

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-149/09
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.11.2009

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	29.09.09	☐ Umwelt	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	18.11.09
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	25.11.09
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	11.11.09	☒ Ortsbeiräte	22.10.09
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	
☒ Soziales, Gleichstellg. u. Rechte d. Minderh.	04.11.09		

Beratungsgegenstand:

Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Konzept wird bestätigt.
2. Das Konzept ist Grundlage für die künftige Wohnungspolitik der Stadt Cottbus sowie für die Fortschreibung der Dokumente des Stadtumbaus.

Frank Szymanski

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK, StVV-Beschluss IV-100-07-45/08) hat die grundlegenden Entwicklungsleitlinien des nächsten Jahrzehnts bestimmt. Aufgaben der Strukturanpassung des Stadtgefüges wurden definiert. Für den Sektor „Wohnen“ wurde die Notwendigkeit der Herausarbeitung und Vertiefung von Entwicklungsszenarien des Wohnungsmarktes für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen festgestellt.

Mit der Bearbeitung des Konzeptes wurde die ARGE Gruppe Planwerk Berlin und Analyse & Konzepte Hamburg beauftragt.

Das vorliegende Konzept soll eine analytische Grundlage für mehr Wohnungsmarkttransparenz schaffen, Vorstellungen über künftige Entwicklungen des Wohnungsmarktes aufzeigen, Handlungsmöglichkeiten der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und der privaten Eigentümer skizzieren, die Zusammenarbeit der Kommune mit der Wohnungswirtschaft verstetigen helfen und Grundlagen für den künftigen Stadtumbau schaffen.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Der integrierte Ansatz des Konzeptes verbindet die wohnungswirtschaftliche mit der städtebaulichen Ebene. Bei der Konzepterstellung wurde großer Wert auf eine realistische Umsetzungsfähigkeit gelegt.

Die Ziele werden auf die Stabilisierung der Wohnungsmarktsegmente und der Stärkung der innenstadtnahen Stadtteile konzentriert. Dabei werden vier Strategiefelder in Ansatz gebracht: Kontinuität, Anpassung, Ergänzung und Reduzierung. Insbesondere in Stadtteilen/Quartieren mit der Strategieempfehlung Anpassung und/ bzw. Ergänzung sollen auf die zielgruppenspezifischen Bedarfe reagiert werden. Auf der Grundlage der Fördergebietskulisse des Stadtumbaus wurde eine stadtteilbezogene Überprüfung der Kontinuitäts-, Umstrukturierungs- und Aufwertungspotenziale vorgenommen.

Die Potenziale für Eigenheimbau wurden im gesamtstädtischen Rahmen mit überprüft und eine Konzentration auf bereits erschlossene Standorte empfohlen.

Die Plankarte 5 zeigt das „Räumliche Entwicklungsprofil Wohnen“ und bestimmt für jeden Stadtteil/Quartiersbereiche die Strategie bis zum Jahr 2020. Die kernstädtischen Bereiche sind vorwiegend durch Stabilisierungsmaßnahmen im Kontinuitätsstatus zu halten. Teilbereiche von Ströbitz, der Innenstadt und der Spremberger Vorstadt sowie ganz Sandow sind in der Kombination mit den Strategien Aufwertung und/oder Umstrukturierung qualitativ fortzuentwickeln. Neu-Schmellwitz und Teilbereiche von Sachsendorf bleiben räumlicher Schwerpunkt der Wohnungsmarktreduzierung bis 2020 durch quartiersweisen Rückbau.

Wohnungswirtschaftlich werden in den kernstädtischen Stadtteilen Wohnungsanpassungen und teils Ergänzungen entsprechend der Marktnachfrage stattfinden, was auch Ersatzneubau im Einzelfall bedeuten kann. In Umstrukturierungsgebieten Ströbitz und Sandow wird es Wohnungsreduzierungen durch partiellen Rückbau, Etagenrückbau, Umnutzungen und Stilllegungen kommen. Preiswerter Wohnraum auch künftig in Sachsendorf, Schmellwitz und Sandow-Ost ausreichend zur Verfügung stehen.

(Fortsetzung auf Folgeblatt)

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

Konzepterstellung bereits abgesichert innerhalb der Programmmittel Stadtumbau – Aufwertung – im Sachkonto 2.6150.987000 unter der Maßnahme 0003 in Höhe von 62.356,- € incl. Nebenkosten und MwSt.

3. Folgekosten:

Die Zielumsetzungen erfordern vorwiegend private Mittel der Wohnungseigentümer. Zur stadtumbaubedingten Anpassung von Infrastrukturen sind die spezifischen Förderprogramme durch die Stadt und Trägergesellschaften zu nutzen.

