

FORTSCHREIBUNG DES STADTUMBAUKONZEPTES FÜR DIE STADT COTTBUS

Entwurf des Endberichtes zur Abstimmung

Auftraggeberin

Stadt Cottbus
Dezernat Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Neumarkt 5
03044 Cottbus

Auftragnehmer

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Bearbeitung

Hendrik Hübscher
Juliane Schonauer

Berlin, Juni 2005

INHALT	ANLASS UND ZIEL	2
	ANALYSE	
	ÜBERPRÜFUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN	3
	Einwohner- und Haushaltsstruktur	3
	Wohnungsmarkt	13
	Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur	26
	Finanzielle Rahmenbedingungen	29
	PLANUNGSSTAND	33
	Gesamtstädtische Planungen	33
	Planungen in den Stadtteilen und Fördergebieten	34
	Flächennutzung und –kapazitäten	45
	INFRASTRUKTURENTWICKLUNGEN	50
	Handel und Versorgung	50
	Soziale Infrastruktur	53
	Verkehr	64
	Technische Infrastruktur	68
	Grün- und Freiflächen	71
	KONZEPTVERTIEFUNG	
	RÄUMLICHES LEITBILD	74
	Vorbemerkung	74
	Zusammenfassung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	75
	Flächenausweisungen	77
	SEKTORALE HANDLUNGSVORSCHLÄGE	90
	Wohnen	90
	Zentren und Handel	97
	Bildungseinrichtungen, soziale Infrastruktur	99
	Verkehr und Stadttechnik	101
	Öffentliche Grünanlagen und Cottbuser Ostsee	104
	RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE	107
	Entwicklungskonzentration auf das innere Stadtgebiet	107
	Umstrukturierung und Rückbau im äußeren Stadtgebiet	108
	UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN	111
	Anpassung der Programmkulisse	111
	Anpassung der Förderung	114
	Abstimmungsgremium	115
	Akteure	116
	Öffentlichkeitsarbeit	117
	Monitoring	119

ANLASS UND ZIEL

Das Stadtumbaukonzept, welches in den Jahren 2001/2002 erstmals erarbeitet und im November 2003 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (STUK 2002) wird fortgeschrieben. Es gilt festzustellen, ob die Prognosen und angenommenen Entwicklungstrends sich bestätigen lassen oder modifiziert werden müssen und ob die eingeleiteten Maßnahmen in Art und Umfang ausreichend sind, die Stadtentwicklung zu stabilisieren oder auch hier Umsteuerungen und Modifikationen notwendig sind.

Mit der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Sachsendorf-Madlow und der Umsetzung erster Maßnahmen dort wurde der Stadtumbauprozess im Jahr 2001 in Cottbus eingeleitet und mit der Erarbeitung und dem Beschluss des STUK im Jahr 2002 auf die Gesamtstadt ausgedehnt. Aufgrund des relativ kurzen Umsetzungszeitraumes lässt sich eine Erfolgskontrolle nur im Ansatz vornehmen. Prüfbar ist aber, ob sich das Stadtumbaukonzept als Arbeits- und Abstimmungsgrundlage für die Verwaltung und die am Stadtumbauprozess beteiligten Partner eignet und wie es als Handlungsgrundlage verbessert werden kann.

Die Fortschreibung des Konzeptes erfolgte auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes sowie des wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzeptes aus dem Jahr 2002. Die Ergebnisse der Analysefortschreibung wurden der Koordinationsrunde weitgehend vorgestellt und abgestimmt. Die Perspektiveinschätzungen bezüglich der Wohnungsmarkt- und Stadtteilentwicklung wurden in Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen GWC und GWG sowie mit Maklern abgefragt und sind in das Konzept eingeflossen.

Das Stadtumbaukonzept ist eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung, ersetzt aber nicht das Stadtentwicklungskonzept und vertiefende Untersuchungen. Die Grundintention des Stadtumbaukonzeptes ist eine Fokussierung auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit in Zusammenhang stehende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Ziel ist neben der Überprüfung und Bestätigung bzw. Modifizierung des eingeschlagenen Kurses, Kriterien zu entwickeln, die eine Ziel- und Erfolgskontrolle im Stadtumbauprozess ermöglichen.

ANALYSE

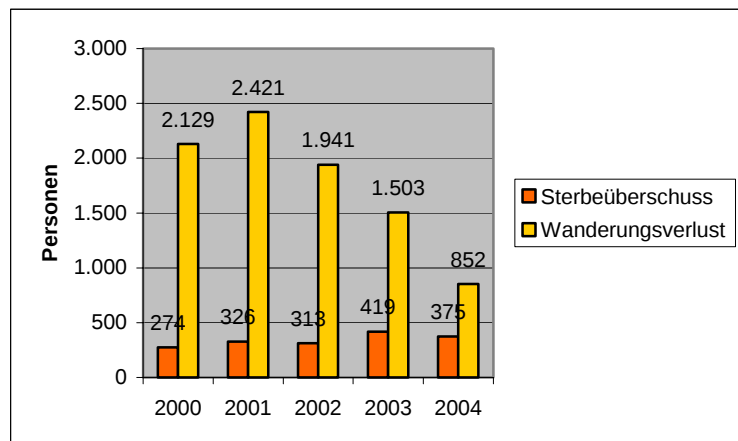
ÜBERPRÜFUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Einwohner- und Haushaltsstruktur

Bevölkerungsentwicklung

Für das Stadtumbaukonzept wurde im Jahr 2002 die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus von 1996 bis 2001 betrachtet. In diesem Zeitraum sank die Einwohnerzahl um ca. 14.000 Einwohner (EW) auf 105.493 EW. Der Einwohnerrückgang setzt sich seither kontinuierlich fort. Pro Jahr verliert die Stadt etwa 2.100 EW, wobei seit dem Jahr 2000 die Verluste in der Tendenz leicht abnehmen.

Im Jahr 2003 sind durch die Eingemeindung der Dörfer Groß-Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch 5.475 EW hinzugekommen. Zum Stichtag 31.12.2004 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Cottbus somit 105.422 EW und befindet sich damit auf dem Stand von 2001 vor der Eingemeindung.



Entwicklung des Bevölkerungsverlustes

Bis 2003 keine Angaben für Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Sterbefälle stieg seit 2001 um rd. 100 von 1.064 auf 1.167 im Jahr 2004. Dem steht eine schwankende aber in der Tendenz stabile Zahl von 700-770 Geburten pro Jahr gegenüber.

In der städtischen Einwohnerprognose von 2004 wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Sterbefälle weiter kontinuierlich auf ca. 1.500 ansteigen und die Geburten bis zum Jahr 2013 stabil sein und danach deutlich zurückgehen werden. Der jährliche Sterbeüberschuss wird danach von etwa 400 auf über 1.000 im Jahr 2020 ansteigen.

Außenwanderung

Die Zahl der Wegzüge aus der Stadt nimmt seit 2001 kontinuierlich ab und lag im Jahr 2004 bei 5.800 Personen. Gleichzeitig schwankte die Zahl der Zuzüge zwischen 4.670 und 4.970 pro Jahr mit leicht ansteigender Tendenz.

