

Stadt Cottbus

Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020

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

Stand 23.07.2010



Impressum

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK

Stadtplaner Architekten Ingenieure

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

ANALYSE& KONZEPTE

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



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

Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

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

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

Abbildungsverzeichnis

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

Anhang

I Quellenverzeichnis

II Stadtteilprofile

Einführung

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

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

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

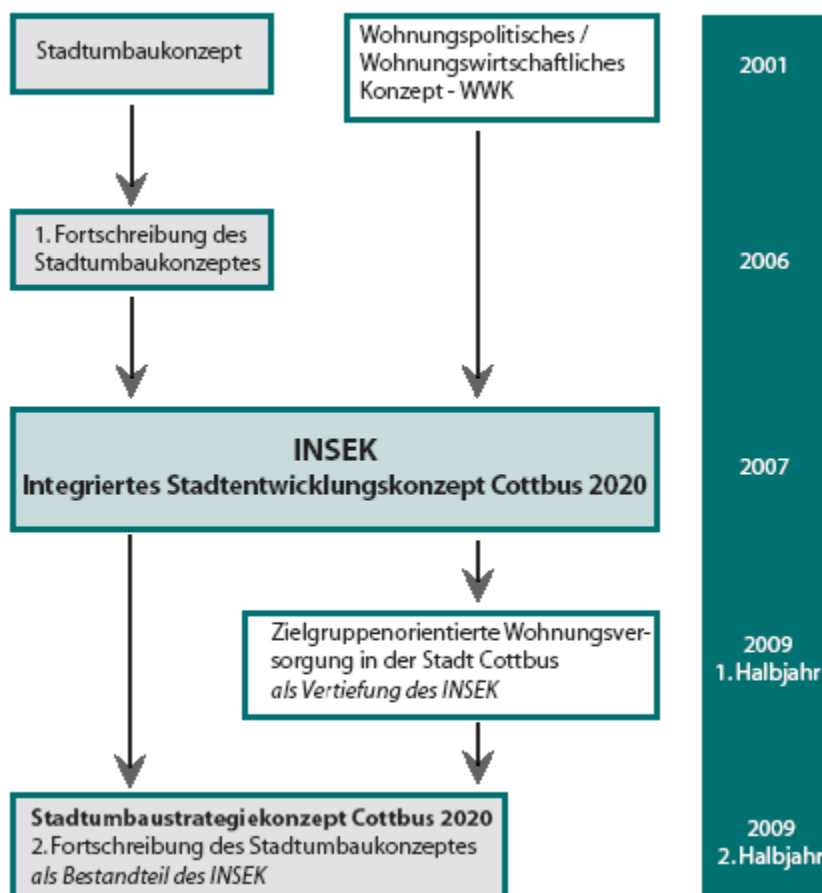
Wegen des kurzen, zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeitraums konnte der Abstimmungsprozess zu diesem Konzept vor dem gesetzten Abgabetermin noch nicht abgeschlossen werden. Auch die Behandlung in den politischen Gremien erfolgte bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Das vorliegende Stadtumbaustrategiekonzept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

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

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

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

Übersichtskarte: Ableitung des Stadtumbaustrategiekonzeptes aus dem INSEK



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

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

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

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

1 Rahmenbedingungen – Bevölkerung und Wohnen

1.1 Demographische Entwicklung

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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

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

1.1.2 Bevölkerungsprognose

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

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

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

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

Abweichungen zur Landesprognose

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

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

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

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

1.1.3 Haushaltsprognose

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

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

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

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

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

Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen

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

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

1.2 Wohnentwicklung

1.2.1 Eckwerte des Wohnungsangebotes

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

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

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

⁵ Stadtumbaumonitoring der Stadt Cottbus.

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

Abgleich mit vorliegenden konzeptionellen Grundlagen

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

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

1.2.2 Zukünftige Entwicklung des Leerstandes

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

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

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

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

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

⁷ Vgl. 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept 2006.

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

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

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

Leerstandsgefährdungen

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

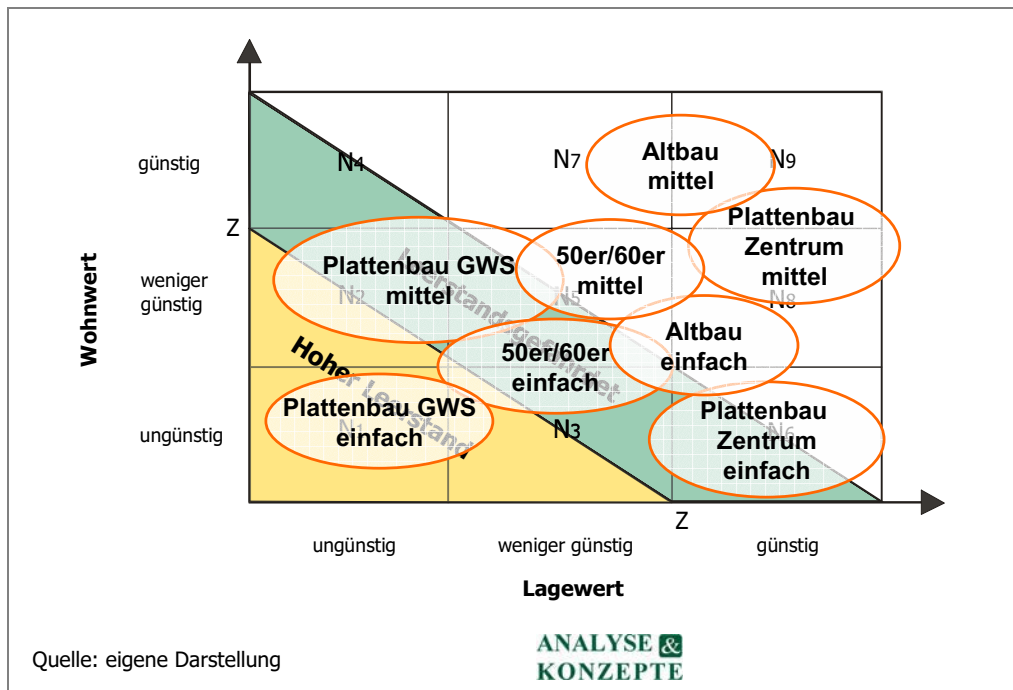
Ist das Wohnungsangebot deutlich größer als die Nachfrage, so entscheiden die Faktoren Wohnwert und Lagewert über die Leerstandsgefährdung (vgl. Abb.1):

