

SEKTORALE HANDLUNGSVORSCHLÄGE

Wohnen

Bisher ist eine Nachfrage vor allem in folgenden Wohnungsmarktsegmenten zu erkennen:

- sanierte Altbauwohnungen oder Neubauwohnungen zur Miete in Innenstadtlage
- mittelgroße sanierte oder neugebaute Eigentums- und Mietwohnungen (2-3 Räume) mit Grünbezug, ggf. auch eigenem Garten
- selbstgenutzte Häuser (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen-, Hof- und Gartenhäuser)
- alten- und behindertengerechte (barrierefreie) Wohnungen
- Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen

Eine kontinuierliche Beobachtung dieser Trends ist zur rechtzeitigen Erkennung von Fehlentwicklungen und Gegensteuerung erforderlich.

Neubau

Zur Erneuerung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes ist ein kontinuierlicher Neubau von Wohnraum erforderlich.

Ausgehend von der derzeitigen Neubautätigkeit ist bis zum Jahr 2020 mit dem Neubau von bis zu 4.000 WE zu rechnen, davon bis zu 2.400 WE im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht dem Bau von 150 WE in Eigenheimen und 100 WE im Geschosswohnungsbau pro Jahr. Es ist derzeit nicht abzuschätzen, ob und in welchem Maße eine Veränderung der Förderung und steuerlichen Vergünstigung des Eigenheimbaus (Eigenheimzulage, Pendlerpauschale u.ä.) zu einem Rückgang der Bautätigkeit führen würde. Dieser Rückgang würde sich jedoch auf das Segment der Eigenheime beschränken. Unter der Annahme, dass die Zahl der fertiggestellten Eigenheime auf 50 WE pro Jahr zurückgeht und beim Geschosswohnungsbau das Niveau gehalten wird, ist mit dem Bau von 2.400 WE zu rechnen. Unter beiden Annahmen beträgt die Zahl der zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen im Geschosswohnungsbau 1.600 WE.

Die Stärkung des inneren Stadtgebietes als Wohnstandort ist Ziel der Cottbuser Stadtentwicklung. Die Stadtverwaltung versucht bereits, durch die Initiative Stadtwohnen neben der Bestandsentwicklung auch innerstädtische Bauflächen zu entwickeln. Potenzielle Bauherren werden gezielt angesprochen, beraten und ihnen werden geeignete Standorte angeboten. Bislang wird die Fläche zwischen der Sandower Straße und der Magazinstraße als Wohnungsbaustandort angeboten. Das Interessenbekundungsverfahren ist angelaufen und trifft auf rege Beach-

tung. Zur Realisierung von größeren Maßnahmen bietet sich hier die Bildung von Bauherrengesellschaften an.

Die Nachfrage nach Eigenheimen wird bislang fast ausschließlich in Stadtrandlagen und in den Dorflagen erfüllt. Bereits im STUK 2002 wurde empfohlen, eine aktive Strategie zur Nutzung von innenstadtnahen Brach- und Freiflächen als Wohnungsbaustandorte für eigentumsbezogene Wohnformen zu verfolgen und eine Liste von zu entwickelnden Flächen vorgeschlagen.

Neue Potenzialflächen für den Bau von eigentumsbezogenen Wohnformen sind folgende Flächen (siehe auch S. 97 ff):

- Spreebogen in Sandow (ggf. auch Stadtvillen)
- Petersilienstraße (Stadtvillen)
- Rückbaufläche Seminarstraße (ggf. auch Stadtvillen)
- ggf. Rückbaufläche Herderstraße

Weitere Potenziale sind auf Brachflächen und Baulücken im Innenstadtgebiet vorhanden. Diese sind verstärkt für den Bau sowohl von Innenstadtwohnungen im Segment Geschosswohnungsbau, aber auch von verdichteten mehrgeschossigen Eigentumsstrukturen (Reihenhäuser, Stadthäuser u.ä.) zu nutzen.

Bereits entwickelte bzw. in Entwicklung befindliche Flächen wie die Konversionsfläche Finsterwalder Straße und die Flächen des ehemaligen Schlachthofes werden aus der Potenzialliste genommen, ebenso wie Flächen die sich aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen nicht mehr für eine Entwicklung eignen, wie der Flugplatz, Flächen an der Dahlitzer Straße und der Ernst-Barlach-Straße und am Ostrower Damm bzw. der Franz-Mehring-Straße.

Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des innenstadtnahen Wohnungsbestandes ist ein wesentlicher Bestandteil der Innenentwicklung. Priorität hat die Entwicklung von Eigentumsobjekten für Selbstnutzer.

Entwicklung des Mietwohnungsbestandes

Der industriell errichtete Wohnungsbestand in den Stadtrandlagen sollte keine weitere Entwicklung und Sanierung mehr erfahren. Investitionen, auch im Rahmen des Umzugsmanagements, sollten bei Bedarf auf Instandsetzung und sparsame Modernisierungsmaßnahmen beschränkt werden.

Durch die Sanierung des Altbaubestandes im Innenstadtbereich wird die Nachfrage nach Stadtwohnungen zur Miete befriedigt. Der Leerstand in sanierten Altbauten ist gering. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten

ist die Nachfrage stabil. Die Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand auch außerhalb des Modellstadtgebiets sind fortzusetzen.