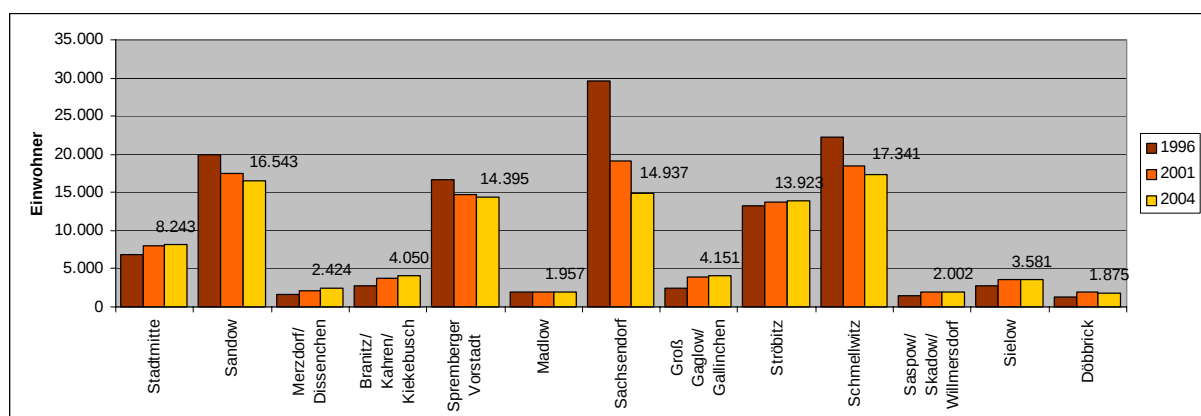
Deutlich zurückgegangen auf 1.638 Personen pro Jahr ist die Zahl der Wegzüge in die alten Bundesländer, während die Wegzüge in die neuen Bundesländer bei 2.800 Personen pro Jahr stabil sind. Fast die Hälfte der in die neuen Bundesländer abwandernden Personen zieht in den Landkreis Spree-Neiße, verlässt die Region also nicht.

Die Zahl der Zuzüge aus den alten Bundesländern liegt stabil bei 600-700 Personen pro Jahr. Anstiege sind bei den Zuzügen aus den neuen Bundesländern zu verzeichnen. Im Jahr 2004 zogen mit 2.857 Personen etwa 300 Personen mehr als im Jahr 2002 von dort zu, wobei der Anteil aus dem Landkreis Spree-Neiße stabil bei 1.200 liegt.

In der Bevölkerungsprognose der Stadt wird erwartet, dass die Wanderungsverluste weiter abnehmen, so dass ab 2015 ein ausgeglichener Wanderungssaldo zu verzeichnen sein wird.

Binnenwanderung

Durch Außenwanderung haben in den vergangenen Jahren alle Stadtteile Einwohner verloren. Die größten Verluste sind in Sachsendorf, Schmellwitz und der Spremberger Vorstadt zu verzeichnen. Zuziehende Personen lassen sich überwiegend in den Stadtteilen Stadtmitte, Sandow und Ströbitz nieder.



Entwicklung der Einwohnerzahl in den Stadtteilen

Bei der Binnenwanderung, also den innerstädtischen Umzügen ist die Entwicklung in den Stadtteilen unterschiedlich. Die größten Verluste durch innerstädtische Umzüge sind im Stadtteil Sachsendorf zu verzeichnen, das Bin-

nenwanderungssaldo lag hier seit 2001 stabil bei knapp -800 EW, im Jahr 2004 lag es vor allem wegen zurückgehender Wegzüge bei -600 EW. Sachsendorf ist der einzige Stadtteil, der seit 2001 kontinuierlich ein negatives Binnenwanderungssaldo hat.

Im Stadtteil Schmellwitz hat sich seit 2001 der Binnenwanderungsgewinn in einen Verlust umgekehrt. Der Grund ist ein deutlicher Rückgang der Zuzüge, die vorwiegend in den Bereich Alt-Schmellwitz erfolgen.

Stabile Gewinne aus Binnenwanderung sind in den Stadtteilen Stadtmitte, Ströbitz und in allen dörflichen Stadtteilen zu verzeichnen, in Ströbitz mit steigender Tendenz. In der Spremberger Vorstadt ist der Binnenwanderungssaldo der vergangenen Jahre fast durchgehend positiv, aber in der Höhe schwankend.

Bevölkerungsprognose

Aufgrund des kurzen Betrachtungszeitraumes lässt sich ein Eintreten der Bevölkerungsprognose der Stadt aus dem Jahr 2001 noch nicht beurteilen. Tendenziell wird der erwartete Trend durch die Entwicklung jedoch bestätigt. Prognostiziert wurde ein Rückgang der Bevölkerung auf 86.400 EW im Jahr 2015 im alten Stadtgebiet.

Aufgrund der Eingemeindung der Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch wurde durch die Stadtverwaltung eine aktualisierte Prognose für das Jahr 2020 auf der Basis der Daten am Stichtag 31.12.2003 erstellt.

Es wurden drei Varianten aufgrund verschiedener Annahmen erstellt. Die Variante 1 stellt die natürliche Entwicklung ohne Wanderungsgewinne bzw. -verluste dar und lässt einen Bevölkerungsrückgang auf 94.888 Einwohner erwarten. Die Variante 2 unterstellt kontinuierlich hohe Wegzugsraten auf dem Niveau der späten 1990er Jahre so dass sich ein Rückgang auf 72.286 Einwohner ergibt.

In der Vorzugsvariante (Var. 3) wird unter der Annahme abnehmender Wanderungsverluste ein Rückgang der Bevölkerungszahl von 106.784 EW auf 91.953 EW im Jahr 2015 und 87.134 EW im Jahr 2020 prognostiziert. Erwartet werden annähernd stabile Geburtenzahlen von ca. 700 pro Jahr bis 2012, die bis 2020 auf ca. 500 pro Jahr zurückgehen. Gleichzeitig wird die Zahl der Sterbefälle von 1.126 im Jahr 2003 auf ca. 1.500 im Jahr 2020 stetig ansteigen. Außerdem wird erwartet, dass der Wanderungsverlust weiter abnehmen wird, so dass er im Jahr 2015 bei null liegt.

Die Differenz von 5.475 EW im Jahr 2015 zur Prognose aus dem Jahr 2001 entspricht annähernd der Zahl der im Jahr 2003 durch die Eingemeindung hinzugekommenen Einwohner.

Der Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg erwartet in seiner jüngsten Prognose auf der Basis der Daten des Jahres 2002 einen vergleichbaren Trend, jedoch einen deutlich geringeren Bevölkerungsverlust. Abweichend von den Annahmen der Stadtverwaltung wird davon ausgegangen, dass die Geburtenrate von 1,0 bis 1,1 Geburten pro Frau auf den Bundesdurchschnitt von 1,3 Geburten pro Frau steigt und ab 2009 ein leichter Wanderungsgewinn von ca. 200 Personen pro Jahr zu verzeichnen ist. Für das Jahr 2015 wird eine Bevölkerungszahl von 97.920 EW und für das Jahr 2020 von 95.440 EW prognostiziert.

Auch nach 2020 ist mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. Eine Prognose darüber ist noch nicht möglich, da die Entwicklung der Wanderungsbewegungen noch nicht abgeschätzt werden kann. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Sterbeüberschuss in den Folgejahren bei 1.000 bis 1.200 Personen pro Jahr liegen wird.

Altersstruktur

Im Jahr 2001 betrug das Durchschnittsalter der Stadtbevölkerung 41,1 Jahre. Im Jahr 2004 lag es bereits bei 42,6 Jahren.

