

Gebietskulissen Wohnraumförderung 2009 – 2010

Anlage 2 zur Vorlage IV-153/09

Rückblick und bisheriges Verfahren

Im Jahr 2007 waren durch das Land Brandenburg die Instrumente der Wohnraumförderung grundsätzlich neu ausgerichtet und die Ziele - insbesondere das der Innenstadtstärkung - durch veränderte Richtlinien untersetzt worden. Zielgebiete dabei waren nicht die bisherigen Stadtumbaukulissen, sondern die zentralen **Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete** (hier: Modellstadt Cottbus Innenstadt) sowie das neu abgegrenzte **innerstädtische „Vorranggebiet Wohnen“**. Die Anwendung einer Richtlinie war darüber hinaus in einem so genannten **„Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus“** möglich.

Mitte 2007 wurden entsprechend der Förderrichtlinien die Gebietskulissen für die Stadt Cottbus definiert und durch einen Beschluss der StVV (Nr. IV-059/07) untersetzt. In den Jahren 2007 und 2008 konnten auf der Basis der geltenden Wohnbauförderrichtlinien **etwa 100 Maßnahmen positiv beschieden** und somit die Ziele der nachhaltigen Innenstadtstärkung und Stabilisierung einer ausgewogenen Funktionsmischung durch entsprechende bauliche Maßnahmen unterstützt werden. Die Gebietskulissen sind durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) im Jahr 2008 bestätigt worden und gelten grundsätzlich weiter.

Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Die Wohnraumförderung bleibt auch künftig ein wichtiger Baustein im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung, der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stadtstrukturen durch den Stadtumbau sowie der Gestaltung des demografischen Wandels. Die im INSEK formulierten Zielsetzungen einschließlich der damit verbundenen Schwerpunktsetzungen zum Erhalt des Stadtbild prägenden Bestandes sowie Differenzierung des Wohnungsangebotes durch nachfrageorientierten Neubau werden beibehalten.

Zwischenzeitlich sind die verschiedenen Richtlinien in ihren Konditionen zeitlich bis Ende 2010 verlängert und finanziell sowie inhaltlich umfangreich erweitert worden. Insbesondere in den Anwendungen am Denkmal/ Denkmalbereichen, bei archäologischen Untersuchungen sowie der Energieeinsparung/ energetischen Sanierung sind zusätzliche Anreize geschaffen worden. Bei den Förderungen handelt es sich auch weiterhin um Zuschüsse an die Nutzer/ Eigentümer bzw. zinsgünstige Darlehen ohne direkte finanzielle Beteiligung seitens der Kommune. Der Anwendungsbereich einzelner Richtlinien wurde räumlich ausgeweitet, so dass neben dem Vorranggebiet Wohnen auch dem Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus eine stärkere Rolle bei der Beurteilung künftiger Maßnahmen zukommt.

Dabei sind die geltenden Richtlinien der Förderprogramme für den Wohnungsbau neben anderen Maßgaben weiterhin an die o.g. Gebietskulissen gebunden. Aufgabe ist es nun, kurzfristig die Erweiterung der bestehenden Gebietskulissen hinsichtlich ihrer Abgrenzung in einem breiten Beteiligungsverfahren eingehend zu prüfen sowie mit den gesamtstädtischen und teilräumlichen Planungskonzepten abzugleichen, z.B. Studie zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus sowie parallel zu erarbeitendes Stadtumbaustrategiekonzept.

Die nachgefragten Segmente des Wohnungsmarktes werden sich entsprechend der demografischen Entwicklung verändern. Das derzeitige Angebot entspricht nur bedingt der künftigen Nachfrage und ist entsprechend - auch mit Hilfe von Fördermitteln - darauf auszurichten, u.a.:

- Impulse zur weiteren Stärkung der Innenstadt/ innenstadtnaher Bereiche,
- Senioren- und generationengerechtes Wohnen,
- Förderung Familien in der Innenstadt, Erhöhung der Eigentumsquote,
- verstärktes Fördern im Bestand bzw. von Neubau auf Rückbau- und Brachflächen sowie Baulücken,
- Zunahme der Nachfrage kleiner Wohnungen,
- Sicherung kurzer Wege.

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 2009/ 10.

