

Gebietskulissen Wohnraumförderung 2007 – 2008

Begründung zur Abgrenzung der Förderkulissen

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die folgenden Erläuterungen zur Begründung der Abgrenzung der Förderkulissen innerhalb der Stadt Cottbus beziehen sich auf nachstehende Richtlinien zur Wohnraumförderung des Landes Brandenburg in den Jahresscheiben 2007/ 08:

- **Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR lt. Runderlass des MIR vom 02.02.07)**

Ziel ist die Bildung von innerstädtischem, selbst genutztem Wohneigentum durch Förderung des Wohnungsbaus sowie Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes in Verbindung mit Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen.

- **Aufzugsprogramm im Mietwohnungsbau (AufzugsR lt. Runderlass des MIR vom 15.02.07)**

Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Mietwohngebäuden, die nach Abschluss der Maßnahmen zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, jungen Ehepaaren und Senioren im Alter ab 55 Jahren geeignet sind.

- **Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR lt. Runderlass des MIR vom 05.02.07)**

Gegenstand der Förderung ist der Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften durch künftige Mitglieder.

Für die Beurteilung der Förderung sind die Bestimmungen der Richtlinien zu beachten.

Gemäß diesen drei Richtlinien darf eine Förderung u.a. nur erfolgen, wenn sich die zu fördernde Maßnahme innerhalb von

❶ **innerstädtischen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten** (hier: ❶ = **MODELLSTADT INNENSTADT COTTBUS**) oder in einem

❷ **„Vorranggebiet Wohnen“** befindet. Die Anwendung der AufzugsR ist darüber hinaus in einem so genannten

❸ **„Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus“** möglich.

Die Stadt Cottbus hat einen Vorschlag zur Abgrenzung des Vorranggebietes Wohnen und des Konsolidierungsgebietes Stadtumbau erarbeitet und mit dem LBV, Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren abgestimmt.

Die Stadt war dabei gehalten, sich bei der Festlegung der Kulissen vor dem Hintergrund der veränderten Konzeption der Fördermittelvergabe auf dauerhaft zu sichernde Strukturen innerhalb des Stadtkörpers zu beschränken und somit auf die Innenstadt bzw. innenstadtnahe Lagen zu konzentrieren. Erreichbare Aufwertungsmaßnahmen müssen kurzfristig einzuleiten sein, um im Fördermittelzeitraum 2007 bis 2008 wirksam zu werden.

② = VORRANGGEBIET WOHNEN

Das „Vorranggebiet Wohnen“ ist die Abrundung/ Ergänzung des Sanierungsgebietes Modellstadt Innenstadt und erfasst die nachhaltig stabilen Stadtgebiete, die für das innerstädtische Wohnen besonders geeignet sind. Das Vorranggebiet zeichnet sich aufgrund seiner zentralen Lage und einer gesicherten Infrastrukturversorgung als Gebiet für die Entwicklung bzw. Stabilisierung der Wohnfunktion aus.

Bereiche und deren räumliche Begrenzung	Begründung für die Aufnahme in das Vorranggebiet Wohnen
1 Südliches Schmellwitz Nordring, Sielower Landstraße, Sielower Straße, Nordstraße, Karl – Marx – Straße, nördliche Grenze Sanierungsgebiet, Spree, Sportplatz Schlachthofstraße, Schlachthofstraße	Innenstadtnahe und integrierte Lage, geeignete Gebäude- und Wohnstrukturen, vorhandene Versorgungsinfrastruktur, Nähe zum Naturraum sowie zur Technischen Universität, Potenziale für Neubau bzw. Sanierung vorhandener Gebäude vorhanden
2 Sandow Spree, östliche Grenze Sanierungsgebiet sowie Objekt Wehrpromenade, Nordbereich Sandower Hauptstraße, Teile östlich und südlich des Spreebogens (Eigentumsobjekte, Würfelhäuser)	Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und Lagevorteilen wie Naturraum/ Spree qualitativer Wohnstandort, Strukturen am Spreebogen bzw. Flächenpotenziale besonders für Eigentumsbildung bzw. Maßnahmen an privatisierten Gebäuden geeignet
3 Ostrow Bereich zwischen der südlichen Grenze Sanierungsgebiet und Bahnlinie (außer ABB Gelände)	Aufgrund der Innstadtrandlage günstige Voraussetzungen für die Aufwertung von vorhandener Substanz sowie Neubaumaßnahmen durch Inanspruchnahme/ Umnutzung von brach gefallen Flächen mit dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion
4 Westliche Stadterweiterung Bereich südlich der Karl – Liebknecht – Straße	Bereich gemäß Stadtumbaukonzept als Aufwertungsbereich ausgewiesen, besonders geeignete Strukturen zur Eigentumsbildung/ Aufwertung durch Umbaumaßnahmen im Altbaubestand der westlichen Stadterweiterung sowie Ergänzungsbauten zur Verbesserung der Wohnfunktion

5	Brunschwig Bereich westlich des Sanierungsgebietes bis zur Lausitzer Straße	Unmittelbare Nähe zur Innenstadt, Teilbereich gemäß Stadtumbaukonzept und in Verbindung mit dem Rahmenplan BTU – Brunschwig als Aktivierungsgebiet gekennzeichnet, Entwicklungsaktivitäten und -potenziale insbesondere zur Eigentumsbildung
---	---	--

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit der Landesebene weitere Entscheidungen für eine Förderwürdigkeit von städtebaulich bedeutsamen **Einzelvorhaben/ -standorten**, die sich außerhalb der Kulisse befinden, zu treffen.

