie betriebliche Sanierungskonzepte aufgestellt.

Der weit überwiegende Teil der investiven Mittel der Wohnungsunternehmen wird derzeit für den Stadtumbau benötigt. Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand finden nur vereinzelt und in der Regel sparsam statt. Priorität besitzt das Umzugsmanagement. Die Kosten für das Umzugsmanagement sind von unter 2.000 € pro Fall auf 2.500 € bis 2.800 € pro Fall angestiegen, die Unternehmen erwarten jedoch keinen weiteren deutlichen Anstieg.

Belastungen entstehen auch durch Aufwendungen für den Rückbau. Die Förderpauschale in Höhe von 60 €/m² reicht in der Regel für den flächenhaften Rückbau ohne aufwändige Gestaltung der Rückbaufläche aus. Für den segment- oder geschossweisen Rückbau ist sie nach den Erfahrungswerten nicht ausreichend. Hier können Kosten in Höhe von 120 €/m² und mehr entstehen. Darüber hinaus können aufwändige Lösungen im Rahmen des Umzugsmanagements und zur Herrichtung der Rückbaufläche (Lastenbeseitigung) zu Kostensteigerungen führen.

Beide Unternehmen haben sich in ihren Sanierungskonzepten zur Erreichung einer festgelegten rückzubauenden Wohnfläche verpflichtet. Ein Unterschreiten dieser Vorgabe würde dazu führen, dass die Entlastung von den Altschulden nicht erfolgt. Durch die Entlastung von Altschulden im Zuge des Wohnungsrückbaus werden kontinuier-

lich Mittel freigesetzt, die ansonsten für den Kapitaldienst benötigt würden. Beide Unternehmen werden entsprechend ihren Sanierungskonzepten etwa ab dem Jahr 2008 wieder über verfügbare Investitionsmittel verfügen, wenn sich durch Negativentwicklungen keine weiteren Belastungen ergeben.

Eine Vorfinanzierung des Rückbaus durch die Unternehmen aufgrund zu langsamer oder nicht ausreichender Förderung würde sich direkt negativ auf die zur Aufwertung zur Verfügung stehenden Mittel auswirken und sollte daher vermieden werden.

Fazit

Aufgrund der angespannten Haushaltslage im Land werden die zur Verfügung stehenden Fördermittel in Zukunft geringer werden.

Die Finanzlage der Stadt verschlechtert sich zunehmend. Die hohe Schuldenlast schränkt ihre Handlungsfähigkeit ein.

Das Haushalts sicherungskonzept sieht Maßnahmen zur Erhöhung der Einnahmen und zur Reduzierung der Personal- und Sachkosten vor. So soll die Erhöhung des strukturellen Defizits gebremst werden.

Ob die durch die veränderte Gesetzeslage in der Sozialgesetzgebung angekündigte Entlastung der Kommunen eintritt, ist fraglich. Ein Ausbleiben würde zu einer Verschlechterung der Lage führen, da sie bereits in den Planungen berücksichtigt ist.

Die finanzielle Ausstattung des kommunalen Eigenanteils der Förderprogramme der Stadtentwicklung erscheint gesichert. Die für die Stadtentwicklung zur Verfügung stehenden Fördermittel gehen aufgrund auslaufender Förderprogramme jedoch zurück. Für nicht geförderte Baumaßnahmen werden die Mittel in Zukunft nicht ausreichen. Ein zurückhaltender und zielgerichteter Mitteleinsatz ist daher weiter dringend erforderlich.

Die Spielräume der Wohnungsunternehmen sind aufgrund hoher Belastungen durch Kapitaldienst, Rückbau und Umzugsmanagement stark begrenzt. Eine weitere Einschränkung stellt die Verpflichtung zur Erreichung festgelegter Rückbauzahlen dar. Aus heutiger Sicht ist eine wirtschaftliche Entspannung jedoch absehbar.