Im inneren Stadtgebiet können industriell errichtete Wohnungsbauten und sogenannte Altneubauten ebenfalls nach Aufwertungsmaßnahmen attraktive Wohnungsangebote darstellen. Im Stadtteil Spremberger Vorstadt wurden bereits erste Erfolge durch die Aufwertung von Blockbauten der Wohnungsunternehmen erreicht. Unklar ist derzeit noch das erzielbare Mietniveau. Sollten die Wohnungen für das Umzugsmanagement benötigt werden, dann sollte es nach Angaben der Wohnungsunternehmen etwa 4,50 €/m² nicht überschreiten, was die Sanierung auf einfache Maßnahmen begrenzen würde. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen ist bei umfassender Aufwertung ein Mietniveau von bis zu 6,50 €/m² erzielbar.

Entwicklungspotenziale für kleine bis mittelgroße Wohnungen (2-3 Räume) mit Grünbezug sind vor allem in Beständen der Wohnungsunternehmen aus den 1920/30er und 1950/60er Jahren in den Stadtteilen Sandow und Spremberger Vorstadt sowie nördlich der Innenstadt vorhanden.

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen für ältere und behinderte Bewohner wird aufgrund der demografischen Entwicklung steigen. Diesem ist bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes im inneren Stadtgebiet, vor allem in den Stadtteilen Sandow und Spremberger Vorstadt Rechnung zu tragen, z.B. durch die Vermeidung von Stufen, die Anlage von Rampen und Aufzügen und behindertengerechte Wohngrundrisse. Als Richtwerte werden barrierefreie Wohnungen für 8 % der über 65-jährigen Einwohner und 1,5 rollstuhlgerechte Wohnungen für je 1.000 Einwohner angestrebt.

Eigentumsbildung im Bestand

Die Eigentumsbildung im Bestand ist ein Bestandteil der Strategie zur Stärkung des inneren Stadtgebiets als Wohnstandort. Die Stadtverwaltung hat die Initiative Stadtwohnen ins Leben gerufen. Mit ihr wird für das Thema Wohneigentum in städtischen Lagen sensibilisiert und es sollen geeignete Objekte im inneren Stadtgebiet, die vom Leerstand betroffen sind, für selbstnutzende Eigentümer akquiriert und entwickelt werden. Eingeschränkt wird die Eigentumsbildung durch die Marktlage. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind nur wenig nachgefragt. Das niedrige Kaufpreisniveau schließt eine Aufwertung zu wirtschaftlichen Bedingungen in der Regel aus und hemmt die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Das Entwicklungspotenzial für die Eigentumsbildung beschränkt sich daher weitgehend auf kleinteilige oder parzellierbare Objekte, die von Selbstnutzern entwickelt werden können.

Bislang wurden vom Wohnungsunternehmen GWC Objekte im Modellstadtgebiet für die Vermarktung im Rahmen der Initiative zur Verfügung gestellt. Durch die Stadt wurden Grobchecks zur Abschätzung des baulichen und finanziellen Aufwands finanziert. Das Interessenbekundungsverfahren für Bauherren ist angelaufen und findet nach ersten Beobachtungen ein reges Interesse.

Es sind weiter geeignete Objekte zu akquirieren um ein größeres Angebot für Interessenten bereithalten zu können. Dazu gehören insbesondere Gebäude, die folgende Merkmale aufweisen:

- vertikal zu untergliedern
- zum Objekt gehörendes Grundstück
- attraktives Wohnumfeld
- ausreichendes Maß an Freiraum und Privatheit
- kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen
- nach Möglichkeit eigener Stellplatz

Als potenzielle Interessenten sind sowohl Cottbuser Bürger mit Eigenheimnachfrage als auch Zuzügler anzusprechen. Dabei sind Vorteile wie Wertbeständigkeit und zentrale Lage in den Vordergrund zu stellen. Zur Erleichterung der Entscheidungsfindung für den Interessenten sind Objektdossiers mit Plänen zum Objekt, Studien zu Entwicklungsmöglichkeiten und Baugutachten/Grobchecks zu erstellen. Eine fachkundige Beratung und Betreuung ist sicherzustellen. Durch Werbekampagnen in der Presse kann auf die Initiative und erfolgreiche Beispiele hingewiesen werden.

Ein wichtiges Kriterium stellen der Kaufpreis und die Preissicherheit dar. Die Ermittlung des Preises sollte sich an der realen Marktlage orientieren, da die Bodenrichtwerte meist deutlich über dem tatsächlich erzielbaren Preisniveau liegen.

Durch die Erstellung eines zeitlichen Ablaufplanes mit dem Interessenten kann Klarheit über Verfahrensabläufe, erforderliche Unterlagen und entstehende Kosten verschafft werden.

Diese Maßnahmen befinden sich bereits für einzelne Standorte in der Umsetzung und sind weiterzuführen und zu vertiefen. Die Einrichtung eines kontinuierlichen Managements zur Koordinierung und Verstetigung der Maßnahmen ist anzustreben.

Förderprogramme des Landes Brandenburg unterstützen bisher die Initiative Stadtwohnen. Es ist vorgesehen, sowohl die Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum (WohneigentumsR) als auch die Richtlinie zur Förderung des Stadtumbaus durch Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren (WohneigentumStadtumbauR) zu evtl. geänderten Konditionen bis um 31.12.2005 weiterzuführen. Es ist auf ein Weiterlaufen

dieser Förderprogramme über diesen Zeitpunkt hinaus hinzuwirken, um den eingeleiteten Prozess der Wohneigentumsbildung im Bestand auch weiterhin unterstützen zu können.

Reduzierung des Wohnungsüberhangs

Schwerpunkte des Rückbaus bleiben die Stadtteile Sachsendorf und Schmellwitz.