Übersicht über die Richtlinien der Wohnraumförderung im Land Brandenburg 2009/ 10

Wohnungsbauförderrichtlinie	Inhalt und Ziel	Gebietskulisse
Wohneigentum in Innenstädten (Wohneigentum-InnenstadtR) Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten, Runderlass des MIR vom 24.04.2009	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 (Selbstnutzer und Anschubfinanzierung für Investoren, Modellvorhaben)	■ innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ■ Vorranggebiet Wohnen
Barrierefreier Zugang- Aufzugsprogramm (AufzugsR) Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zugangs zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden, Runderlass des MIR vom 08.07.2009	Bauliche Maßnahmen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Mietwohngebäuden, die nach Abschluss der Maßnahmen zur dauerhaften Wohnungsverorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, jungen Ehepaaren und Senioren im Alter ab 55 Jahren geeignet sind	■ innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ■ Vorranggebiet Wohnen ■ Konsolidierungsgebiet des Stadtbaus
Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR) Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften, Runderlass des MIR vom 10. Juni 2009	Erwerb von Geschäftsanteilen durch künftige Nutzer und Genossenschaftsmitglieder an Wohnungsgenossenschaften, die im Zusammenhang mit der Umsetzung von abgestimmten Konzepten zum Stadtbau einen Beitrag zur Stabilisierung und Identitätsbildung von Quartieren bilden	■ innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ■ Vorranggebiet Wohnen ■ Konsolidierungsgebiet des Stadtbaus
Modernisierung/ Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR) Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung, Runderlass des MIR vom 4. Mai 2009	Maßnahmen der nachhaltigen Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten insbesondere für die Zielgruppe der Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren ab 55 Jahren sowie zur Umsetzung von neuen Konzepten für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter	■ innerstädtisches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ■ Vorranggebiet Wohnen ■ Konsolidierungsgebiet des Stadtbaus
Behindertengerechte Anpassung von Mietwohnungen (Wohnraumanpas-	Behindertengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum zur Verbes-	

sungsR) Richtlinie zur Förderung der behindertengerechten Anpassung von vorhandenem Wohnraum (WohnraumanpassungsR) - Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. September 2009	serung der Wohnsituation für schwerstmobilitätsbehinderte Personen	■ keine Kulisse erforderlich
---	--	------------------------------

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

Verfahrensablauf und Begründung der Erweiterungsbereiche

Gemäß den genannten 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, GenossenschaftsR und GenerationengerechtModInstR ist darüber hinaus in einem so genannten
- ❸ „Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus“ möglich.

Für die Anwendung der WohnraumanpassungsR ist keine Gebietskulisse erforderlich.

Die Stadt Cottbus hat eine Planunterlage zur Abgrenzung des Vorranggebietes Wohnen und des Konsolidierungsgebietes Stadtumbau erarbeitet, der in mehreren Schritten in ein breites Beteiligungsverfahren eingebunden wurde. Der vorliegende und mit den Partnern abgestimmte Stand ist gemäß Richtlinien durch einen Stadtverordnetenbeschluss zu untersetzen.¹ Die Stadt war dabei gehalten, sich bei der Erweiterung der Kulissen auf dauerhaft zu sichernde Strukturen innerhalb des Stadtkörpers zu beschränken und somit auf Ergänzungs- und Abrundungsbereiche innerhalb der Innenstadt bzw. innenstadtnahen Lagen zu konzentrieren.

Das Verfahren zur Erweiterung der Gebietskulissen wurde in direktem Abgleich mit der Erarbeitung der Studie zur „Zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung“ und dem „Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020“ durchgeführt. Auch bei einem zu erwartenden sich fortsetzenden Schrumpfungsprozess in Cottbus nach 2010 sollen parallel vor dem Hintergrund der Doppelstrategie des Stadtumbaus durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen und den Einsatz finanzieller Mittel langfristig stabile bzw. zu stabilisierende Bereiche des Stadtkörpers gestärkt werden. Erweiterungsbereiche des Wohnvorranggebietes und des Konsolidierungsgebietes im Stadtumbau sind

- als Abrundung/ Korrektur zur bestehenden Kulisse mit Beschluss vom 27.06.2007 ausgewiesen bzw.
- vor dem Hintergrund durchgeführter bzw. begonnener Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel zur Erhaltung als dauerhaften Bestand in der Innenstadt/ innenstadtnahen Lagen (auch bei grundsätzlich möglichem partiellen Rückbau von Objekten ohne (Förder-)Bindungen innerhalb der Kulisse) gemäß der genannten Konzepte definiert worden.

Mit der Ausweisung sollen Impulse zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion an dafür geeigneten Bereichen geschaffen werden, städtebauliche Missstände verhindert oder beseitigt sowie mögliches Marktversagen durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln korrigiert werden.

¹ Konsens im Arbeitsstand einschließlich Bestätigung durch LBV; abschließende Bestätigung des MIL steht noch aus

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.