Das Durchschnittsalter ist in allen Stadtteilen angestiegen, den höchsten Anstieg gab es in Sachsendorf (+2,6 Jahre), den geringsten in Ströbitz (+0,3 Jahre), wo das Durchschnittsalter mit 40,9 Jahren jetzt vergleichsweise niedrig ist. Die Stadtteile mit dem höchsten Durchschnittsalter sind weiterhin Sandow (47,6 Jahre) und die Spremberger Vorstadt (47,1 Jahre).

Die Entwicklung der Altersgruppen verläuft weitgehend entsprechend den Erwartungen. Die Altersgruppe 0 - 18 Jahre und 30 - 45 Jahre gehen zurück, die Altersgruppen über 45 Jahren nehmen zu. In der Altersgruppe 18 - 30 Jahre ist eine Zunahme um 900 Personen zu verzeichnen, dies ist auf eine stabil hohe Zahl von Zuzügen, aber auch auf das Hineinwachsen von geburtenstarken Jahrgängen in diese Altersgruppe zurückzuführen.

In den Stadtteilen verläuft die Entwicklung der Altersgruppen unterschiedlich. In Ströbitz und Stadtmitte gab es einen Anstieg des Anteils der Gruppe der 18-30-Jährigen um jeweils zwei Prozentpunkte (+456 Personen), vermutlich aufgrund des Zuzugs von Studenten. In Sachsendorf hingegen ist er annähernd stabil trotz einem absoluten Rückgang um 786 Personen.

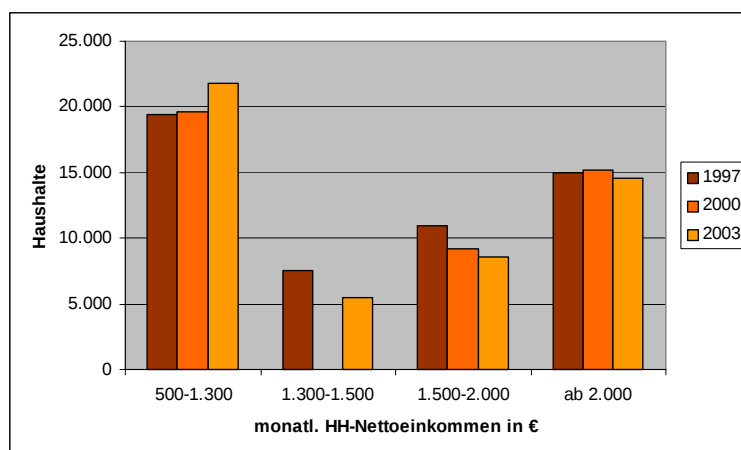
Der Anteil der Altersgruppe über 60 Jahren ist in allen Stadtteilen gestiegen, in Schellwitz, Sandow und Sachsendorf mit jeweils mindestens vier Prozentpunkten besonders deutlich.

Es wird ein Ansteigen des Durchschnittsalters auf 47,8 Jahre im Jahr 2020 erwartet. Die Ursache dafür sind die

geburtenschwachen Jahrgänge seit 1990 bei einem gleichzeitigen Altern der geburtenstarken älteren Jahrgänge.

Sozialstruktur

Laut Mikrozensus des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik, einer jährlich durchgeführten Repräsentativbefragung, ist seit mehreren Jahren ein Anstieg der Zahl der Haushalte mit kleinen Einkommen zu verzeichnen.



Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Einkommen

Die Zahl der Sozialhilfeempfänger zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres ist von 3.388 im Jahr 2000 auf 4.004 im Jahr 2004 gestiegen. Das entspricht einem Anstiegs von 3,1 % auf 3,6 % der Gesamtbevölkerung. Durch das Inkrafttreten des Sozialgesetzbuches II am 01.01.2005 wurden alle erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger verpflichtet, sich bei der Arbeitsagentur arbeitslos zu melden, um das neue Arbeitslosengeld II zu empfangen. In Folge dessen sank die Zahl der Sozialhilfeempfänger auf 64 am 31.01.2005. Eine Aufteilung auf die Stadtteile liegt noch nicht vor. Die stadtteilweise Betrachtung bezieht sich daher auf die Zahlen bis 31.12.2004.

Jahr		Cottbus 31.12.	Stadtteile					
			Schmellwitz	Sachsendorf	Sandow	Spremb. Vorst.	Ströbitz	Stadtmitte
2000	EW	3.388	870	1.015	541	447	278	132
	Anteil in %	3,1%	4,6%	4,9%	3,0%	3,0%	2,0%	1,6%
2004	EW	4.004	1.061	958	721	494	386	224
	Anteil in %	3,8%	6,1%	6,4%	4,4%	3,4%	2,8%	2,7%

Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger nach Stadtteilen

Etwa die Hälfte der Sozialhilfeempfänger wohnt in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz, hier sind mit jeweils über 6 % auch die höchsten Anteile von Sozialhilfeempfängern an der Stadtteilbevölkerung zu verzeichnen. Ein Anstieg des Anteils der Sozialhilfeempfänger er-

folgte in allen Stadtteilen, hohe Anstiege gab es in Schmellwitz und Sandow. In Sachsendorf ist ihr Anteil gestiegen, absolut ist die Zahl im Zusammenhang mit dem starken Bevölkerungsverlust gesunken.

In Stadtmitte und Ströbitz und der Spremberger Vorstadt sind absolut deutliche Anstiege festzustellen, der Anstieg der prozentualen Anteile ist aufgrund der stabilen bzw. positiven Bevölkerungsentwicklung jedoch moderat.

Arbeitslosigkeit

Die Daten zur Arbeitslosigkeit in den Jahren 2004 und 2005 sind aufgrund der Einführung des Sozialgesetzbuches II nicht vergleichbar. Generell ist über den Jahreswechsel ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit festzustellen, der seine Ursache auch in der geänderten Erfassung hat.

Ausgewertet wurden daher die Angaben für das Jahr 2004, zum Vergleich sind die Angaben für Januar 2005 ebenfalls angegeben.

Im Bereich der die Stadt Cottbus und ihr engeres Umland umfassenden Hauptagentur Cottbus der Agentur für Arbeit waren am Stichtag 31.12.2004 14.655 Personen arbeitslos gemeldet, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 18,2 % und einem Anstieg seit Dezember 2001 um annähernd 500 Personen. Anstiege sind vor allem bei den Arbeitslosen unter 25 Jahren (+165 Personen im Jahr 2004), den Arbeitslosen über 50 Jahren (+281 Personen im Jahr 2004) und den Langzeitarbeitslosen (+298 Personen im Jahr 2004) zu verzeichnen. Am 31.01.2005 lag die Arbeitslosigkeit bei 16.165 Personen bzw. 20,1 %.

In der Stadt Cottbus ohne ihr Umland ist die Arbeitslosigkeit im gleichen Zeitraum überproportional angestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2004 bei 11.101 Personen, das sind 769 Personen mehr als am 31.12.2001. Die Arbeitslosenquote stieg im gleichen Zeitraum von 17,4 % auf 19,2 %. Angaben zur Altersstruktur liegen nicht vor.

Jahr	Schmellwitz		Sachsendorf		Sandow		Spremlberger Vorst.		Ströbitz		Stadtmitte	
2001	2.135	18,2%	2.420	19,5%	1.809	19,5%	1.239	16,2%	1.115	12,7%	618	12,1%
2004	2.260	20,3%	2.203	22,9%	1.782	21,2%	1.337	17,6%	1.259	14,1%	715	13,7%

Zahl der Arbeitslosen und Arbeitslosenquote in den Stadtteilen

In den Stadtteilen kann die Arbeitslosenquote mangels Datenverfügbarkeit nur in Bezug auf die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 60 Jahren berechnet werden. Die Arbeitslosenquote ist in allen Stadtteilen gestiegen (ohne Berücksichtigung der dörflichen Stadtteile).