Für punktuellen Rückbau im inneren Stadtgebiet ist eine abgestufte Prüfung der Handlungsoptionen erforderlich.

Es besteht auch nach dem Jahr 2010 weiterer Rückbaubedarf.

Das STUK 2002 empfahl den Rückbau von 9.500 WE zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs mit dem Ziel der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung. Im Vordergrund stehen soll ein qualitatives anstelle eines quantitativen Vorgehens, zum Rückbau wurde langfristig nicht oder nur gering nachgefragter Wohnraum vorgesehen.

Probleme und Hemmnisse beim Rückbau stellen bislang folgende Sachverhalte dar:

- Die Wohnungsunternehmen können beim Rückbau nicht immer parallel agieren.
- Die Rückbauquantitäten sind sowohl zeitlich als auch räumlich unterschiedlich auf die Wohnungsunternehmen verteilt.
- Es sind teilweise nicht ausreichend Objekte für den Rückbau vorbereitet.
- Es bestehen zunehmend Schwierigkeiten, ausreichend Umsetzwohnungen bereitstellen zu können.
- Die Ausreichung der Rückbauförderung erfolgt zu spät. Dadurch entstehen Zeitverzug und Leerstandskosten für zum Rückbau vorbereitete Objekte.
- Die Entlastung von den Altschulden erfolgt erst nach Rückbau der Gebäude, dadurch entstehen Kosten für den Kapitaldienst.

Zusammenlegung und Stilllegung von Wohnungen

Die Reduzierung des Wohnungsüberhangs durch Stilllegung oder Zusammenlegung wird von den Wohnungsunternehmen GWC und GWG bislang als nicht umsetzbar betrachtet.

Durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren wird das Angebot an gut nachgefragten kleinen bis mittelgroßen Wohnungen zugunsten von größeren Wohnungen, die nicht der Nachfrage entsprechen, reduziert. Es besteht daher ein nur geringes Potenzial zur Re-

duzierung des Wohnungsüberhangs durch Zusammenlegung, ggf. eignen sich Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum.

Da die Entlastung von den Altschulden mit einer Rückbauverpflichtung verbunden ist und auch ein stillgelegtes Gebäude für den Eigentümer weiterhin Kosten für die Sicherung und Überwachung verursacht, stellt die Stilllegung bislang keine Handlungsoption für die Wohnungsunternehmen dar. In Zukunft könnte bei nicht ausreichenden Mitteln für den Rückbau die Stilllegung von Wohnungsbeständen der Unternehmen GWC und GWG zur Option werden. Dafür wäre eine Prioritätensetzung erforderlich, um festzulegen, wo Rückbau und wo Stilllegung erfolgen soll.

Teile des Wohnungsbestandes der Thesaurus 14. Immobilien KG im Stadtteil Sachsendorf (492 WE in den Quartieren 4 und B) hingegen wurden aufgrund hoher Leerstände stillgelegt. Dieses Unternehmen ist nicht altschuldenhilfeberechtigt und erhält keine Rückbauförderung. Zur Vermeidung der Schädigung des Stadtteilimages durch die stillgelegten Gebäude ist die Durchführung von Kunstaktionen oder temporären Nutzungen zu prüfen.

Rückbau

Ziel ist es nach wie vor, den Rückbau entsprechend der abgestimmten Rückbaustrategie weiterhin in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz zu konzentrieren.

Die Wohnungsbestände im inneren Stadtgebiet profitieren in der Regel von ihren Lagevorteilen, so dass sie weit geringer vom Leerstand betroffen sind. Der Rückbau von einzelnen schwer vermietbaren Wohnungsbeständen wird dennoch in Einzelfällen angestrebt.

Das abgestimmte Handeln ist fortzusetzen und eine gestufte Prüfung der Handlungsoptionen durchzuführen. Notwendig für die Entscheidung über das Vorgehen ist eine intensive Prüfung und Bewertung jedes Einzelfalls. Es wird empfohlen, frühzeitig potenzielle Nutzer von vorläufig zu erhaltenden Gebäuden und Rückbauflächen zu suchen und deren Bereitschaft und Fähigkeit zur Mitwirkung zu ermitteln. Nachnutzungen sind mit den Wohnungsunternehmen vertraglich abzusichern.

Folgende Handlungsoptionen werden zur abgestuften Prüfung vorgeschlagen:

- Prüfung der Möglichkeiten zum Erhalt der Gebäude durch Sanierung oder Verkauf zu Wohnzwecken oder Umnutzung
- Prüfung des Erhalts des Gebäudes durch temporäre Nutzung durch Vereine, Studentenwohnen, kulturelle Nutzungen oder als Veranstaltungsorte gegen eine Beteiligung an den Aufwendungen oder die vollständige Übernahme der Erhaltung

- Prüfung des Abrisses bei Verpflichtung zur Schaffung einer städtebaulich angemessenen baulichen Nachnutzung durch den Eigentümer oder andere
- Prüfung des Abrisses und der Ansiedlung einer temporären öffentlichen Nutzung für Sport und Freizeit (z.B. Beachvolleyball), Kultur (z.B. Ausstellungen und Kunstaktionen), Gastronomie (z.B. Biergarten, Sommerbar) o.ä. zur Erhaltung der Baufläche
- Prüfung des Abrisses und der Anlage einer raumbildenden temporären Begrünung zur Erhaltung der Baufläche
- Prüfung des Abrisses und Ansiedlung einer Nutzung zur Behebung von Missständen im Wohnumfeld, z.B. für Spielplätze, Gärten, Stellplätze

Bei Rückbau ist der baulichen Nachnutzung Vorrang einzuräumen. Ein Verzicht darauf sollte nur bei Erreichen einer Aufwertung des Gebietes durch eine bauliche Entdichtung erfolgen.