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

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

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

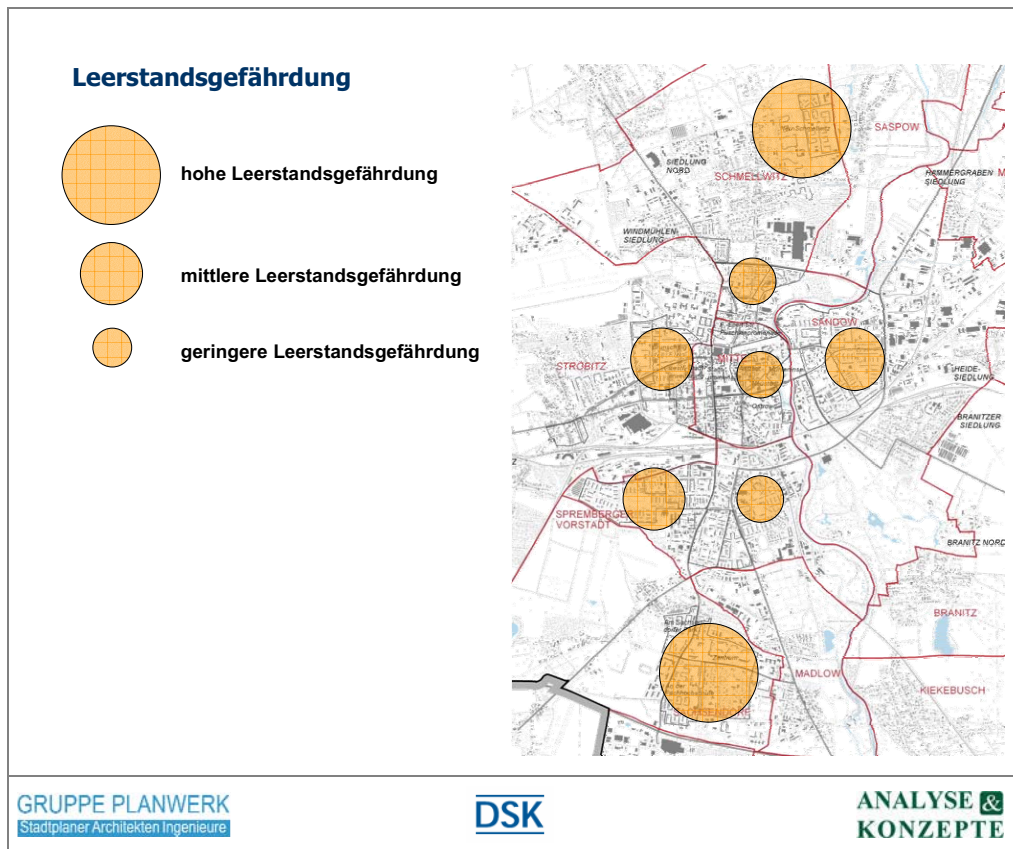
Abb. 1: Leerstandsgefährdung



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

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

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

Abb. 2: Leerstandsgefährdung in Cottbus

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

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

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

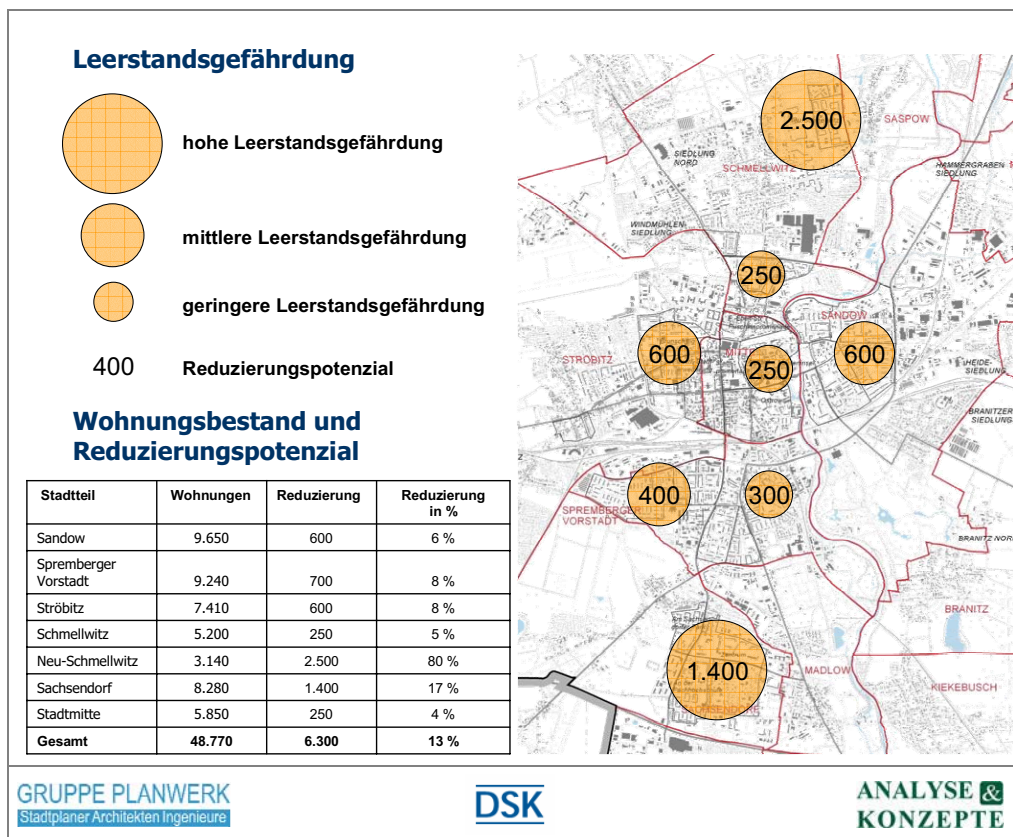
Leerstandsszenario

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

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

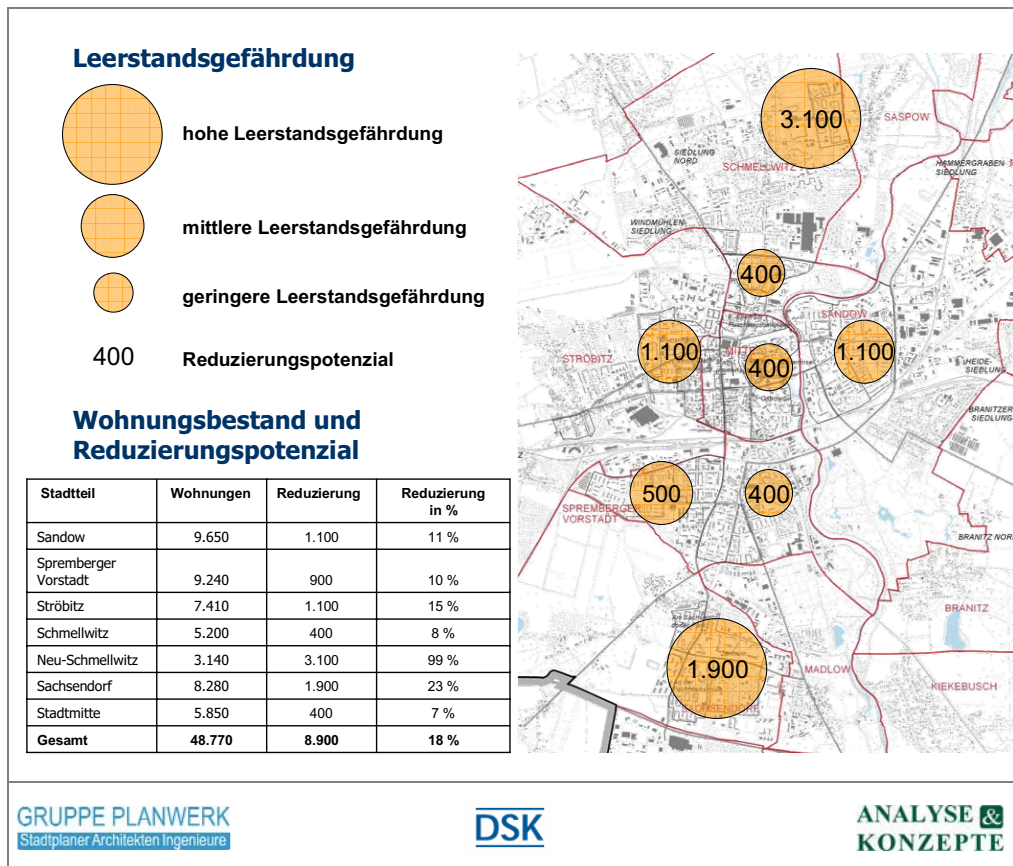
Die zwei Szenarien gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass die umfangreichsten Reduzierungen in den Großwohnsiedlungen stattfinden. In dem Stadtumbauplan aus dem Jahr 2006 wird für Neu-Schmellwitz von einem Rückbaupotenzial nach 2013 von 2.800 Wohnungen ausgegangen, in Sachsen-dorf-Madlow sind es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

Abb.3: Reduzierungspotenzial in den Handlungsräumen des Stadtumbaus: "Leerstandsniveau halten"



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

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



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

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

2 Handlungseinschränkungen und -erfordernisse (Zielkonflikte)

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

▪ **Stärke durch eine wirtschaftliche Weiterentwicklung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Akteure des Wohnungsmarktes**

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

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

- **Wenige Wohnungseigentümer im bisherigen Stadtumbauprozess beteiligt**

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

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

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

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

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

- **Reduzierung überwiegend durch unsanierte preiswerte Wohnungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anforderungen: Anpassung der Zweckbindungsfristen und Förderprogramme, Strategische Entscheidungen

- **Notwendige Flexibilisierung der Handlungsinstrumente**

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

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

3 Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung

3.1 Methodik und Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Verwendete Grundlagen

3.2.1 INSEK, Stadtumbaukonzept und Stadtumbauplan

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

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

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

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

→ Schwerpunkt Innenstadtentwicklung:

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

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

bei gleichzeitigem

→ Rückbau von außen nach innen:

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

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

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

S1.1 Weiterführung Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

S1.2 Funktionale Neuordnung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes

S1.3 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches Ostrow,

S1.4 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches westliche Stadterweiterung,