Den höchsten Anstieg der Arbeitslosenquote hat es in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz gegeben. In Sachsendorf stieg sie um 3,4 Prozentpunkte, gleichzeitig ist die absolute Zahl der Arbeitslosen aufgrund des Bevölkerungsverlustes rückläufig. In Schmellwitz beträgt der Anstieg 2,1 Prozentpunkte.

Geringere Anstiege von 1,4 bis 1,7 Prozentpunkten sind in den Stadtteilen Sandow, Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt zu verzeichnen.

Haushaltsprognose

Im Jahr 2000 betrug die Zahl der Haushalte in der Stadt Cottbus laut Mikrozensus des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik 52.600. Bei einer Einwohnerzahl von 114.814 ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,11 Personen. Am 31.12.2002, noch im alten Stadtgebiet, war die Zahl der Haushalte auf 51.700 bei 108.079 Einwohnern (2,09 Pers./HH) gesunken.

Bei der Prognose der Zahl der Haushalte wird nicht nur die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz, sondern auch die der Einwohner mit Nebenwohnsitz herangezogen, da diese auch als Haushalte Wohnungen nachfragen. Diese lag in den vergangenen Jahren bei 5.000. Ein großer Teil davon sind Schüler und Studenten. Für die Prognose wird angenommen, dass die Zahl der Nebenwohnsitze sich bei 4.500 stabilisiert und zu den erwarteten Einwohnerzahlen addiert werden muss.

Im Wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Konzept (WWK) von 2001 wurde von empirica im Szenario „Trend“ für das Jahr 2015 im alten Stadtgebiet eine Haushaltszahl von 49.100 bei einer Einwohnerzahl von 89.900 (jeweils inkl. Nebenwohnsitzer) erwartet, daraus resultiert eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,83 Pers./HH.

Bei Anwendung dieser prognostizierten Haushaltgröße auf die aktuelle von der Stadtverwaltung erstellte Bevölkerungsprognose zuzüglich der Einwohner mit Nebenwohnsitz ergibt sich für das Jahr 2015 eine Haushaltszahl von 52.250 im neuen Stadtgebiet.

Im Jahr 2020 ist bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 91.634 EW (inkl. 4.500 Nebenwohnsitze) bei einer stabilen Haushaltsgröße von 1,83 Pers./HH ab 2015 eine Haushaltszahl von 50.000 zu erwarten. Bei linearer Fortschreibung der abnehmenden Haushaltsgröße ergibt sich für das Jahr 2020 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,79 Pers. und damit eine Haushaltszahl von 51.000.

Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft im Rahmen der Erwartungen. Reduzierte Wanderungsverluste deuten auf eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes in den kommenden Jahren hin.

Der stabile Einwohnerzuwachs in der Innenstadt und Stabilisierungstendenzen in der Spremberger Vorstadt sprechen für eine Akzeptanz der Aufwertungsstrategie.

Die Stadtteile Schmellwitz und Sachsendorf verlieren weiterhin Einwohner durch Abwanderung. Im Stadtteil Sandow nehmen die Bevölkerungsverluste durch Überalterung zu.

Langfristig werden jedoch die Bevölkerungsverluste als Folge der fehlenden Geburten und einer hohen Sterberate zunehmen und zu einer anhaltenden Reduzierung der Einwohnerzahl auch nach 2020 führen. Ob sich langfristig die Wanderungsbewegungen grundsätzlich verändern und Bevölkerungsverluste ganz oder teilweise ausgeglichen werden können, ist heute noch nicht absehbar.

Es gibt Anzeichen einer Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmellwitz.

Abhängig von der weiteren Entwicklung der Haushaltsgröße sind im Jahr 2020 ungefähr 50.500 Haushalte mit Wohnungsnachfrage zu erwarten. Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte hält an.

Wohnungsmarkt

Bei der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes im Jahr 2002 wurden die Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen (WU) GWC, GWG, PRIVEG, BAVARIA Immobilien KG, Thesaurus 13. Immobilien KG und Thesaurus 14. Immobilien KG erhoben. In einem räumlich begrenzten Umfang wurden überwiegend in den Stadtteilen Ströbitz, Stadtmitte und Spremberger Vorstadt Vor-Ort-Erhebungen im übrigen überwiegend privaten Bestand vorgenommen. Insgesamt wurden so 49.299 WE erfasst.

Für die Fortschreibung wurden diese Wohnungen erneut betrachtet. Der Datenbestand umfasst 47.152 WE, das entspricht 79 % des Gesamtbestandes an Wohnungen in Cottbus. Die Abweichung gegenüber 2001 ist auf den erfolgten Rückbau zurückzuführen. Die Erhebungen im Bestand der Wohnungsunternehmen GWC, GWG, PRIVEG, BAVARIA Immobilien KG und Thesaurus 14. Immobilien KG wurden von den Unternehmen durchgeführt. Dadurch liegen für 38.596 WE, d.h. 65 % des Wohnungsbestandes genaue Daten vor. Die Erfassung der weiteren überwiegend im Privateigentum befindlichen Objekte wurde auf den Leerstand begrenzt und anhand von Daten über abgemeldete private Stromzähler der Stadtwerke durchgeführt. Zugrunde liegt die Annahme, dass in jeder Wohnung ein Stromzähler vorhanden ist und bei dessen Abmeldung vom Leerstand der Wohnung ausgegangen werden kann. Aufgrund der unterschiedlichen Verfahren zur Erhebung des Leerstandes außerhalb der Unternehmensbestände in den Jahren 2001 und 2004 birgt der Vergleich Unsicherheiten.

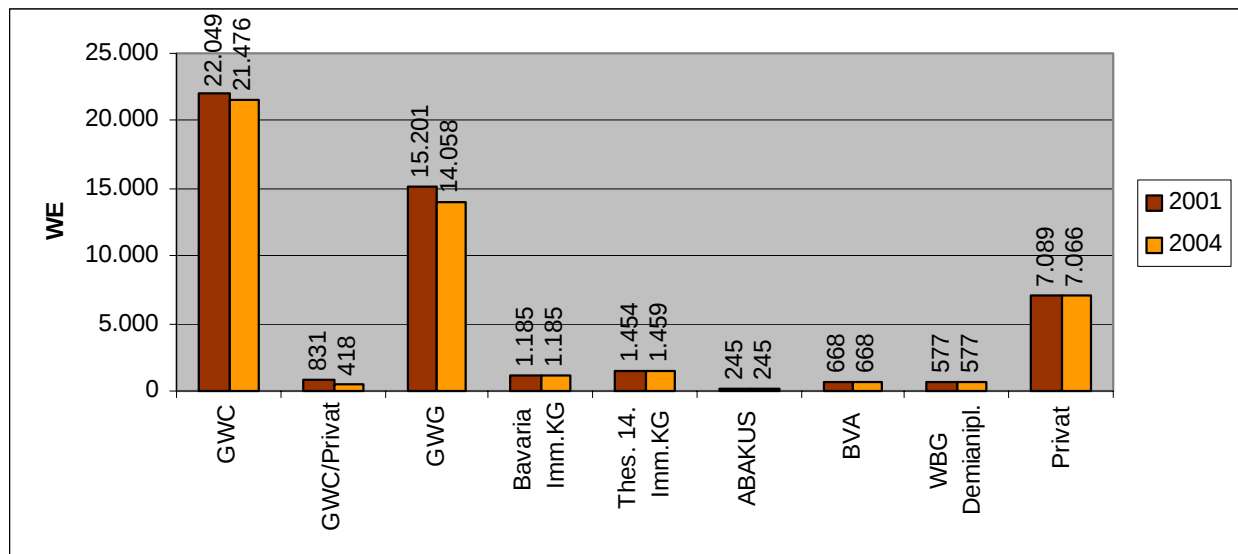
Darüber hinaus wurden mit den Wohnungsunternehmen GWC und GWG sowie ortsansässigen Maklern und Mitgliedern des Gutachterausschusses Gespräche über die Wohnungsmarktsituation geführt.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand im alten Stadtgebiet ist seit 2001 von 60.820 WE auf etwa 59.730 WE (-1.090 WE) im Jahr 2004 gesunken. Zu dieser Reduzierung hat vor allem der Gebäuderückbau im Stadtteil Sachsendorf beigetragen. Wohnungszuwächse hat es dagegen in der Stadtmitte in Form von neuem Geschosswohnungsbau gegeben. Zuwächse in Ströbitz und in Stadtrandlagen sind auf den Eigenheimbau zurückzuführen.