Ein Problem wird in der Erhaltungsfähigkeit von Altbauten mit unterlassener Instandsetzung und problematischen Lagen an Hauptverkehrsstraßen gesehen. Hierfür sind bei Bedarf Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Weiterer Rückbau nach 2010

Über den bislang geplanten Rückbau von 8.798 WE bis 2010 hinaus wird aufgrund des anhaltenden Bevölkerungsverlustes und der zu erwartenden Neubautätigkeit ein weiterer Rückbaubedarf bestehen. Von den Wohnungsunternehmen wird diese Einschätzung bestätigt. Dieser Bedarf hängt maßgeblich von der Entwicklung der Neubautätigkeit und der angestrebten Leerstandsquote ab. Es kann jedoch von einem weiteren Rückbaubedarf von mindestens 4.000 WE bis zum Jahr 2020 ausgegangen werden.

Szenario	reduzierte Trendfortsetzung, Neubau von 4.000 WE	Rückgang der Bautätigkeit, Neubau von 2.400 WE
weiterer Rückbaubedarf zur Erreichung einer Leerstandsquote von...	WE	WE
3%	7.988	6.388
5%	6.892	5.292
10%	3.939	2.339
15%	638	-962

Weiterer Rückbaubedarf bis 2020

Standorte für den weitergehenden Rückbau sind:

- Sachsendorf: Quartier Schopenhauerstraße
- Neu-Schmellwitz
- Sandow (Aufwertung durch Entdichtung)
- Ströbitz (Aufwertung durch Entdichtung)

Über den nach dem jetzigen Förderzeitraum bis 2013 anstehenden Rückbau bedarf es bereits jetzt Strategieabstimmungen zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen. Diese sind mit dem Ziel der Einigung über langfristige Rückbaupotenziale in den Stadtteilen oder ggf. auch objektscharf einzuleiten.

Zentren und Handel

Mit dem von der Stadt beauftragten Konzept für die Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren wird das Ziel der Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen wie Handel, Dienstleitungen, öffentlicher und sozialer Infrastruktur, Kultur verfolgt. Dabei ist in den Zentren eine Funktionsdichte zu schaffen, die eine ausreichende Versorgung der Stadtteile sicherstellt. Eine Verbindung der Einzelhandelsschwerpunkte mit Gemeinbedarfsangeboten unterstützt dieses Ziel.

Das Konzept baut auf der vorhandenen Zentrenstruktur, bestehend aus dem Hauptzentrum (A-Zentrum), den Stadtteilzentren (B-Zentren), den Nahversorgungszentren (D1-Zentren) und den Nahversorgungslagen (D2-Zentren), auf und erweitert sie um die integrierten Einkaufszentren (C-Zentren).

Hauptzentrum Innenstadt

Oberste Priorität muss die Entwicklung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt und der Region haben.

Cottbus hat die Funktion als Oberzentrum im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Diese Funktion wurde durch das Land im Entwurf der überarbeiteten zentralörtlichen Gliederung aktuell bestätigt.

Maßnahmen zur Verbesserung der Zentrumsfunktion sind zu intensivieren. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei der Verbesserung der Angebote des gehobenen Bedarfs. Es gilt die Aktivitäten für die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums, eines Kinos, innenstadtverträglicher Unternehmen und zentraler Einrichtungen weiter fortzuführen.

Stadtteilzentren

Stadtteilzentren bündeln Grundversorgungsfunktionen und sichern die Stadtteilversorgung. Sie haben bei Ansiedlungsinteressen Priorität vor dezentralen Standorten.

Die Klassifizierung der Stadtteilzentren in den Stadtteilen Sandow (Sandower Hauptstraße) und Sachsendorf (Gelsenkirchener Allee) wird bestätigt.

Im Stadtteil Spremberger Vorstadt wird die Einstufung des Einkaufszentrums „Fürst-Pückler-Passage“ als Einkaufszentrum mit Bedeutung für die Stadtteilversorgung bestätigt. Es ist daher gleichrangig mit den Stadtteilversorgungszentren und in seinem Bestand zu sichern.

Der Standort Schweriner Straße/Berliner Straße im Stadtteil Ströbitz wird im Einzelhandelskonzept als D1-Zentrum eingestuft. Da er als Versorgungszentrum eine große Bedeutung für die Attraktivität des Stadtteils als Wohnort hat, ist er darüber hinaus mit Priorität zu sichern.

Für das Wohngebiet Neu-Schmellwitz wird abweichend von der Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens aufgrund der stark rückläufigen Einwohnerentwicklung, des bevorstehenden weitgehenden Rückbaus des Wohnungsbestandes und der starken Konkurrenzsituation mit den Standorten „Cottbus Center“ und „TKC“ langfristig der Erhalt eines Stadtteilzentrums mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur (Post, Schule, soziale und medizinische Einrichtungen) als fraglich erachtet.

Der Standort Kaufland im Südeck wird abweichend vom Einzelhandelskonzept nicht als integrierter Standort mit Stadtteilbezug gesehen. Es ist zu befürchten, dass er als dezentraler Standort Kaufkraft aus den zentralen Standorten abzieht.