S1.5 Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches nördliche Innenstadt

S1.6 Konsolidierung des Bereiches Brunschwig

S1.7 Entwicklung des Bereiches Bautzener Straße / Gartenstraße

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

3. Entwicklung des Technologie- und Industrieparks Cottbus

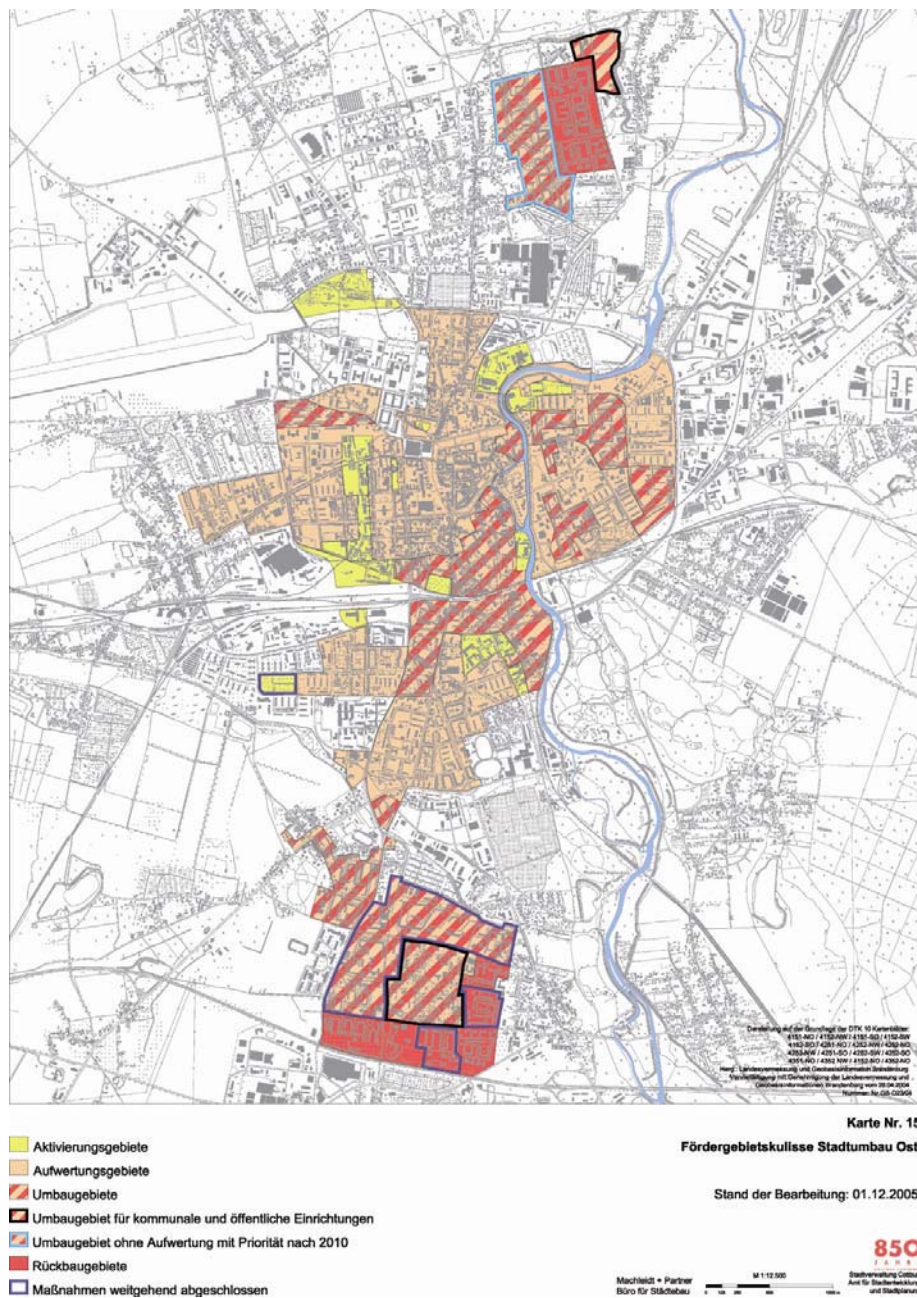
4. Touristische Aufwertung der Branitzer Park- und Kulturlandschaft

5. Umsetzung der Ziele des Masterplans Cottbuser Ostsee

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

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

Abb. 4: Handlungsräume des Stadtumbaus, 2005



3.2.2 Zielgruppenorientiertes Wohnungskonzept

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

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

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

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

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

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

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

Festlegung Gebietskulisse Wohnraumförderung

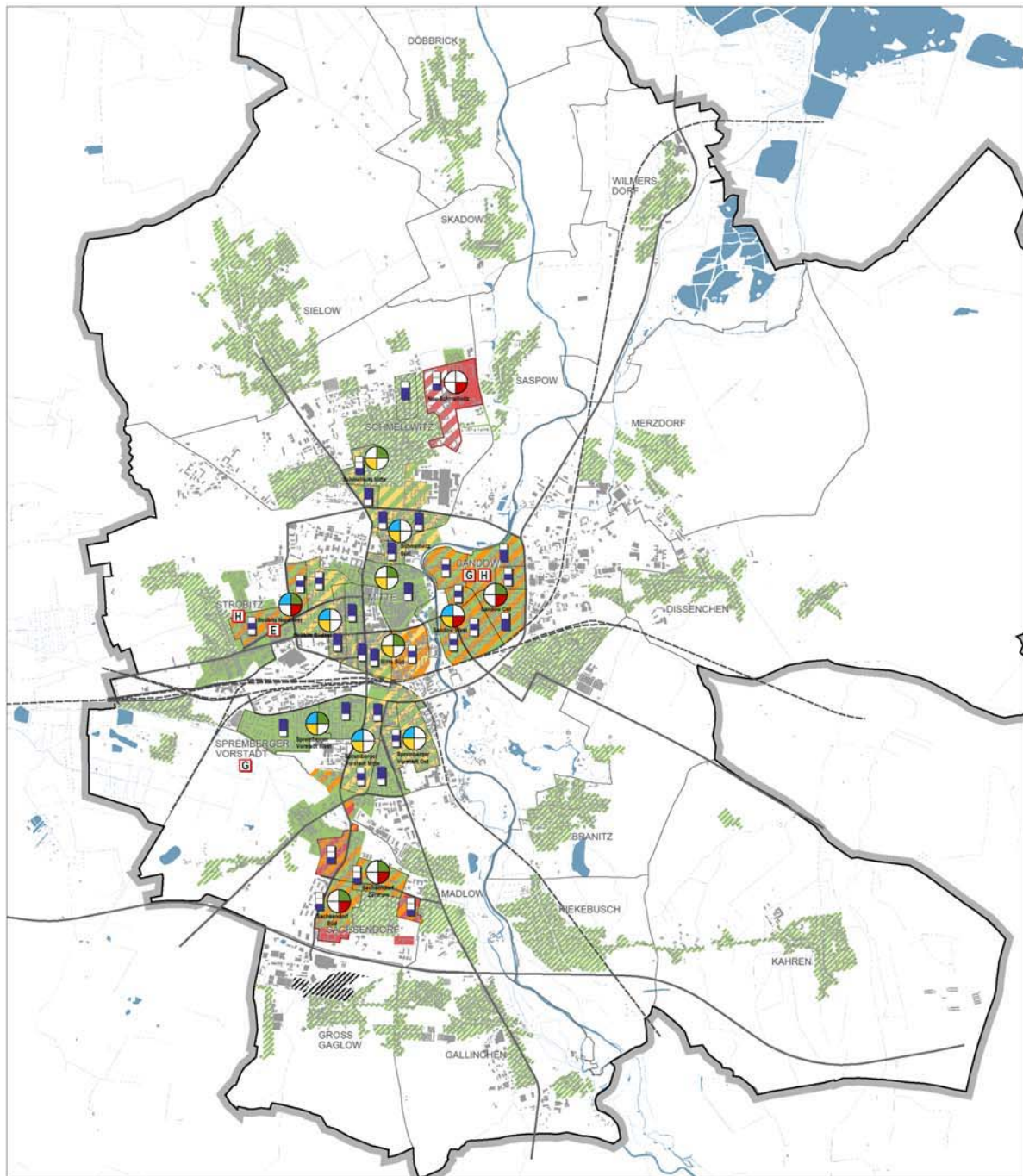
Fortsetzung des Stadtumbaus, insbesondere die Erstellung des Stadtumbaustrategiekonzeptes