Von dieser Gesamtzahl sind 38.596 WE im Bestand der Wohnungsunternehmen. Das entspricht einem Anteil von 65 %. Im Jahr 2001 umfasste der Bestand der Unternehmen 40.720 WE, was einem Anteil von 67 % entspricht. Der Rückgang (-2.124 WE) ist vor allem auf den erfolgten Rückbau zurückzuführen. Durch die Zuordnung von Rückübertragungsobjekten hat es beim Wohnungsunternehmen GWC einen Zugang an Wohnungen gegeben, weshalb die Differenz der Wohnungsbestände in den Jahren 2001 und 2004 nicht den Rückbauzahlen entspricht.

Durch die Eingemeindungen von Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch hatte der gesamtstädtische Bestand im Jahr 2004 eine Höhe von 61.851 WE.



Wohnungsbestand nach Eigentümern

Wohnungsl Leerstand

Auf der Grundlage der Daten der Wohnungsunternehmen und der Stadtwerke wurde ein Gesamtleerstand in Cottbus von 9.747 WE erhoben. Bezogen auf den Gesamtbestand von 61.851 WE ergibt sich eine Leerstandsquote von 15,8 %. Aufgrund der verschiedenen Datengrundlagen kann diese Zahl jedoch nicht mit der Erhebung von 2001 verglichen werden.

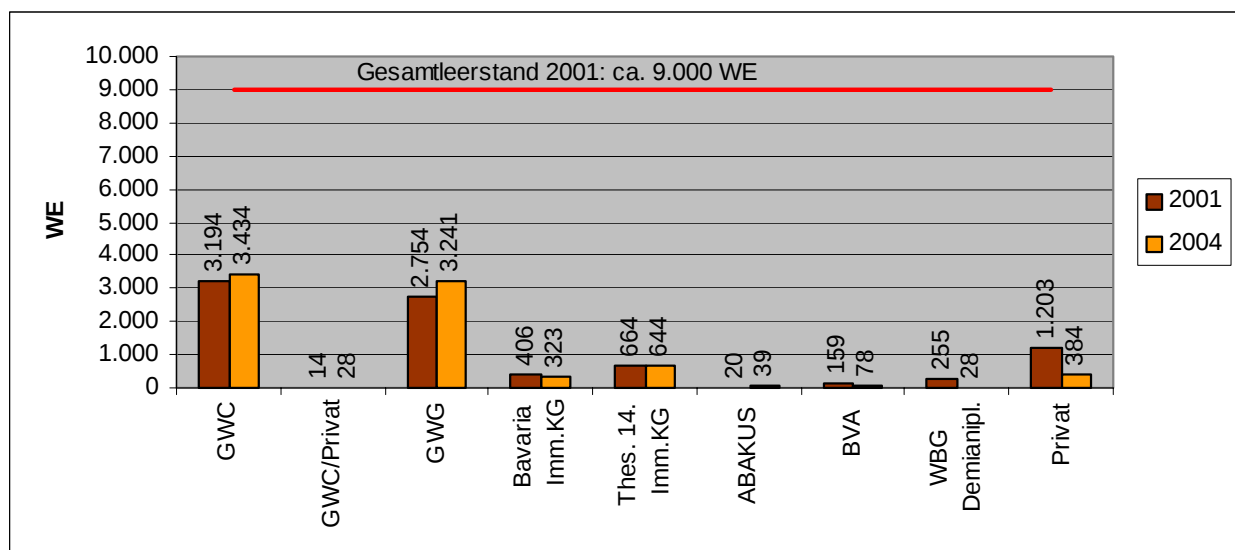
Die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Referenzdatenbestand, d.h. in dem Bestand, der auch im Jahr 2001 erfasst wurde (79 % des Gesamtbestandes) beträgt 8.199 WE und damit um 470 WE unter dem Stand von 2001. Die Leerstandsquote sank geringfügig von 17,6 % auf 17,4 %.

Leerstandsverteilung nach Eigentümern

Der Leerstand in den Wohnungsbeständen der Unternehmen GWC und GWG steigt an. Sie haben seit 2001 ca. 2.500 Haushalte verloren (bei einem gleichzeitigen Rückbau von 1.957 WE). Die GWG ist vom Leerstand bisher prozentual stärker betroffen. Dies ist auf eine große Zahl unsanierter Bestände in schwer vermietbaren Lagen und eine fortgeschrittene Rückbauvorbereitung zurückzuführen. Die Leerstandsquote der GWG beträgt 23,1 %, die der GWC 16,0 %. Eine Stabilisierung der Zahl der Mieter und damit der Mieteinnahmen ist noch nicht erkennbar.

Die Leerstandsentwicklung in den Beständen der BAVARIA und der Thesaurus ist rückläufig. Offenbar haben diese Unternehmen mit ihren in der Regel sanierten Beständen von den Rückbaumaßnahmen profitieren können. In der unmittelbaren Nachbarschaft von für den Rückbau vorbereiteten bzw. rückgebauten Objekten (z.B. im Bereich Hegelstraße/Am Stadtrand) hingegen ist bei diesen Unternehmen der Leerstand deutlich angestiegen, einzelne Aufgänge stehen vollständig leer.

Bei der Wohnungsbaugenossenschaft Demianiplatz ist ein deutlicher Rückgang des Leerstandes festzustellen, der auf Wiederbezug von Wohnungen, die sich zur Zeit der Erhebung im Jahr 2001 in der Sanierung befanden, zurückzuführen ist.



Leerstand nach Eigentümern

Im privaten Wohnungsbestand wurde ein Rückgang des Leerstandes um über 800 WE erfasst. Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsverfahren ist jedoch nicht sicher, ob der Rückgang tatsächlich im erhobenen Umfang stattgefunden hat. Angaben des Sanierungsträgers DSK zur Innenstadt und von Maklern bestätigen aber den Trend zum Rückgang des Leerstandes im Privatbestand.