Zur Absicherung der Zentrenentwicklung sollten entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes die dezentralen Einkaufszentren und die C-Zentren mit einer Entwicklungssperre belegt werden. Möglichkeiten dafür sind im Bereich von Bebauungsplänen mit Sortimentsbeschränkungen gegeben, indem eine Änderung des Bebauungsplanes zugunsten weiterer Sortimente verweigert wird. Für Einkaufszentren, die auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden, sollte die Möglichkeit geprüft werden die genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente mit Verweis auf die Schädlichkeit für zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu untersagen.

Die Entstehung von dezentralen Lebensmittelhandelsstandorten besonders auf Rückbauflächen ist zu unterbinden, indem die kommunale Planungshoheit konsequent ausgeübt wird. Die Instrumente hierfür sind begrenzt, da die Einrichtungen in der Regel nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind. Eine Möglichkeit stellt die Aufstellung von Bebauungsplänen dar, die Einzelhandelsstandorte ausschließen.

Eine Umsetzung der Zentrenkonzeption lässt sich nur erreichen, wenn die Stadt die ihr zur Verfügung stehenden Mittel konsequent und zielgerichtet einsetzt. Der Zielstellung zuwiderlaufende Vorhaben sind mit allen Mitteln zu verhindern.

Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur

Aufgabe der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten der Kinder- und Jugendbetreuung, der Bildung, der sozialen Infrastruktur und der Altenhilfe. Der Bevölkerungsrückgang und betriebswirtschaftliche Zwänge werden zu einer weiteren Konzentration der Angebote führen. Ziel ist daher die Sicherung der Versorgung und Erreichbarkeit.

Durch die Schaffung einer ausreichenden Funktionsdichte und geeigneter Strukturen ist eine flexible Anpassung an Mehr- oder Minderbedarfe zu ermöglichen. Kombinationsmöglichkeiten mit den Stadtteilzentren und anderen Funktionen sind zu nutzen. Eine Mehrfachnutzung von Objekten durch mehrere Angebote ist anzustreben und die Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind darauf abzustimmen. Ziel ist es, im Sinne einer effizienten Nutzung von Gebäuden und Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgungsstruktur auch bei Aufgabe einzelner Angebote Einrichtungsverbünde zu schaffen.

Für die Entwicklung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs in der Gesamtstadt wird bis Ende 2005 eine Studie erarbeitet, die die Versorgung sicherstellen soll.

Kindertagesstätten und Horte

Die Verlagerung von Betreuungskapazität aus den äußeren Stadtgebieten in das innere Stadtgebiet ist langfristig erforderlich.

Eine wohnortnahe Versorgung ist zur Zeit weitgehend gesichert. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Platzkapazität im inneren Stadtgebiet mittelfristig nicht den Bedarf vor Ort abdecken kann und in den Randlagen das Angebot den lokalen Bedarf übersteigt.

Probleme bei der Schließung und Verlagerung von Kindertagesstätten und Horten bestehen durch die weitgehende Übertragung der Einrichtungen an freie Träger auf der Grundlage des Kinder- und Jugendhilfegesetzes. Die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt auf sie sind begrenzt und vertraglich geregelt. Die Schließung und auch die Verlagerung einer Einrichtung ist daher meist nur bei Bereitstellung eines Ersatzobjektes möglich. Hier müsste auf eine Anpassung der Vertragsbedingungen hingewirkt werden, um weiter handlungsfähig zu bleiben.

Unter Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung ist eine Verlagerung des Angebots in die inneren Stadtgebiete vorzubereiten. Dadurch würde auch die Attraktivität der inneren Stadt für Familien gesteigert und damit ein wesentlicher Beitrag zur Steuerung von Bauwilligen dorthin erbracht werden.

Schulen

Die flächendeckende Versorgung mit Grundschulen ist durch Standortkonsolidierungen zu sichern.

Bei weiterführenden Schulen haben Standorte im inneren Stadtgebiet Priorität. Die Verlagerung von Schulen in Stadtrandlage ist vorzubereiten.

Das Netz der Grundschulen ist bereits weitgehend auf den reduzierten Bedarf angepasst. In den Stadtteilen Sandow, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf ist die Aufgabe jeweils eines Grundschulstandortes absehbar. Langfristig sollte in jedem Stadtteil mindestens eine Grundschule an einem zentralen und gut erreichbaren Standort gesichert werden.

Bei den Gymnasien stehen in den kommenden Jahren Kapazitätsreduzierungen an. Als problematisch ist die Schließung von Gymnasiumsstandorten im inneren Stadtgebiet zugunsten der Konsolidierung der sanierten Standorte in Stadtrandlage (Schmellwitzer Weg und Hegelstraße) zu sehen. Sie versorgen Teile des Cottbuser Umlands mit, wofür eine gute Erreichbarkeit erforderlich ist. Langfristig, jedoch erst nach Ablauf der Bindungsfristen für eingesetzte Fördermittel ist eine Verlagerung eines Gymnasiumstandortes ins innere Stadtgebiet denkbar.

Nach Möglichkeit ist ein Standort im inneren Stadtgebiet für ein Gymnasium zu sichern. Zur Sicherung der Versorgung des Umlandes sollte dieser über eine gute Erschließung (Nähe zum Bahnhof und mittleren Ring) verfügen.

In Abstimmung mit dem Träger Landkreis Spree-Neiße ist auch eine Standortverlegung des Oberstufenzentrums in Sachsendorf zu prüfen. Da ein großer Teil der Schüler nicht aus Cottbus kommt, wäre auch dafür ein innenstadtnaher Standort mit hoher Erschließungsgunst geeignet.