Erstellung von räumlichen Teilkonzepten / Quartiersentwicklungskonzepten

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

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

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



Zielgruppenorientierte Wohnversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug.09
ohne Maßstab

Wohnungswirtschaftliche Strategien

Anpassung Kontinuität
Ergänzung Reduzierung

- Generationswechsel
- Anpassung Hochhäuser
- Energetische Maßnahmen



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Preissegmente

- preiswert
- mittelpreisig
- höherpreisig

Städtebauliche Strategien

- Kontinuität (Ortlagen o. großem zusammenhängende Einfamilienhausgebiete)
weitergehende Dacheinbau
bestehender Strukturen/Nutzungen
- Kontinuität (städtische, kompakte Wohnbereiche)
weitergehende Dacheinbau
bestehender Strukturen/Nutzungen
- Aufwertung
Verbesserung d. städtebaulichen Qualitäten
Wohnungsneubau (z.T. mit Rückbau)
stärkere Ausrichtung auf Nutzergruppen
Anhebung besonderer stadtraumlicher Lagen

- Umstrukturierung
Umwidmung von Flächen / Nachnutzung
von Bauland
Stärkung des Wohnanteils
Dachveränderung
Aufwertung Wohnbereich
starke Ausrichtung auf Nutzergruppen
Veränderung Erscheinungsbild, z.B.
durch Neubebauung

- Rückbau
Rückbau
- langfristiger Rückbau
mit Zwischenständen

— Stadtteil
— Stadtgrenze

ANALYSE &
KONZEPTE

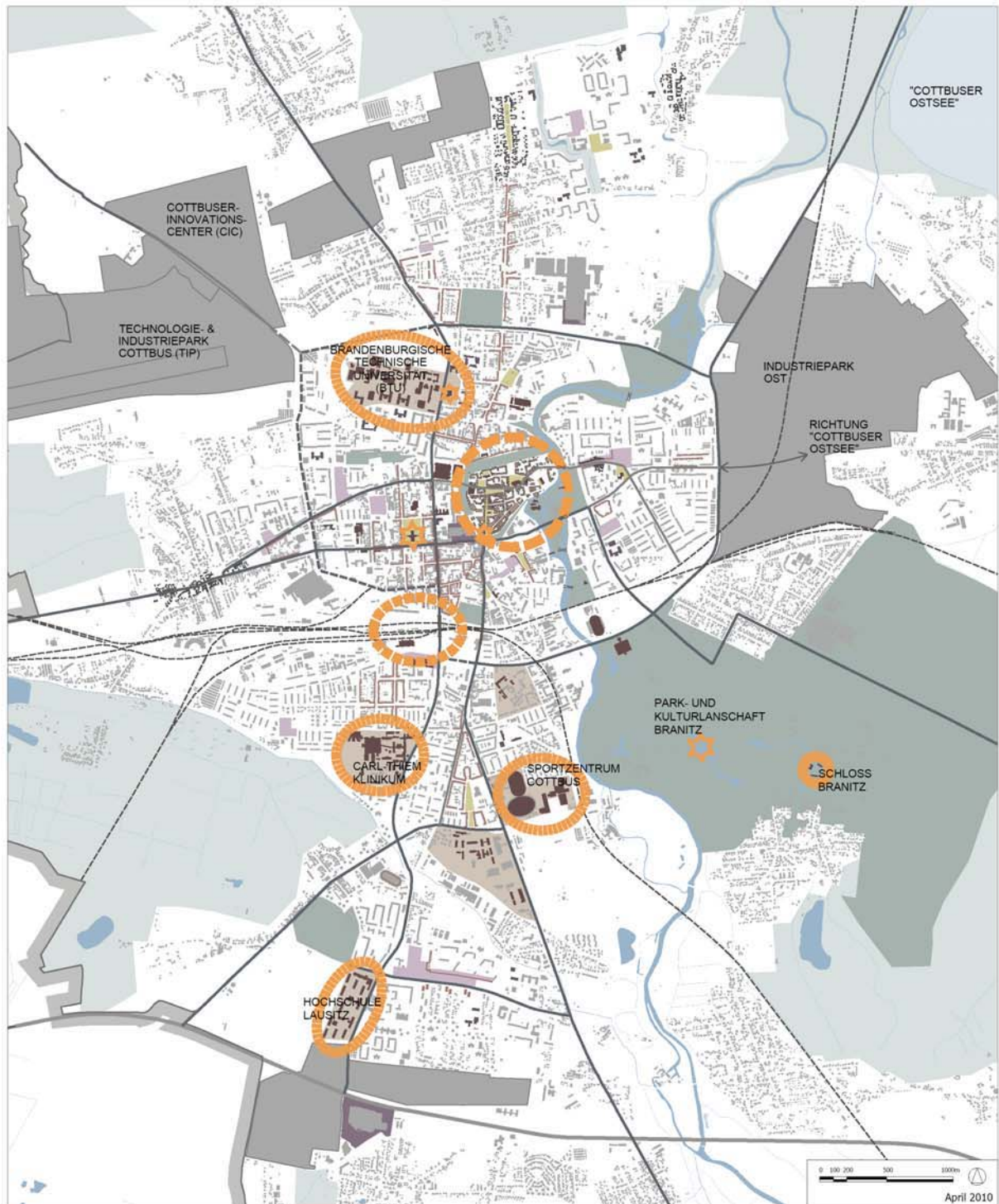
GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

3.3 Konstituierende Strukturen und Potenziale der Stadt

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

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

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

Abb. 6: Konstituierende Strukturen der Stadt Cottbus**Konstituierende Strukturen und Potenziale der Stadt**

3.4 Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe

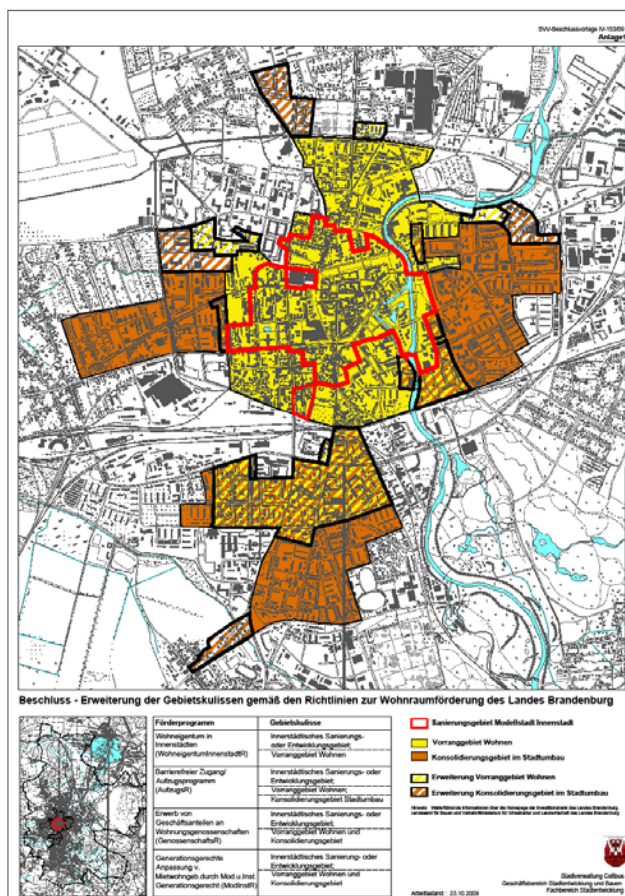
3.4.1 Handlungsräume Stadtumbau – aktualisierte Fördergebietskulisse

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

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

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

Abb. 7: Kulissenerweiterung gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung

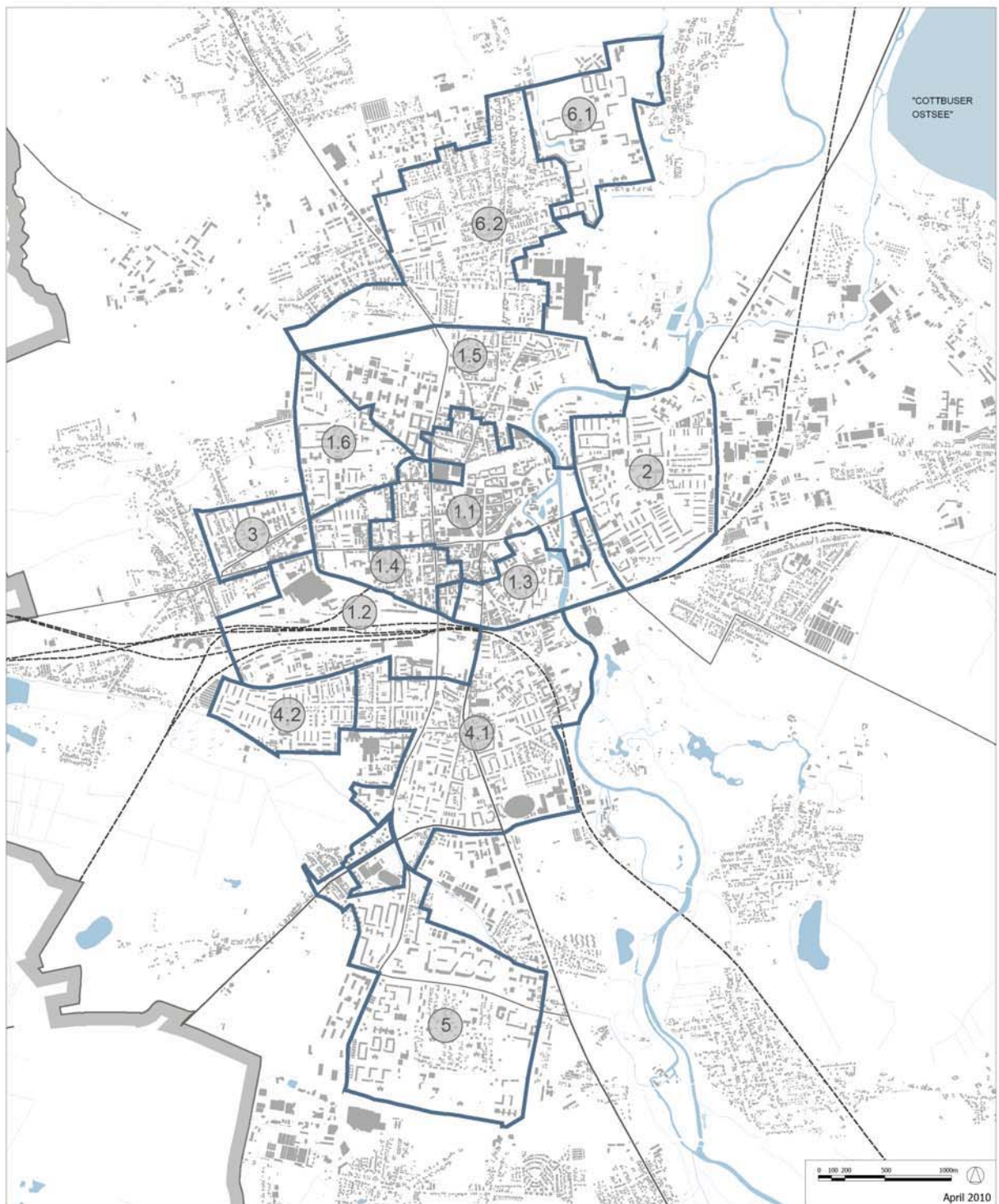


Da eine höhere Betroffenheit aller Bereiche der Stadt vom Stadtumbau zu erwarten ist, sind bisher nicht oder nur wenig betrachtete Stadtbereiche der kompakten Stadt ebenfalls in das Konzept im Sinne einer gesamtstädtischen Strategie zu integrieren. Die bisherigen Kulissen haben „konsolidierte“ Bereiche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

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

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

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

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

Innenstadt (Teilmaßnahmenbereiche nach INSEK)

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

- ⑤ Nördliche Innenstadt (Schmellwitz Süd / Sandow Spreebogen)
- ⑥ Brunschwig

Stadtteile im Umbruch

- ⑦ Sandow
- ⑧ Ströbitz
- ⑨ Spremberger Vorstadt (Mitte - Ost)
- ⑩ Westliche Spremberger Vorstadt
- ⑪ Sachsendorf-Madlow
- ⑫ Neu-Schmellwitz
- ⑬ Schmellwitz

Periphere Ortsteile

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



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

DSK

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

3.4.2 Beschreibung und Bewertung Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe

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

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

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

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

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

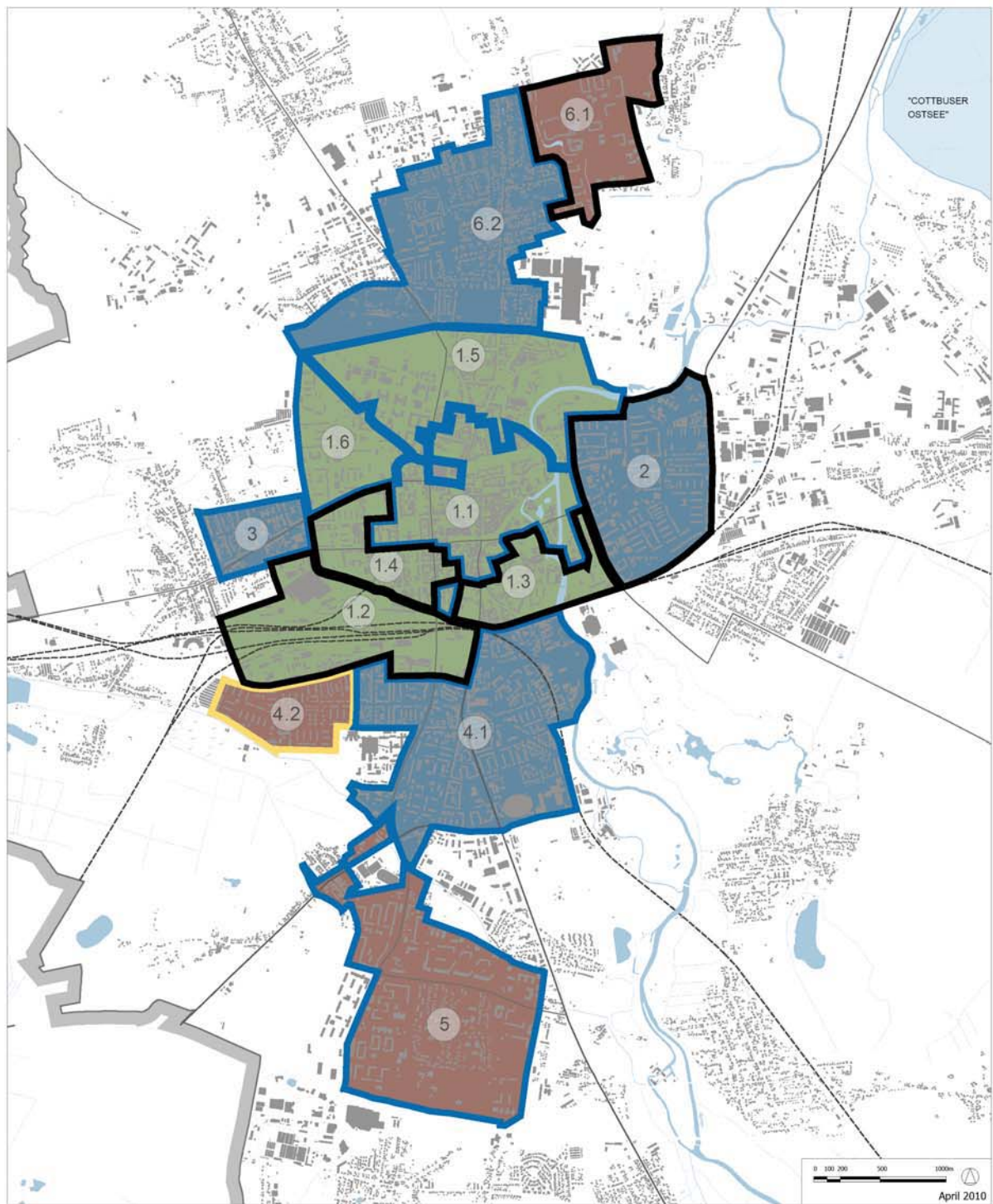
Zweite (mittlere) Entwicklungspriorität haben die angrenzenden Stadtteile, die ebenfalls noch la-gegünstig zum Zentrum liegen. Hierzu gehören die kompakten Stadtteile Sandow, Ströbitz, Spremberger Vorstadt (Mitte-Ost) und Schmellwitz (Mitte). Diese Stadtteile sind aufgrund ihrer Lagegunst und Bedeutung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