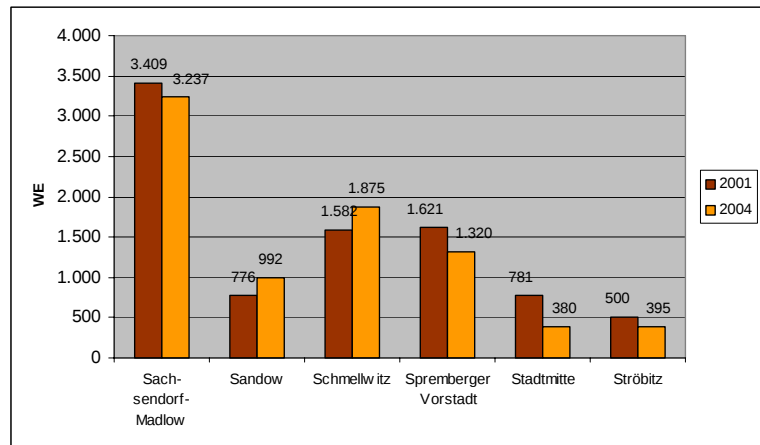
Nach Angaben von Maklern finden sanierte Altbauwohnungen sowie Neubauwohnungen i.d.R. Nachfrager. Leerstandsprobleme in der inneren Stadt gibt es vor allem bei unsanierten Gebäuden.

Leerstandsverteilung nach Stadtteilen

Die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen ist unterschiedlich. In Sachsendorf-Madlow ist der Leerstand zurückgegangen. Ob es sich hierbei um eine dauerhafte Stabilisierung oder einen vorübergehenden Effekt aufgrund des Rückbaus handelt ist derzeit noch nicht ab-

schließlich einschätzbar. In Sandow und Schmellwitz ist ein deutlicher Anstieg des Leerstandes zu verzeichnen.

In der Stadtmitte, der Spremberger Vorstadt und in Ströbitz ist die Leerstandsentwicklung der letzten Jahre rückläufig. Eine Verlässlichkeit der Daten ist aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsverfahren nur bedingt gegeben. Angaben von Wohnungsmarktextperten bestätigen jedoch den Trend zum rückgehenden Leerstand in diesen Stadtteilen.



Leerstand nach Stadtteilen

Nach Angaben des Wohnungsunternehmens GWG hat sich die Leerstandsverteilung seit der Erfassung weiter differenziert. Der Leerstand in zum Rückbau vorbereiteten oder vorgesehenen Objekten steigt deutlich an. Im Gebiet Sachsendorf-Madlow liegt die Leerstandsquote in diesen Beständen bei 85 %, in Neu-Schmellwitz bei 50 %. Der Leerstand im zu erhaltenden Bestand liegt hingegen bei nur 8 %.

Abhängigkeit des Leerstandes vom Sanierungsstand

Die Abhängigkeit des Leerstandes vom Sanierungsstand hat im Vergleich zu 2001 an Eindeutigkeit zugenommen. Der Leerstand in unsanierten und teilmodernisierten Beständen ist trotz einer Verringerung der absoluten WE-Zahl gestiegen. Der Leerstand in vollmodernisierten Beständen sowie in den Wendebauten ist rückläufig.

Aufwertungen am Wohnungsbestand wurden in Sachsendorf und in der Spremberger Vorstadt durchgeführt. Insgesamt wurden hier über 1.200 WE teil- oder vollmodernisiert. Im Regelfall führte dies zu einer verbesserten Vermietbarkeit der Wohnungen.

Sanierungs- stand	2004			2001			Differenz		
	WE	LeerWE	Quote	WE	LeerWE	Quote	WE	LeerWE	Quote
unsaniert	7.511	2.254	30,0%	7.973	2.030	25,5%	-462	224	4,5%
teilmod.	17.115	3.485	20,4%	20.235	3.406	16,8%	-3.120	79	3,5%
vollmod.	10.417	466	4,5%	9.447	504	5,3%	970	-38	-0,9%
Wendebau	151	14	9,3%	151	22	14,6%	0	-8	-5,3%
Neubau	276	2	0,7%	275	0	0,0%	1	2	0,7%

Leerstandsentwicklung in Abhängigkeit vom Sanierungsstand

Leerstandsprognose

Der Wohnungsbestand von 61.851 WE soll nach der bestehenden Rückbauplanung und den betrieblichen Sanierungskonzepten der Unternehmen GWC und GWG bis zum Jahr 2010 um weitere ca. 5.800 WE reduziert werden.

Bis zum Jahr 2020 ist jedoch bei der Annahme der Fertigstellung von 150 bis 250 WE pro Jahr (derzeit ca. 300 WE) von einem Neubau von 2.400 bis 4.000 WE auszugehen, so dass die reale Reduzierung des Wohnungsbestandes deutlich geringer ist.

Das heißt, dass im Jahr 2020 den ca. 50.500 Haushalten ein Wohnungsangebot von bis zu 58.450 bis 60.050 WE zu Verfügung stehen wird. Der Wohnungsüberhang wird bei Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve von 3 % im Jahr 2020 deutlich über 6.000 WE liegen.

Der Abgang von Wohnraum im Rahmen der üblichen Wohnungsmarktentwicklung durch Nutzungsaufgabe, Umnutzung, Umbau oder Abriss fällt kaum ins Gewicht.

Szenario	Trendfort- schreibung	Rückgang der Bautätigkeit
	WE	WE
Bestand 2004	61.850	61.850
geplanter Rückbau	5.800	5.800
jährlicher Neubau	250	150
zu erwartender Neubau bis 2020	4.000	2.400
Bestand 2020	60.050	58.450
Haushalte 2020 ca.	50.500	50.500
Wohnungsüberhang 2020	9.550	7.950
entspr.	15,9%	13,6%
Leerstand abzgl. Mobilitätsreserve (3%)	7.749	6.197
entspr.	12,9%	10,6%

Berechnung des quantitativen Wohnungsüberhangs im Jahr 2020

Wohnungsnachfrage

Wohnungsbestand der Unternehmen

Die Wohnungsunternehmen verzeichnen eine stabile große Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen. Voraussetzungen für eine gute Vermietbarkeit sind eine Teil- oder Vollsanierung, eine gute Lage und außenliegende Küchen und Bäder. Besonders im Rahmen des Umzugsmanagements werden diese Wohnungen nachgefragt. In den 1. bis 3. Geschossen ist nach Angaben der Wohnungsunternehmen und des Wohnungsförderungsamtes eine steigende Nachfrage durch ältere Mieter festzustellen.

Es ist absehbar, dass die Nachfrage das Angebot an diesen Wohnungen übersteigt. Die Wohnungsunternehmen reagieren darauf teilweise mit dem Umbau von 2½-Raum-Wohnungen zu 2-Raum-Wohnungen bei gleichbleibender Wohnfläche.

Das Unternehmen GWC prüft die Aufwertung und den Umbau der Quartiere Löbenschweg, Fontaneplatz und Thomas-Müntzer-Straße zur Bedienung dieser Nachfrage. Hier können mittelgroße Wohnungen mit attraktiven Grundrissen und Grünbezug geschaffen werden.

Entgegen der Annahme des WWK wird seitens der Wohnungsunternehmen noch keine erschwerte Vermietbarkeit von 1-Raum-Wohnungen festgestellt. Diese sind überwiegend vermietet und finden in der Regel Nachfrager, meist junge Kleinhaushalte, deren Zahl nach Beobachtung der Unternehmen unter dem Einfluss der Hartz-IV-Gesetzgebung ansteigt. Diese Entwicklung sollte weiter beobachtet werden.

Zunehmend schwer vermietbar sind hingegen große Wohnungen (4 Räume und mehr) und Wohnungen in den oberen Geschossen in Gebäuden ohne Aufzug. Mit Mietpreismischungen („Kraxelbonus“) wird versucht, die Vermietbarkeit dieser Wohnungen zu verbessern.