Mögliche Standorte für die Verlagerung in das innere Stadtgebiet könnten die bereits oder zukünftig leerstehenden Schulen in der Welzower Straße (20. Grundschule), Weinbergstraße (ehem. 1. Realschule) oder der Gartenstraße (Fürst-Pückler-Gymnasium) sein. Eine Klärung sollte im Rahmen der Erarbeitung des Stadtumbauplanes erfolgen.

Altenhilfe und -pflege

Auf den steigenden Bedarf an Einrichtungen der Altenhilfe und -pflege sowie an altengerechten Wohnformen ist durch die Schaffung von zusätzlichen Angeboten zu reagieren.

Die Einrichtungen der Altenhilfe und -pflege verzeichnen bereits einen hohen Auslastungsgrad. Aufgrund der prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerung ab 60 Jahre um etwa 2.500 Personen bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Basisjahr 2003 wird der Bedarf in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen.

Die Wohnungsunternehmen haben die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen bereits erkannt und stellen sich darauf ein.

Es besteht auch eine Nachfrage nach privaten Pflegeeinrichtungen, diese ist aber aufgrund der unsicheren Einkommenserwartung und Kostenentwicklung leicht rückläufig. Ggf. sind neue Konzepte für die Pflege im Alter für Personen mit geringen Einkommen bzw. Vermögen erforderlich.

Zur Sicherstellung der derzeit vorhandenen quantitativen Versorgungsqualität besteht bis zum Jahr 2020 der Bedarf an weiteren über 100 Plätzen in der Altenpflege und über 50 Plätzen in Seniorenbegegnungsstätten.

Es ist zu prüfen, wie die Stadt Bedingungen schaffen kann, dass eine Ansiedlung der Altenpflegeplätze im inneren Stadtgebiet erfolgt. Seniorenbegegnungsstätten werden von den Besuchern von ihrer Wohnung aus erreicht und sind daher wohnortnah sicherzustellen. Insbesondere in den Stadtteilen Schmellwitz und Sachsendorf ist hierfür die Nutzung von bislang als Kindertagesstätten oder Horten genutzten Objekten zu prüfen und bei Sanierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen zu berücksichtigen.

Verkehr und Stadttechnik

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Priorität haben die Vervollständigung des mittleren Rings und der Bau der östlichen Umgehungsstraße.

Zur Unterstützung der Konzentration der Stadtentwicklung auf das innere Stadtgebiet durch eine Entlastung, insbesondere vom Durchgangsverkehr, ist eine Komplettierung des Verkehrsnetzes weiterhin sinnvoll.

Durch die Schließung des mittleren Rings wird eine weitgehende Entlastung der Innenstadt vom gebietsfremden Verkehr ermöglicht. Dadurch ließe sich in einem zweiten Schritt eine Aufwertung der Straßenräume durch Querschnittsveränderung, Baumpflanzungen u.ä. vornehmen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der östlichen Umgehungsstraße ist nach Möglichkeit auf eine mit der künftigen Entwicklung des Seeufers verträgliche Trassenführung hinzuwirken. Da es sich um eine Maßnahme des Bundes und des Landes handelt, sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt jedoch begrenzt.

Weitere Neu- und Ausbaumaßnahmen vor allem des Hauptstraßennetzes sollten nur bei dringendem Bedarf und zur Komplettierung des Netzes erfolgen. Eine Instandsetzung und Aufwertung der Straßenräume durch Baumpflanzungen u.ä. ist anzustreben.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes kann durch eine Optimierung der Verkehrsleit- und Steuerungssysteme gesteigert werden.

Ruhender Verkehr

Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen hat keine Priorität. Lokale Engpässe sind durch sparsame Maßnahmen bzw. die Verbesserung der Auslastung der Parkhäuser zu beheben.

In den Wohngebieten Schmellwitz, Sandow und Sachsendorf wird der Bedarf an Stellplätzen aufgrund der zurückgehenden Einwohnerzahl weiter abnehmen. Von einem Ausbau der Kapazität wird daher abgeraten. Lokale Unterversorgungssituationen können bei Bedarf durch sparsame Maßnahmen wie Anordnung von straßenbegleitendem Parken und ggf. der Nutzung von Rückbauflächen als Stellplätze abgebaut werden. Eine Vergrößerung von Unterversorgungssituationen durch die Umnutzung von Garagenstandorten auf kommunalen Grundstücken ist nicht auszuschließen. Ggf. sind hier ungenutzte Flächen zu akquirieren und die erforderlichen Stellplätze durch die Wohnungsunternehmen herzustellen.

Es besteht ein Konflikt zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen bezüglich der Verantwortung für die Vorhaltung von Stellplätzen in den Wohngebieten, da diese von den Unternehmen zu schaffen sind. Grundsätzlich werden Stellplätze im Straßenraum nicht problematisch gesehen, eine Ablöse zugunsten von Pflege und Instandsetzung ist zu prüfen.

Durch Übertragung von bisher öffentlichen Verkehrsflächen an die Wohnungsunternehmen bei eindeutiger Nutzerzuordnung, wie bereits in den Großwohngebieten Sachsendorf, Schmellwitz und Sandow geschehen, wurden Fehlbedarfe und Missverhältnisse bereits teilweise ausgeglichen. Punktuell wurden Möglichkeiten geschaffen, auf Fahrspuren ruhenden Verkehr zuzulassen (Beispiel: Willy-Brandt-Straße in Sandow).