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

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

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

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

Abb. 9: Entwicklungsprioritäten und Handlungsbedarfe**Entwicklungsprioritäten - Handlungsbedarfe**

- Erste Entwicklungspriorität
- Zweite Entwicklungspriorität
- Dritte Entwicklungspriorität

- Hoher Handlungsbedarf
- Mittlerer Handlungsbedarf
- Geringer Handlungsbedarf

Handlungsräume

Innenstadt (Teilmaßnahmenbereiche nach INSEK)

- 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus
- 1.2 Bahnhofsumfeld
- 1.3 Ostrow (Ostrow und Teilbereich Sandow West)
- 1.4 Westliche Stadterweiterung (Teilbereich Ströbitz)
- 1.5 Nördliche Innenstadt (Schmellwitz Süd / Sandow Spreebogen)
- 1.6 Brunchwitz

Stadtteile im Umbruch

- 2 Sandow
- 3 Ströbitz
- 4.1 Spremberger Vorstadt (Mitte - Ost)
- 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt
- 5 Sachsendorf-Madow
- 6.1 Neu-Schmellwitz
- 6.2 Schmellwitz

Periphere Ortsteile

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



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

DSK

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

3.5 Gesamtstädtische Strategie – Aufwertung und Rückbau

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

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

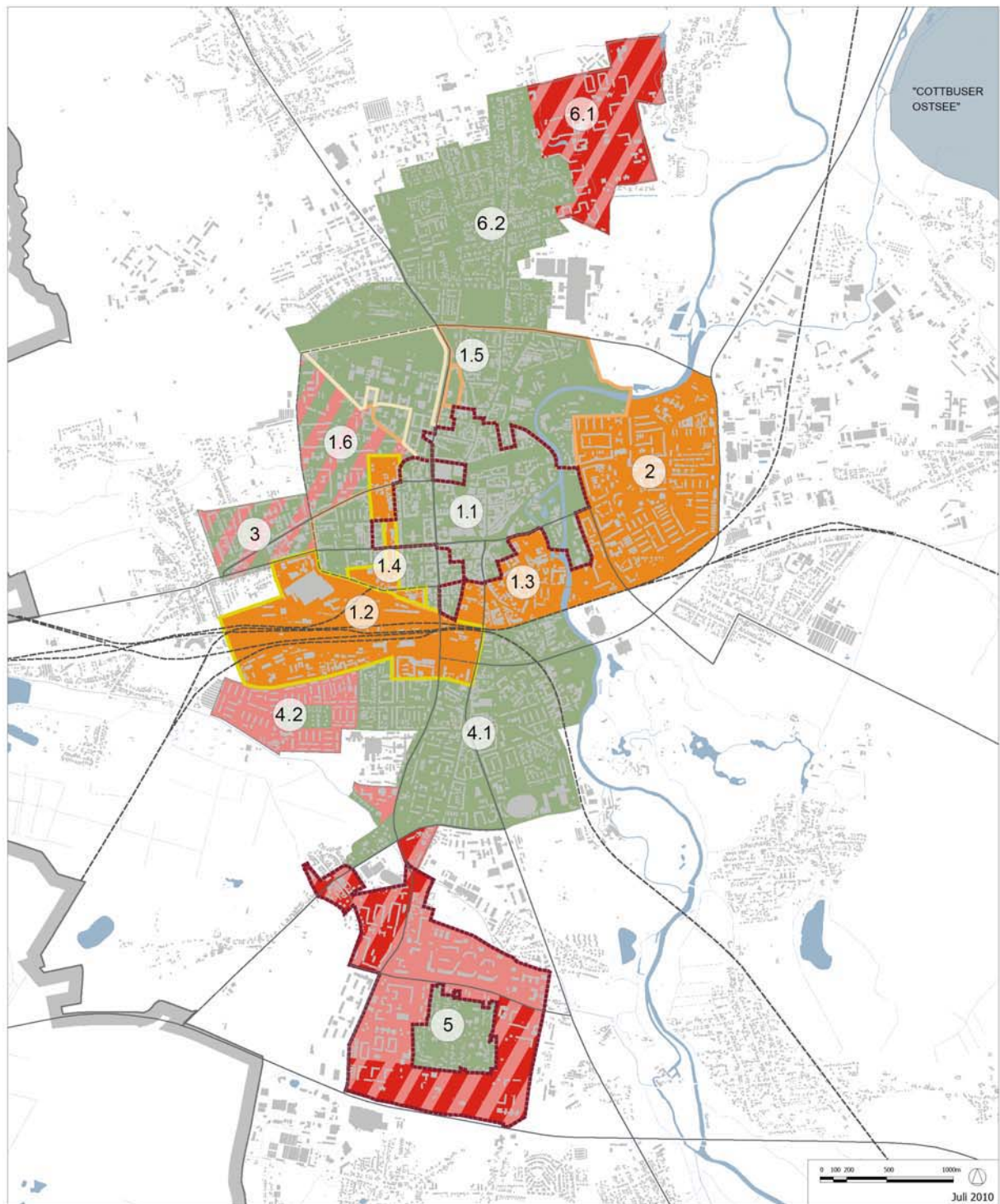
In den Gebieten, die unter die zweite (mittlere) Entwicklungspriorität fallen, sollen Aufwertungs- und Reduzierungsmaßnahmen bzw. Rückbaumaßnahmen, durchgeführt werden. Diese Strategie zielt auf eine langfristige und nachhaltige Aufwertung dieser Gebiete – bereichsweise in Verbindung mit Rückbaumaßnahmen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

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

3.5.1 Handlungsfelder im Stadtumbau

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

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

Abb. 10: Handlungsfelder im Stadtumbau**Handlungsfelder Stadtumbau 2020**

- | | |
|---|---|
| Konsolidierungsgebiet | Schwerpunkt Aufwertung |
| Umstrukturierungsgebiet | Schwerpunkt Aktivierung |
| Beobachtungsgebiet | Sondergebiet BTU |
| Rückbaugesbiet | Sanierungsgebiet |



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Handlungsräume

Innenstadt (Teilmaßnahmenbereiche nach INSEK)

- | |
|--|
| 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus |
| 1.2 Bahnhofsumfeld |
| 1.3 Ostrow (Ostrow und Teilbereich Sandow West) |
| 1.4 Westliche Stadterweiterung (Teilbereich Ströbitz) |
| 1.5 Nördliche Innenstadt (Schmellwitz Süd / Sandow Spreebogen) |
| 1.6 Brunschwitz |

Stadtteile im Umbruch

- | |
|--|
| 2 Sandow |
| 3 Ströbitz |
| 4.1 Spremberger Vorstadt (Mitte - Ost) |
| 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt |
| 5 Sachsendorf-Madlow |
| 6.1 Neu-Schmellwitz |
| 6.2 Schmellwitz |