Die Schaffung neuer Wohnungsangebote durch Neubau steht für die Wohnungsunternehmen nicht im Vordergrund, ist mittelfristig aber denkbar. Priorität während des Stadtumbaus hat die Versorgung der Bestandsmieter im Rahmen des Umzugsmanagements.

Privater Geschosswohnungsbau

Die Nachfragesituation im privaten Mietwohnungsbau ist nach Auskunft von ortsansässigen Maklern und Mitgliedern des Gutachterausschusses weitgehend unverändert und entspricht den Annahmen des WWK. Mittelhochwertige Wohnungen mit zwei bis drei Räumen in sanierten Altbauten und Neubauten haben i.d.R. weiterhin keine Vermietungsprobleme, es sind Mieten von 4,50 €/m² und mehr erzielbar. Angebot und Nachfrage beschränken sich weitgehend auf mittelgroße Wohnungen. Größere Wohnungen mit vier und mehr Räumen sind kaum vorhanden,

weisen aber auch keine Vermietungsprobleme auf. Gleiches gilt für Wohnungen in Neubauten.

Ein großer Teil der Nachfrager sind aus beruflichen Gründen nach Cottbus ziehende Personen. Sie suchen vorwiegend sanierte Altbauwohnungen oder Neubauwohnungen in der Nähe zu Grünanlagen.

Die Makler registrieren eine wachsende Umzugsbereitschaft unter Mietern, die über Mietverträge vom Anfang der 1990er Jahre verfügen als die Mietpreiserwartung deutlich höher war, als sie sich später einstellte, und die dadurch über dem Niveau von heute abgeschlossenen Verträgen liegen. Die Vermieter reagieren darauf teilweise mit Mietpreissenkungen in bestehenden Verträgen, um einen Auszug der Mieter zu verhindern.

Der Markt für Eigentumswohnungen wird weiter schwierig eingeschätzt. Nur für Neubauten in guten Lagen (zentral, Nähe zum Wasser und zu Grünanlagen) können Preise von bis zu 1.500 €/m² erreicht werden, ein Beispiel hierfür ist die Finsterwalder Straße. Ansonsten liegt das Preisniveau bei 1.000 €/m². Zuletzt haben Makler jedoch eine leicht ansteigende Nachfrage festgestellt.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung erfolgt meist zur eigenen Nutzung, als Anlageobjekt besitzt sie aufgrund der unsicheren Preisentwicklung und hoher Sanierungskosten keine Attraktivität.

Eigentumsbildung im Altbaubestand findet kaum statt. Als Grund wird das Fehlen passender Größen und Grundrisse und daraus resultierende hohe Umbaukosten sowie das System der Verkehrswerte, die häufig nicht die aktuelle Lage widerspiegeln, angegeben. Die Kaufpreise sind tendenziell zurückgegangen auf 100-350 €/m² für unsanierte und 400-850 €/m² für sanierte Altbauten.

Einen Markt für industriell errichtete Wohnungen gibt es mit Ausnahme einzelner Verkäufe durch die Unternehmen nicht.

In den vergangenen Jahren wurden pro Jahr durchschnittlich 100 WE im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Dies entspricht der Prognose des WWK. Anzeichen für einen dauerhaften Rückgang sind nicht zu erkennen.

Eigenheime

Im Bereich der bezugsfertigen Eigenheime ist eine stabile Nachfrage im Segment bis 150.000 € vorhanden. Der Preis für ein übliches Eigenheim (freistehend, 120 m² Wohnfläche) liegt in Cottbus im Durchschnitt bei 125.000 €, im Umland 10.000-20.000 € darunter. In den vergangenen Jahren hat ein Preisverfall aufgrund einer steigenden Zahl von Zwangsversteigerungen stattgefunden. Diese Entwicklung sollte weiter beobachtet werden.

Rein quantitativ gibt es im gesamten Stadtgebiet, vor allem aber in den Rand- und Dorflagen genügend Bauland-

angebote für die derzeitige Nachfrage. Der Preis für Bauland sinkt um 5-10 % pro Jahr und liegt in Cottbus derzeit bei 50-85 €/m² für erschlossenes Bauland, im Umland bei 30-60 €/m². Trotzdem werden Cottbuser Standorte aufgrund der Nähe zu Versorgungs- und Bildungseinrichtungen meist bevorzugt.

Entgegen der Annahme des WWK ist die Bautätigkeit leicht rückläufig, obwohl mit sinkenden Baulandpreisen und stabilen Baupreisen verlässliche Rahmenbedingungen vorhanden sind, und liegt jetzt auf dem Niveau der Jahre vor dem Höhepunkt 1997-2000. Seit 2001 ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment stark schwankend. Im Durchschnitt liegt sie bei ca. 200 WE pro Jahr, davon ca. 50 WE in den neuen Stadtteilen. Prognostiziert waren 150-200 WE im alten Stadtgebiet, d.h. die Entwicklung verläuft am unteren Rand der Prognose. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass durch die anhaltende Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage die Nachfrage derzeit künstlich größer sein kann, als sie es ohne den Zeitdruck der ggf. auslaufenden Förderung wäre. Nach Aussagen von Maklern ist nicht davon auszugehen, dass dieses Niveau gehalten werden kann. Mittelfristig ist mit einem Rückgang auf deutlich unter 150 WE pro Jahr zu rechnen.

Im WWK wird hingegen von einer stabilen Neubauentwicklung ausgegangen, da durch unveränderte bzw. sinkende Bauland- und Baupreise verlässliche Rahmenbedingungen vorhanden sind. Auch bei einer Aufhebung der Eigenheimzulage erwartet empirica keinen Rückgang der Bautätigkeit, sondern einen Trend zu kleineren und einfacheren Häusern sowie eine Verlängerung der Finanzierungszeiträume.

Bei einer evtl. gleichzeitigen Aufhebung der Pendlerpauschale wird zudem eine gesteigerte Nachfrage nach stadtnahen bzw. integrierten Bauflächen erwartet, so dass für Städte keine deutlichen Veränderungen in der Bautätigkeit erwartet werden.

Nachfrager für Eigenheime sind sowohl Cottbuser als auch zuziehende Familien. Schwerpunktgebiete für den Bau von Eigenheimen sind die Stadtteile Ströbitz, Schmellwitz und Sielow, in geringerem Umfang auch Kahren, Branitz und Gallinchen.

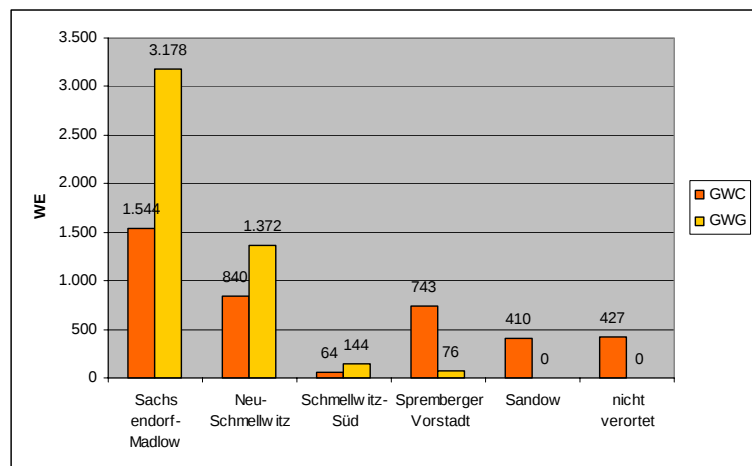
Wohnungsrückbau

Das STUK 2002 sah einen Rückbau von ca. 9.500 WE bei einem erwarteten Leerstand von über 15.000 WE im Jahr 2015 vor.