Fortsetzung der Begründung

Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Stadt Cottbus hat seit 1990 einen massiven wirtschaftlichen Strukturwandel erfahren, dessen Folgen bis heute spürbar sind. Mit dem politischen und wirtschaftlichen Umbruch gehen strukturelle Veränderungen in der demographischen Entwicklung einher: hohe arbeitsplatzbedingte Abwanderungen, insbesondere junger Menschen, und der Geburtenknick haben zu einem deutlichen Bevölkerungsverlust geführt. Cottbus gehört zu den Städten in Brandenburg mit den höchsten Bevölkerungsverlusten - seit 1990 ist die Zahl der Bewohner von 140.000 auf unter 100.000 zurückgegangen.

Entsprechend tief greifend sind die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Die stetig sinkende Gesamtnachfrage nach Wohnraum hat grundlegende Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft:

- Stagnierende Mietpreise und sinkende Erträge
- Mietausfälle aufgrund von Leerständen von zeitweise bis zu 10.000 Wohnungen
- Finanzielle Belastungen durch Kosten für leer stehende Wohnungen
- Zusätzliche finanzielle Belastungen durch Altschulden
- Weitere Belastungen im Zuge des Rückbaus für GWC und GWG
- Entstehung neuer Schulden und Verkleinerung des investiven Handlungsspielraums

Aufgrund des weiter voranschreitenden Bevölkerungsschwundes gibt es trotz des erfolgreichen Stadtumbaus nach wie vor großen Handlungsbedarf. Die immer noch umfangreichen Leerstände werden im Zuge einer 'zweiten Leerstandswelle' wieder zunehmen. In nachgefragten Lagen werden wiederum 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.

Mit dem Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2002 ist bereits eine wichtige Grundlage entwickelt worden, um Maßnahmen für die Konsolidierung des Wohnungsmarktes durchzuführen. Neben umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen gehört hierzu der Rückbau von fast 9.000 Wohnungen, welcher 2010 abgeschlossen sein wird. Hierzu haben die großen Wohnungsunternehmen GWC und GWG mit dem Abriss von Wohnungen vor allem in Sachsendorf und Schmellwitz beigetragen.

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) wurden die grundlegenden Entwicklungsleitlinien des nächsten Jahrzehnts festgelegt und wesentliche Aufgaben der Strukturanpassung des Stadtgefüges und der Infrastrukturen infolge des demografischen Wandels und der Bevölkerungsabnahme in sektoralen Bereichen und räumlichen Schwerpunkten definiert. Für den Sektor „Wohnen“ wurde vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit der Herausarbeitung und Vertiefung von Entwicklungsszenarien des Wohnungsmarktes für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen festgestellt.

Vor diesem Hintergrund wurde die ARGE Gruppe Planwerk Berlin und Analyse & Konzepte Hamburg/Droyßig Ende 2008 mit der Erstellung des Konzeptes "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und den Wohnungsunternehmen (Arbeitskreis).

Räumliches Entwicklungsprofil 'Wohnen'

Das vorliegende Konzept bietet eine analytische Grundlage für mehr Wohnungsmarkttransparenz und zeigt die möglichen zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes auf. Die Analyse des Wohnungsmarktes enthält u.a.:

- Eine Mietpreisrecherche, anhand derer erstmals die unterschiedlichen Preissegmente für die Stadt Cottbus ermittelt werden konnten.
- Eine Beschreibung unterschiedlicher Lagequalitäten (Wohnattraktivität) in den Stadtteilen, denen unterschiedliche Preissegmente zugeordnet wurden.
- Eine eigens gerechnete Haushaltsprognose, die Aufschluss über die zukünftige Wohnungsnachfrage der unterschiedlichen Haushaltstypen gibt.

Das Konzept reagiert auf Veränderungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt sowohl bzgl. der Haushaltsstruktur und der demografischen Zusammensetzung der Mieterschaft als auch breit gefächelter Bedarfe des Modernisierungs-/Ausstattungs-niveaus der Wohnungen und damit der Preissegmente. Das Konzept hat eine hauptsächlich wohnungswirtschaftliche Ausrichtung. Die Ziele werden auf die Stabilisierung der Wohnungsmarktsegmente und der Stärkung der innenstadtnahen Stadtteile konzentriert.

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. Die in dem Konzept dargestellten Strategien sind folglich einerseits so konkret, dass auf dieser Basis teilräumliche Planungen entwickelt werden können, und lassen andererseits Spielraum für die wohnungswirtschaftlichen Akteure vor Ort.