Die Möglichkeiten des Parkens im Straßenraum sind jedoch in den innerstädtischen Wohnbereichen weitestgehend ausgeschöpft. Engpässe ergeben sich, da die

Grundstücksgrößen und -zuschnitte ein Unterbringen auf dem eigenen Wohngrundstück meist nicht erlaubt. Die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort wird auch von dem Angebot an Stellplätzen in unmittelbarer Wohnnähe abhängen, daher ist bei einer Neubebauung auf ein adäquates Stellplatzangebot zu achten.

Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Stellplatzangebote liegen in einer Neuordnung des straßenbegleitenden Parkens sowie in der ggf. temporären oder dauerhaften Nutzung von Brachflächen und Baulücken. Diese sind ggf. kostenpflichtig, zur Sicherung der Akzeptanz ist eine nachfragerorientierte Kostenstruktur erforderlich.

In Parkhäusern sind große Kapazitäten ungenutzt. Eine Verbesserung des Parkleitsystems und der Zufahrtsbedingungen könnte zu einer verbesserten Auslastung führen und dadurch zu einer Entspannung beitragen sowie die Wohngebietsstraßen ggf. von „Fremdparkern“ freihalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das ÖPNV-System ist in seiner Nutzungsqualität zu sichern, evtl. mit alternativen Angeboten. Die Verknüpfung zwischen Bahn und Stadtverkehr ist zu verbessern.

Das Straßenbahnnetz wurde in den vergangenen Jahren unter dem Einsatz von Fördermitteln weitgehend erneuert. Der Erhalt des Straßenbahnnetzes und auch des weiteren ÖPNV-Angebots erscheint daher sinnvoll. Es verbindet alle Stadtteile schnell und einfach mit der Innenstadt, dem Bahnhof und zentralen Einrichtungen wie der Klinik, der Stadtverwaltung und mehreren Schulen.

Besondere Anforderungen bestehen im ÖPNV aufgrund der demografischen Entwicklung hinsichtlich der Schaffung von barrierefreien Zugangsmöglichkeiten, um die Nutzbarkeit des Systems durch ältere und behinderte Bürger sicherzustellen.

Angesichts der rückläufigen Fahrgastzahlen und Einnahmen bei Cottbusverkehr muss die Stadt sich entscheiden, welchen Beitrag sie zur Aufrechterhaltung dieses Systems leisten kann und will. Eine Verschlechterung des Angebots und eine Kostensteigerung würde zu einer verringerten Akzeptanz des ÖPNV führen und seinen Bestand damit gefährden.

Probleme bestehen in Zukunft in der Unterhaltung des ÖPNV-Systems. Das Unternehmen Cottbusverkehr ist als städtisches Unternehmen auf Zuschüsse der Stadt angewiesen. Investitionen sollten daher vor diesem Hintergrund geprüft werden. Eventuell wird es notwendig, für bestimmte Linien bei anhaltender Unterauslastung alternative Angebote wie Rufbusse und Sammeltaxis zu prüfen.

Langfristig ist aber im Sinne einer verbesserten Verknüpfung der Verkehrsmittel Bahn, Straßenbahn und Bus eine Verlagerung des Busbahnhofes von der Marienstraße in die Umgebung des Bahnhofes anzustreben.

Radverkehr

Die Bedingungen für den Fahrradverkehr sind auf der Grundlage des Radverkehrskonzeptes zu verbessern.

Cottbus hat aufgrund seiner kompakten Struktur im inneren Stadtgebiet und der flachen Topografie gute Voraussetzungen für eine Profilierung als Fahrradstadt.

Zur Förderung der Akzeptanz der Fahrrades als Verkehrsmittel nicht nur in der Freizeit, sondern auch im täglichen Gebrauch ist es erforderlich, die Wohngebiete mit den Zentren und Arbeitsstätten über sichere und attraktive Routen und Wege zu verbinden, wie es das Radverkehrskonzept vorsieht.

Im Radverkehrskonzept wird ein Veloroutengrundnetz, bestehend aus insgesamt zehn Routen, die sich in der Innenstadt kreuzen, vorgeschlagen. Eine Verknüpfung des Routennetzes mit den Radwanderwegen entlang der Spree und in die Landschaftsräume soll eine Nutzbarkeit des Freizeitnetzes auch für den täglichen Gebrauch herstellen. Darüber hinaus soll durch ein Ergänzungsnetz eine zweite Hierarchiestufe eingeführt werden, wodurch die Netzmaschendichte gesteigert wird.

Ausbaumängel sind vor allem im inneren Stadtgebiet zur Verknüpfung der Routen zu beseitigen. Im Bereich der Knotenpunkte besteht Handlungsbedarf zur Beseitigung von Hindernissen wie Bordsteinen und fehlenden Quermöglichkeiten sowie Sicherheitsmängeln.

Stadttechnik

Im Rahmen des Stadtumbaus erfordern die Bedingungen der stadttechnischen Netze besondere Beachtung.

Es besteht Klärungsbedarf bezüglich der Zuständigkeiten für den Rückbau von Leitungen.