Ergänzungsbereiche Vorranggebiet Wohnen und deren räumliche Begrenzung	Begründung für die Aufnahme in das Vorranggebiet Wohnen
1 Sandow ■ Teilbereich westlich der Wilhelm-Riedel-Straße/ zwischen Fährgasse und Am Anger ■ Teilfläche nördlich der Elisabeth-Wolf-Straße ■ Teilfläche westlich der Willy-Brandt-Straße	Abrundungsbereiche des Vorranggebietes Wohnen, auf Grund der unmittelbaren Nähe zur bzw. Bestandteil der Innenstadt und Lagevorteilen wie Natur/ Spreeraum qualitativer Wohnstandort, Strukturen und Flächenpotenziale besonders für Maßnahmen der Eigentumsbildung geeignet, Beseitigung städtebaulicher Missstände nach erfolgtem Rückbau bestehender Gebäude Sandow insgesamt Schwerpunktgebiet zur energetischen Sanierung innerhalb der Gesamtstadt
2 Spremberger Vorstadt ■ Bereich zwischen Bahnlinie, westlich Straße der Jugend, Stadtring, Thiemstraße, Calauer Straße, östlich Räschener Straße, Vetschauer Straße, Welzower Straße, Leipziger Straße, Thiemstraße, Südliche Eilenburger Straße, Drebkauer Straße, Ottilienstraße, Bautzener Straße	Hohe Lagegunst durch die Nähe zu Bahnhof und Krankenhauskomplex, sehr gute infrastrukturelle Ausstattung und guter Sanierungsstand durch umfassende Maßnahmen erreicht, aufgrund des hohen Anteils alter Menschen im Stadtgebiet ist es erforderlich, sowohl die generationsgerechte Anpassung im Mietwohn- als auch im Eigentumssektor zu schaffen/ zu unterstützen Mehrere Bereiche innerhalb des Erweiterungsgebietes Vorranggebiet Spremberger Vorstadt, die als Einzelvorhaben mit dem Ziel der Behebung städtebaulicher Missstände als eigentumsfähige Bestände entwickelt bzw. umgebaut werden sollen (z.B. Räschener Straße, ehemalige Justizvollzugsanstalt) Mit der Ausweisung als Vorranggebiet Wohnen sollen zusätzliche Anreize für eine Umsetzung geschaffen werden Spremberger Vorstadt als Schwerpunktgebiet zur energetischen Sanierung innerhalb der Gesamtstadt
3 Brunschwig ■ Teilfläche Lieberoser Straße, Gulbener Straße	Ergänzungsbereich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, Entwicklungsaktivitäten und -potenziale insbesondere zur Eigentumsbildung bzw. –wechsel im Bestand
4 Südliches Schmellwitz ■ Teilfläche Musikerviertel zwischen Nordring, Karlstraße, Bachstraße	Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, Unterstützung einer mit den Zielen für das Gebiet vereinbaren Entwicklung (kleinteiliges Wohnen) sowie Verhinderung der Schaffung von beeinträchtigenden Nutzungen auf die Gesamtstadtstruktur Bedienen von Nachfragesegmenten im Zusammenhang mit bestehenden bzw. weiterzuentwickelnden Strukturen im Wohnungsmarkt

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 Richtlinien hinaus für die Beurteilung und Einzelfallentscheidungen herangezogen:

- Besondere Förderwürdigkeit:
 - Städtebaulich besonders positiv ausstrahlende Maßnahme
 - Aufwertung/ Ergänzung eines bedeutsamen Siedlungsbereiches
 - Erhaltung von stadtgeschichtlich, denkmalpflegerisch und/oder architektonisch bedeutsamer Gebäude
 - Maßnahmen zur beispielgebenden energetischen Ertüchtigung von Wohngebäuden
- 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 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 bzw. dauerhaft werden soll.

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

Ergänzungsbereiche innerhalb des Konsolidierungsgebietes und deren Begrenzung	Begründung für die Aufnahme in das Konsolidierungsgebiet Stadtumbau
1 Sandow Ergänzung des Wohngebietes um die Bereiche im nordöstlichen Bereich von Sandow	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 Wohnraumförderungsmaßnahmen; Attraktivitätssteigerung wird für <u>alle</u> Generationen angestrebt
2 Sachsendorf Ergänzungsbereich Würfelhäuser Saarbrücker Straße/ Sachsendorfer Wiesen	Stadtbild prägende Eingangssituation von Cottbus mit guter Anbindung an den Naturraum, nachgefragter Bau- und Wohnungstyp, insbesondere Erreichbarkeit der oberen Etagen soll verbessert werden (Aufzugseinbau)
3 Ströbitz Juri-Gagarin-Straße, Pappelallee, Geraer Straße, Erfurter Straße, Hallenser Straße, Werbener Straße	Geeignete Strukturen und guter Sanierungsstand, langfristig aufgrund der Nähe zur Innenstadt 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 Richtlinien 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