DSK

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

3.6 Fazit – Räumliches Entwicklungsmodell 2020

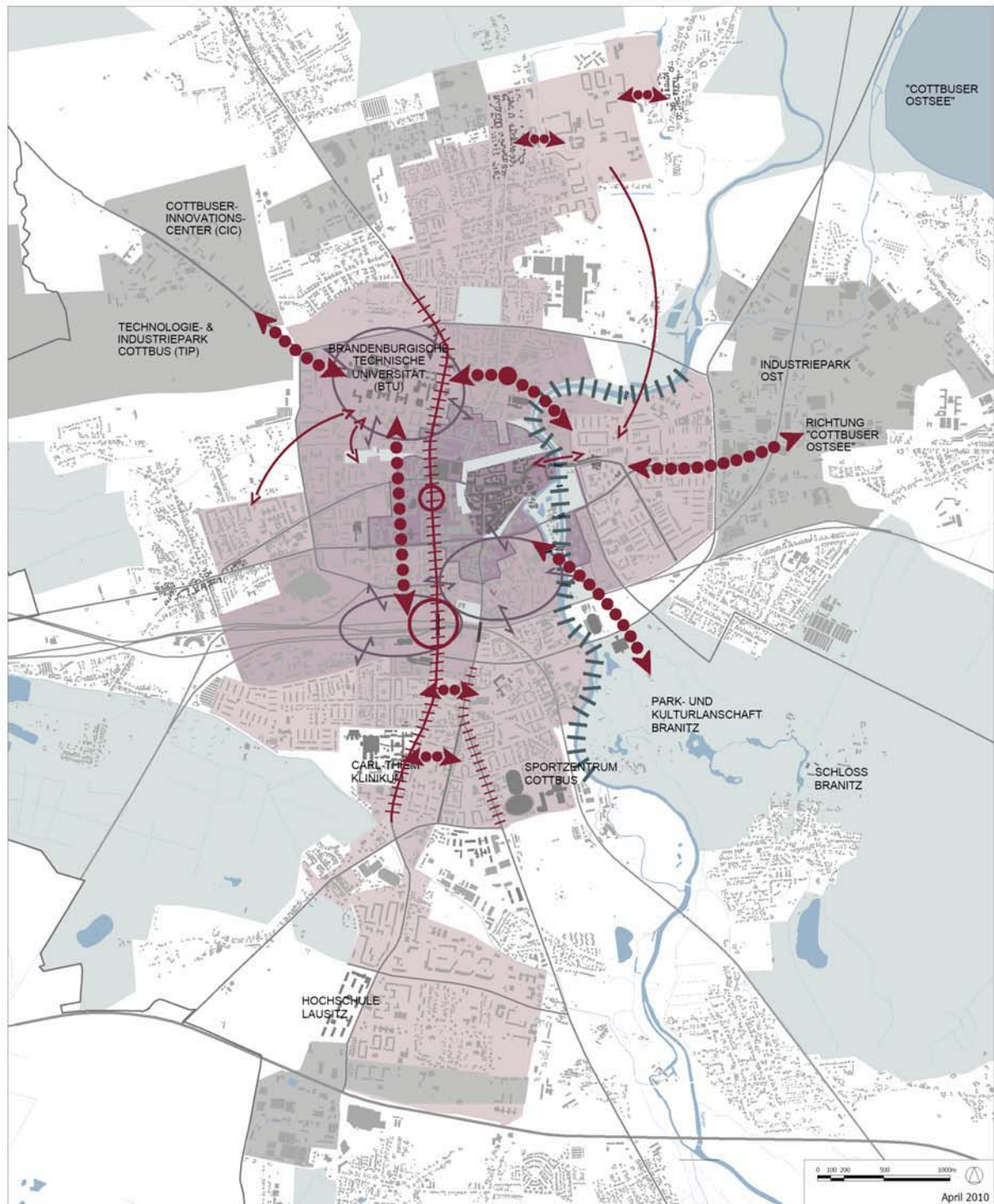
In Erweiterung und Ergänzung des räumlichen Leitbilds gem. INSEK und unter Berücksichtigung der modifizierten Entwicklungsstrategien für die Stadtteile / Quartiere gibt das Räumliche Entwicklungsmodell 2020 (Abb. 11) auf der Grundlage der herausgearbeiteten konstituierenden Stadtstrukturen (Abb. 6) wichtige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

Räumliche Schwerpunkte:

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

Funktionale Schwerpunkte:

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

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

➡ Stärkung wichtiger stadträumlicher Verbindungen

↔ Stärkung räumlicher und funktionaler Verflechtungen

○ Räumliche Handlungsschwerpunkte an Stadtachse



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

⊕ Aufwertung / Qualifizierung von Stadtachsen

≡ Sicherung / Qualifizierung der Grünräume an der Spree

⚡ Gelenkfunktion Bahnhofsumfeld, BTU, Ostrow

Entwicklungsprioritäten
 Erste Priorität - Altstadt
 Erste Priorität
 Zweite Priorität
 Dritte Priorität

■ Gewerbegebiete

■ Parks und Landschaftsräume

DSK

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
 Stadtplaner Architekten Ingenieure

4 Leitbilder, Ziele und Strategien

4.1 Gesamtstädtische Leitbilder und Strategien

4.1.1 Abgleich Leitbild und Entwicklungsziele des INSEK

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Weiterentwicklung des Leitbildes und der Entwicklungsziele

Klimaschutzstrategie als Leitbild mit neuer Priorität

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

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

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

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

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

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

Zu den Aufgaben gehören u. a.:

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

- Öffentlichkeitsarbeit und Entfaltung von Aktivitäten.

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

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

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

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

Stabilisierung der Stadt Cottbus als Bildungs- und Hochschulzentrum

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

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

Sicherung und Erhöhung der Attraktivität als Wohnstandort

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

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

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

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

4.2 Leitbilder und Strategien für Stadtteile und Quartiere

Stadtteil- und Quartiersprofile

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

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

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

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

I Handlungsräume Innenstadt

I 1.1 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder sind:

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

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

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

I 1.2 Bahnhofsumfeld

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder sind:

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

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

I 1.3 Ostrow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für das Quartier Ostrow sind:

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

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

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

I 1.4 Westliche Stadterweiterung

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

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

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

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

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

I 1.5 Nördliche Innenstadt

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die Nördliche Innenstadt sind:

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

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

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

I 1.6 Brunschwig

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für das Quartier Brunschwig sind:

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

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

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

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

II Handlungsräume: Stadtteile im Umbruch

II 2 Sandow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Sandow sind:

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

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

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

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

II 3 Ströbitz

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Ströbitz sind:

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

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

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

II 4.1 Spremberger Vorstadt Mitte / Ost

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

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

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

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

II 4.2 Westliche Spremberger Vorstadt

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

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

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

II 5 Sachsendorf-Madlow

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Sachsendorf-Madlow sind

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

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

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

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

II 6.1 Neu-Schmellwitz

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Neu-Schmellwitz sind:

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

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

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

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

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

II 6.2 Schmellwitz Mitte

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für Schmellwitz Mitte sind:

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

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

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

III Periphere Ortsteile

Entwicklungspriorität und Handlungsbedarf

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

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

Integrierte Entwicklungsziele und -leitbilder für die peripheren Ortsteile sind:

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

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

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

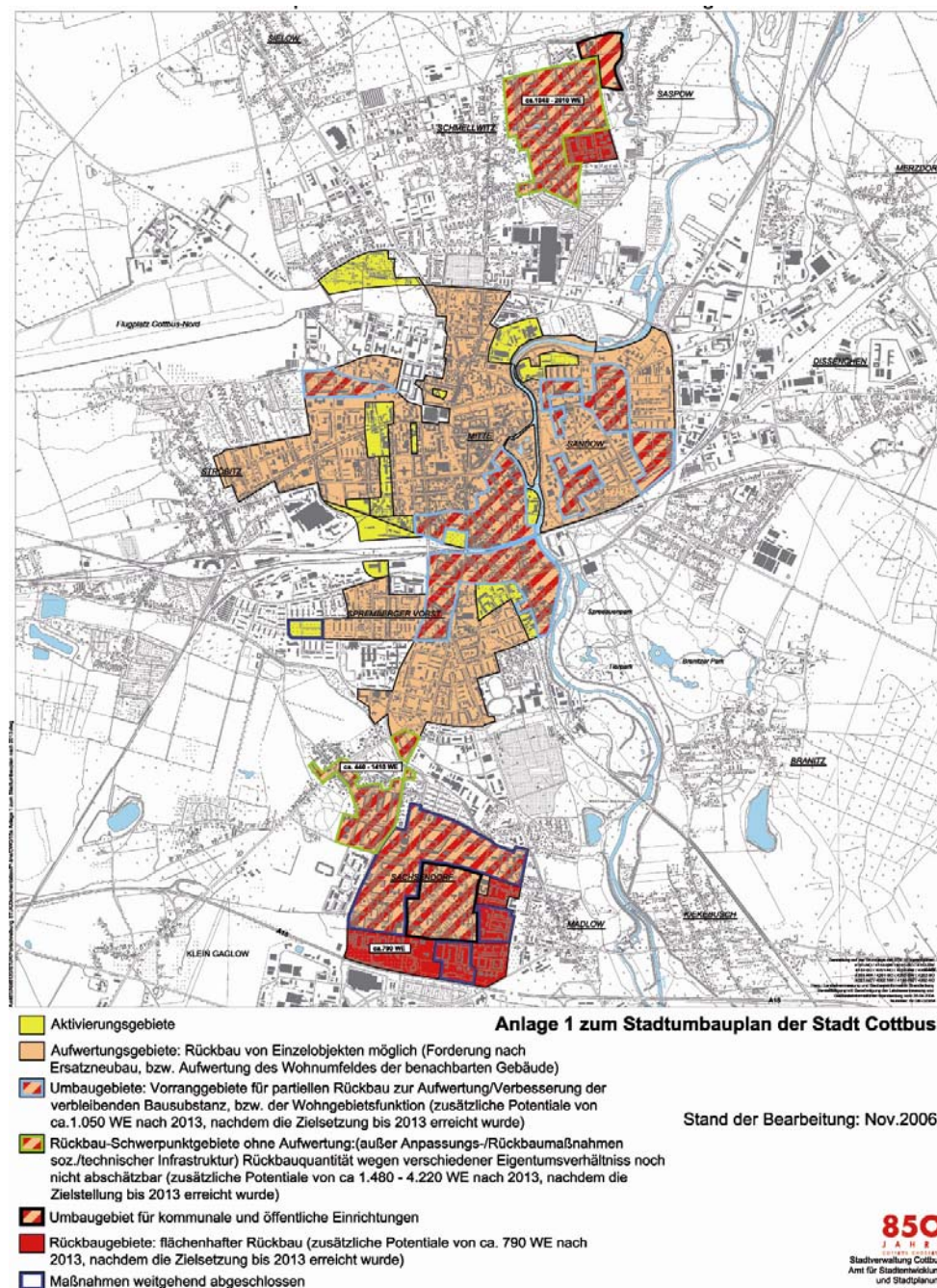
5 Räumliche Entwicklungsszenarien

5.1 Entwicklungsszenarien - Methodik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Entwicklung Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz

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

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

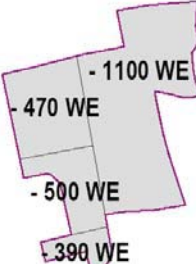
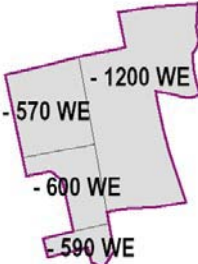
Da die beiden Großwohnsiedlungen weiteres Reduzierungspotenzial aufweisen, wurden aufgrund des größeren Spielraumes auch XL-Szenarien erstellt. Dabei werden 94,2 % des Wohnungsbestandes in

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

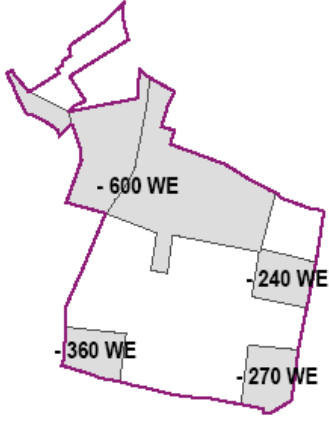
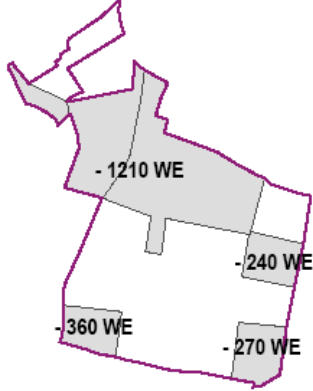
Bei den Szenarien L und XL, also bei einem flächenhaften Rückbau von 78,3 % bis 94,2 % in Neu-Schmellwitz wird auch eine große Anzahl von privaten Eigentümern einbezogen. Eine mögliche Reduzierung von 2.168 WE, welche nicht in die privaten Bestände eingreift, wird in Szenario M dargestellt. Diese Reduzierung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

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

Piktogramm 1: Neu-Schmellwitz

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

Piktogramm 2: Sachsendorf-Madlow

Szenario L: Wohnungsbestand 2008: 8.280 WE Wohnungsbestand 2020: 6.810 WE Rückbau von 1.470 WE Gesamtreduzierung 1.470 WE (17,7 % des Wohnungsbestandes 2008)	Szenario XL: Wohnungsbestand 2008: 8.280 WE Wohnungsbestand 2020: 6.200 WE Rückbau von 2.080 WE Gesamtreduzierung 2.080 WE (25,1 % des Wohnungsbestandes 2008)
	
<i>WE Anzahl der Piktogramme bezieht sich nur auf das jeweilige Rückbaupotenzial</i>	

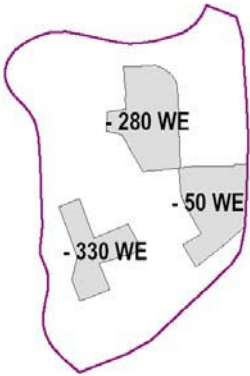
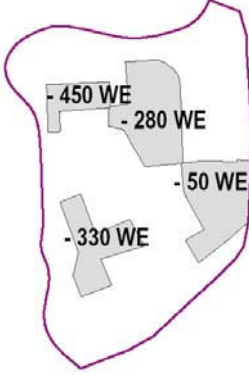
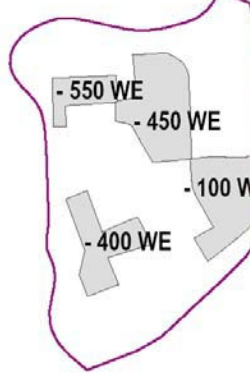
5.1.2 Entwicklungsszenario Sandow

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

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

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

Piktogramm 3: Sandow

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

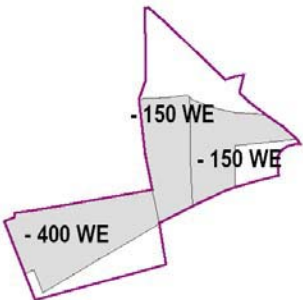
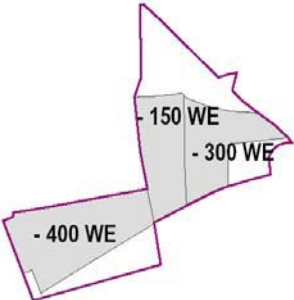
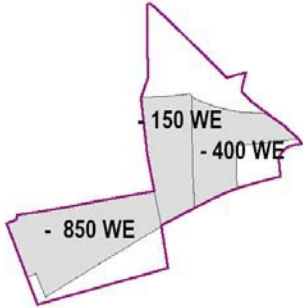
5.1.3 Entwicklungsszenario Ströbitz

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

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

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

Piktogramm 4: Ströbitz

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

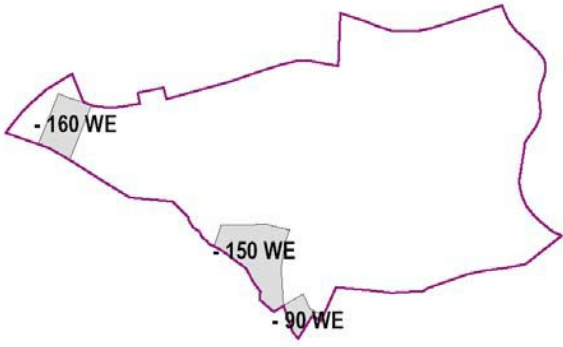
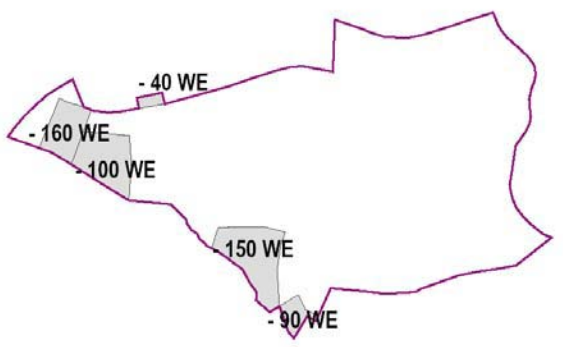
5.1.4 Entwicklungsszenario Spremberger Vorstadt

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

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

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

Piktogramm 5: Spremberger Vorstadt

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

5.1.5 Entwicklungskorridore

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

Tab.3: Kombinationsvarianten der Entwicklungskorridore / Szenarien

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

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

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

5.2 Ausblick und Umsetzung

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

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

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

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

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

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

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