Im Rahmen des Rückbaus bestehen für den Umgang mit den stadttechnischen Netzen hinsichtlich des Erhalts der Funktionsfähigkeit und eines wirtschaftlichen Betriebes folgende Grundsätze:

- Rückbau ganzer Siedlungseinheiten vom Strangende der Netze her mit Entfernung oder Stilllegung der Netze
- Vermeidung von dauerhaftem Rückbau entlang der Hauptstränge zur Vermeidung von Unterauslastungen

- Vermeidung von Entwicklungen in Gebieten, die Rückbauflächen nachgelagert sind, zur Vermeidung der Entstehung reiner Durchleitungsstrecken
- nach Möglichkeit Nachnutzung von Rückbauflächen unter Weiterverwendung vorhandener Netze

Die Koordinierung und Abstimmung der Ablaufpläne für den Gebäuderückbau zwischen den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen ist zu verstetigen, sodass aufwändige zwischenzeitliche Lösungen für die Ver- und Versorgungsnetze vermieden werden können.

Die bislang ungeklärte Frage der Finanzierung des Rückbaus der Leitungen belastet die mögliche Nachnutzung von Rückbauflächen. Es ist zu erwarten, dass eine Fläche mit Leitungen unter den Bedingungen des entspannten Grundstücksmarktes nur schwer Käufer finden wird.

Die Leitungsstränge in den Stadtumbaugebieten sind entsprechend dem erfolgten Vorgehen in Sachsendorf nach ihrer weiteren Nutzung zu kategorisieren und die Zuständigkeiten für den Rückbau grundsätzlich zu klären.

Weitere detaillierte Untersuchungen zur Stadttechnik sind im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes erforderlich.

Öffentliche Grünanlagen und Cottbuser Ostsee

Sicherung der Grün- und Freiraumstruktur

Ziel ist die Sicherung des traditionell großen und hochwertigen Angebots an öffentlichen Grün- und Freiflächen und damit der Erhalt der besonderen Qualität des Stadtbildes.

Zur Sicherung des Ausstattungsstandards sind große Aufwendungen für die Pflege und den Erhalt der Anlagen und der Vegetation erforderlich.

Möglichkeiten der Sicherung durch andere Pflegekonzepte sind zu prüfen.

Möglichkeiten zur Sicherung der Pflege von Grünanlagen bzw. zur Reduzierung der Pflegeaufwendungen können folgende Maßnahmen darstellen:

- Verstärkte Akquisition von Sponsoren, die für einen bestimmten Zeitraum die Pflegeaufwendungen übernehmen und mit ihrem Engagement werben dürfen (Flächen und Anlagen mit hohem Bekanntheitsgrad in zentralen Lagen)
- Prüfung, ob Mittel für Ausgleichmaßnahmen zur Wiederherstellung und Pflege von Anlagen eingesetzt werden können (Flächen mit Bedeutung für Umwelt und Natur)
- vollständige oder teilweise Übernahme der Pflege von öffentlichen Anlagen durch freiwillige Arbeit von

Bürgern, Vereinen und Initiativen (Flächen in den Wohngebieten)

- Überlassung von Flächen zur Nutzung als abgeschlossene Freiräume an Bürger, Vereine und Initiativen durch Gestattungsvereinbarungen (kleine Flächen in den Wohngebieten)
- Privatisierung von Flächen oder Parzellierung als Privatgärten (Flächen in Randlagen und Rückbaugebieten)
- Reduzierung der Zahl der Spielplätze (Anlagen mit geringer Nutzungsintensität, in Randlage oder mit Erneuerungsbedarf)
- Ausweitung der extensiven Pflege (Flächen außerhalb der Zentren und mit einfacher Gestaltung)
- Erhebung einer Benutzungsgebühr oder Aufruf zu freiwilligen Spenden für die Benutzung von Anlagen (große und hochwertige Anlagen mit hohem Freizeitwert wie dem Branitzer Park)

Voraussichtlich ab dem Jahr 2017 wird der Tagebau Cottbus-Nord geflutet werden. Es werden im Rahmen der Uferentwicklung und der Anbindung an die Stadt über einen „Parkway“ zusätzliche Grünflächen entstehen, eine mögliche Bewirtschaftung der Anlagen z.B. durch sich selbst weitgehend tragende gastronomische oder tourismusbezogene Nutzungen sollte geklärt werden.

Eine Aufwertung bestehender Anlagen sollte auf zentrale Bereiche im inneren Stadtgebiet beschränkt werden. Gleichzeitig besteht das Erfordernis einer laufenden Anpassung der Freiflächen an die Altersstruktur der Nutzer.

Begrünung von Rückbauflächen

Durch die Umsetzung als Ausgleichsmaßnahme besteht ggf. die Möglichkeit der Finanzierung der Begrünung von Rückbauflächen.

Bei dauerhafter Aufgabe einer baulichen Nachnutzung von Rückbauflächen besteht die Möglichkeit, eine Renaturierung oder möglichst extensive Begrünung als Ausgleichsmaßnahme durchzuführen, die nicht zur Verwahrlosung führen darf. Dazu können die Flächen in den Ausgleichsflächenpotenzialkatalog der Stadt Cottbus aufgenommen werden. Aufgenommen werden können auch kleine Flächen oder Teile größerer Flächen.

Sie stehen dann als potenzielle Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BauGB zur Verfügung. Voraussetzung dafür ist die dauerhafte Aufgabe der baulichen Nutzung.

Mittel für Ausgleichsmaßnahmen fallen nur noch in begrenztem Umfang an.

In Stadtrandlagen, z.B. am Südrand von Sachsendorf und in Neu-Schmellwitz, ist auch eine Verpachtung von Rückbauflächen an Landwirte zur Nutzung als Weideland oder eine Aufforstung denkbar. Auch eine Nutzung durch andere Nutzer ist auf der Grundlage von Gestattungsverträgen analog der Möglichkeiten für öffentliche Grünflächen möglich.