Ziele und Strategien

Bei der Formulierung der Ziele und Strategien erfolgte eine Orientierung an dem übergeordneten Ziel der Cottbuser Wohnungspolitik, Cottbus als attraktiven Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln. Dazu sollen zukünftig die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus durch die nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes gestärkt werden. Hierzu gehören folgende übergeordnete Strategien:

- Die Ausdifferenzierung des Wohnangebots und des Wohnumfeldes sowie Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen.
- Orientierung des Wohnungsangebotes an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen orientieren. Dabei werden zukünftig insbesondere Seniorenhaushalte und ihre Bedürfnisse an Wohnungen und Wohnumfeld sowie Haushalte mit geringem Einkommen und Familien im Fokus stehen.
- Die Konzentration auf räumliche Teilbereiche, die eine Zukunftschance haben. Nutzung vorhandener (Lage-)Qualitäten und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch kleinteilige Baumaßnahmen. Hierzu zählt auch die effiziente Energienutzung für die Zukunftsfähigkeit der Cottbuser Wohnungsbestände.
- Eine Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher und infrastruktureller Gesichtspunkte - hierbei insbesondere die Frage der Zukunftsfähigkeit der P2-Plattenbauten.

In dem räumlichen Entwicklungsprofil sind die Strategien generalisiert dargestellt und beziehen sich auf Stadtteile und Teilräume von Stadtteilen. Dabei werden vier Strategiefelder in Ansatz gebracht:

- Kontinuität
- Anpassung
- Ergänzung
- Reduzierung

Wohnungswirtschaftliche Strategien werden in Kreisen mit unterschiedlichen Strategiekombinationen dargestellt (siehe Konzeptdarstellungen/Karten). Der konkrete Bezug zu Straßenzügen oder Flurstücken wird erst in der Umsetzung der Ziele und Strategien auf Ebene von teilräumlichen Konzepten bzw. auf betriebswirtschaftlicher Ebene durch die wohnungswirtschaftlichen Akteure hergestellt.

Die wohnungswirtschaftlichen Strategien werden durch städtebauliche Strategien ergänzt und in dem Entwicklungsprofil flächenhaft dargestellt. Eine wichtige Orientierung für die Umsetzung und Ausgestaltung der Strategien gibt die zu erwartende Entwicklung der Preissegmente bis 2020.

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

- Es zeigt sich, dass die Ströbitzer Plattenbaugelände 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 Möglichkeit 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 sind in absehbarer Zeit nur vereinzelt flächenhafte Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Hier wird sich das weitere Vorgehen eher auf eine kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung und vereinzelte Entdichtungsmaßnahmen konzentrieren.

Grundlage für weitere Planungen

Das Konzept baut auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK) auf, das die wesentlichen Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung vorgibt. Die Einbindung des Konzeptes in die kommunale Wohnungspolitik und in weitere übergeordnete Planungen und Leitlinien (Flächennutzungsplanung, Fortschreibung INSEK) ist eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung und Kontinuität in der

Cottbuser Wohnungspolitik. Das vorliegende Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" 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

Arbeitskreis

Zur Erarbeitung des Konzeptes ist ein begleitender Arbeitskreis gebildet worden. Es nutzten Vertreter der Fraktionen CDU/FDP/FL, SPD/Grüne und DIE LINKE die Möglichkeit, hier mitzuwirken. Weiterhin gehörten dem AK Vertreter der Wohnungsunternehmen GWC und GWG, der Behindertenbeirat und der Seniorenbeirat sowie Fachbereiche der Verwaltung und die DSK an. Die Interessen des Mieterbundes wurden durch Frau Kircheis mit wahrgenommen.

Der AK tagte an vier Sitzungsterminen am 24.02., 21.04., 09.06. und 15.07.2009.

Am 12.08.2009 wurde der Konzept-Entwurf mit dem GF der GWC und den Vorständen der GWG diskutiert und bestätigt.

Rolle der Wohnungseigentümer und Beteiligung der Wohnungsunternehmen

Insbesondere auf die Wohnungseigentümer 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.

Das vorliegende Konzept berücksichtigt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Eigentümer, indem angesichts knapper finanzieller Mittel und Fördermittel eine Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen erfolgt und (räumliche) Handlungsschwerpunkte gesetzt werden. Dennoch steht die Umsetzung der entwickelten Strategien und Maßnahmen unter dem Vorbehalt, dass sich die Haushaltslage der Kommune und die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen und der privaten Eigentümer nicht weiter verschlechtert und es insbesondere zu weiterführenden Regelungen zur Altschuldenentlastung kommt.

Um die Situation der Wohnungseigentümer ausreichend zu berücksichtigen und eine größtmögliche Umsetzungsfähigkeit zu erreichen, wurden die beiden großen Wohnungsunternehmen von Beginn an in die Konzepterstellung eingebunden. Dazu wurden von der ARGE bereits in einer frühen Phase der Konzepterstellung bilaterale Gespräche mit den Unternehmen geführt. Des Weiteren nahmen die Wohnungsunternehmen an den Arbeitskreissitzungen teil.

In einer gesonderten Sitzung am 12.08.2009 mit dem GF der GWC und den Vorständen der GWG erfolgte der abschließende Abgleich des Konzeptes mit den jeweiligen Unternehmensstrategien und die Zustimmung der Wohnungsunternehmen zum Konzept.

Anlage

Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“