Insbesondere folgende **Kriterien** werden über die geltenden Bestimmungen der WohneigentumInnenstadtR hinaus für die Beurteilung und Einzelfallentscheidungen herangezogen:

- Besondere Förderwürdigkeit:
 - Städtebaulich besonders positiv ausstrahlende Maßnahme
 - Aufwertung/ Ergänzung eines bedeutsamen Siedlungsbereiches
 - Erhaltung von stadthistorisch, denkmalpflegerisch und/oder architektonisch bedeutsamer Gebäude
 - Abschluss begonnener Fördergebiete der innerstädtischen Eigentumsbildung unter dem Aspekt der Gleichbehandlung
- Größenordnung des Vorhabens:
 - 1 bis 10 WE
- Lage:
 - unmittelbare Nähe zum Vorranggebiet Wohnen

③ = KONSOLIDIERUNGSGEBIET DES STADTUMBAUS

Das „Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus“ erweitert die Möglichkeiten der Förderung zur Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges in Mietwohngebäuden (AufzugsR) über das Sanierungsgebiet und das Vorranggebiet Wohnen hinaus. Das Konsolidierungsgebiet ist Schwerpunkt zur Aufwertung und Qualifizierung des Mietwohnungsbestandes. Es erfasst die innenstadtnahen Gebiete, in denen die Wohnfunktion durch Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes bereits stabilisiert werden konnte. Mit der Schaffung von barrierefreien Zugängen soll neben der Verbesserung der Wohnverhältnisse insgesamt auch die Altersstruktur der Bevölkerung positiv beeinflusst werden, da besonders junge Familien und Senioren Zielgruppen dieser Maßnahme sind.

Für das Konsolidierungsgebiet Stadtumbau ist eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Perspektive innerhalb der Gesamtstadt nachzuweisen.

Bereiche innerhalb des Konsolidierungsgebietes und deren Begrenzung	Begründung für die Aufnahme in das Konsolidierungsgebiet Stadtumbau
1 Sandow Wohngebiet bis Stadtring; ohne nordöstlichem Bereich (keine Mietwohngebäude) und Bodelschwinghstraße, Curt – Möbius – Straße (Umstrukturierungsgebiet Stadtumbau)	Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt, zu Frei- und Grünräumen der Stadt sowie der gut ausgebildeten Versorgungsstruktur ein langfristig zu stabilisierender Stadtteil; Entwicklung der Altersstruktur sowie Wohnungstypen eignen sich für verstärkten Einbau von Aufzügen; Attraktivitätssteigerung wird für <u>alle</u> Generationen angestrebt Maßnahmen sind in direktem Abgleich mit den geplanten Stadtumbaumaßnahmen zu führen
2 Spremlinger Vorstadt Bahnlinie, Stadtring, Thiemstraße, Calauer Straße, Räscher Straße, Vetschauer Straße, Friedrich – List - Straße, Finsterwalder Straße, Vetschauer Straße, Thiemstraße, Hermann – Löns – Straße, östlich Haus der Athleten, Humboldtstraße, Johann – Mantel – Straße, Juliot – Curie – Straße, Bautzener Straße	Hohe Lagegunst, bereits guten Sanierungsstand durch umfassende Maßnahmen erreicht, aufgrund des hohen Anteils alter Menschen im Stadtgebiet ist es erforderlich, ein ausreichendes Angebot an altengerechten Wohnungen zu schaffen und gleichzeitig Zuzüge jüngerer Generationen zu unterstützen
3 Ströbitz Erfurter Straße, Geraer Straße, Pappelallee, Ernst – Barlach – Straße, westlich der Hans – Sachs – Straße, Karl – Liebknecht – Straße	Geeignete Strukturen und guter Sanierungsstand, langfristig aufgrund der Nähe zu stabilisierender Wohnstandort, Anschub von weiteren Maßnahmen an langfristig stabilen Strukturen durch Förderung

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in Abstimmung mit der Landesebene weitere Entscheidungen für eine Förderwürdigkeit von städtebaulich bedeutsamen **Einzelvorhaben/ -standorten**, die sich außerhalb der Kulisse befinden, zu treffen.

Insbesondere folgende **Kriterien** werden über die geltenden Bestimmungen der AufzugsR hinaus für die Beurteilung und Einzelfallentscheidungen herangezogen:

- Besondere Förderwürdigkeit:
 - Maßnahme innerhalb eines städtebaulich bedeutsamen und dauerhaft stabilen Siedlungsbereiches
- Lage:
 - unmittelbare Nähe zum Vorranggebiet Wohnen bzw. Konsolidierungsgebiet Stadtumbau, innerhalb langfristig stabiler Siedlungsbereiche