Die Unternehmen GWC und GWG haben entsprechend ihren betrieblichen Sanierungskonzepten insgesamt 8.798 WE zum Rückbau vorgesehen. Davon befinden sich 4.028 WE im Bestand der GWC und 4.770 WE im Bestand der GWG.

Über die Hälfte des Rückbauvolumens (4.722 WE) soll im Stadtteil Sachsendorf realisiert werden. Die weiteren Rückbaumaßnahmen verteilen sich auf die Gebiete Neu-Schmellwitz (2.212 WE), Spremberger Vorstadt (819 WE) und Sandow (410 WE). Der Rückbau von 427 WE der GWC ist noch nicht verortet worden.

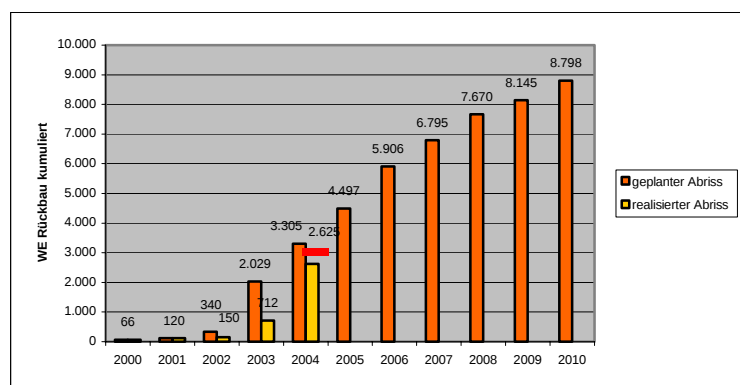
Bislang beschränkte sich der Rückbau weitgehend auf den Stadtteil Sachsendorf. Ab dem Jahr 2005 werden auch zunehmend Rückbaumaßnahmen im Stadtteil Schmellwitz und in geringerem Umfang auch im Stadtteil Spremberger Vorstadt durchgeführt.



Verteilung des geplanten Rückbaus auf die Stadtteile

Bis Ende Februar 2005 werden etwa 3.000 WE rückgebaut sein, das entspricht über 34 % des Gesamtrückbauvolumens. Der Rückbauprozess befindet sich damit annähernd im Zeitrahmen, geplant war bis Ende 2004 der Rückbau von 3.305 WE.

Das Wohnungsunternehmen GWG prüft derzeit, ob es den Rückbauprozess beschleunigen kann.



Geplanter und realisierter Rückbau (kumuliert)

Schwierigkeiten bei der Umsetzung

Die bisherige in der Arge Stadtumbau zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen abgestimmten Rückbaustrategie sah vor, die künftig nicht mehr nachgefragten Wohnungen in den Wohngebieten Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz rückzubauen und im innenstadtnahen Wohngebiet Sandow behutsam umzubauen.

Das Wohnungsunternehmen GWG hat den Leerstand zu großen Teilen in seinen für den Rückbau vorgesehenen Beständen in den Randlagen von Sachsendorf und Neu-Schmellwitz konzentriert und wäre bei entsprechender Förderung in der Lage, den Rückbau früher als geplant durchzuführen.

Das kommunale Unternehmen GWC hat aufgrund einer anderen Sanierungs- und Vorbereitungsstrategie Schwierigkeiten, ausreichend Objekte in den vorgesehenen Lagen zum Rückbau vorzubereiten und weicht in seinen Rückbauplanungen auf andere Bestände u.a. in der inneren Stadt aus. Der Zwang zur Erfüllung der beantragten und bestätigten Rückbauzahlen lässt eine flexible Anpassung der Zielvorgaben nicht zu.

Fazit

Die Attraktivität sanierter und neu gebauter Mietwohnungen in gut erschlossenen und versorgten zentralen Lagen ist weiterhin hoch.

Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau liegt bislang stabil bei ungefähr 100 WE pro Jahr. Es ist von einem leichten Rückgang auszugehen, so dass diese Zahl künftig nicht mehr überschritten werden wird.

Eine weiterhin große, wenn auch leicht rückläufige Nachfrage hat das Eigenheim. Aufgrund des großen freien Potenzials an Bauland und rückläufiger Preise kann ein großer Teil der Nachfrager im Cottbuser Stadtgebiet, wenn auch überwiegend in den Rand- und Dorflagen gehalten werden. Das WWK erkannte ein Potenzial von bis zu 1.300 Haushalten mit Eigenheimnachfrage, die über die Trendfortschreibung hinaus in Cottbus gehalten werden können. Mittelfristig wird erwartet, dass sich die Zahl der in Cottbus errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser auf bis zu 150 WE pro Jahr einpendelt.

Das gesamte Wohnungsbaupotenzial liegt in den kommenden Jahren damit bei bis zu 250 WE pro Jahr, das entspricht einem Zuwachs bis zum Jahr 2020 von 4.000 WE.

Weiterhin keine relevante Rolle spielen das selbstgenutzte Wohneigentum im Altbau und das selbstgenutzte eigene Haus in zentraler Lage. Makler registrieren jedoch eine ansteigende Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen.

Beim Wohnungsrückbau wurde ein guter Zwischenstand erreicht. Es zeigt sich jedoch, dass der Rückbau bislang wenig steuernd eingesetzt wird, sondern eher die Entwicklung nachvollzieht. Langfristig werden die bislang erfolgten und geplanten Rückbaumaßnahmen noch nicht ausreichen. Im Jahr 2020 ist mit einem Wohnungsüberhang von bis zu 9.800 WE zu rechnen.

Insbesondere die Zunahme der kleinen Haushalte, der steigende Bedarf an günstigem Wohnraum und Verkaufstendenzen im Eigenheimsegment im Umland sollten weiter beobachtet werden.

Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur**Beschäftigungsstruktur**

Im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels in den neuen Bundesländern setzte auch in Cottbus ein Deindustrialisierungsprozess ein, der zum Abbau von Arbeitsplätzen insbesondere im sekundären Sektor führte. Gleichzeitig stieg die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor, wenn auch nicht in gleichem Maß an.

Die Bedeutung des tertiären Sektors für den Arbeitsmarkt ist daher mit ca. 85 % aller Arbeitsplätze in Cottbus au-

ßerordentlich hoch. Der Anteil der Arbeitsplätze im sekundären Sektor beträgt ca. 12 %, der im primären Sektor ca. 3 %.

Zu den größten Arbeitgebern gehören öffentliche und private Dienstleistungen mit über 16.000 Beschäftigten, öffentliche Verwaltungen des Bundes, des Landes und der Stadt mit fast 7.000 Beschäftigten, der Bereich Grundstückswesen, Vermietung und Dienstleistungen für Unternehmen mit 5.600 Beschäftigten und der Handel mit ca. 5.000 Beschäftigten. Einzeln zu nennen sind u.a. die beiden Hochschulen, das Kaufhaus Galeria Kaufhof, die Zentrale der Vattenfall AG und die Deutsche Bahn AG.

Cottbus hat seit Jahren einen Einpendlerüberschuss von 12.000-13.000 Personen. Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort in der Region bleibt hoch.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer hat vom 31.12.2001 bis 30.06.2003 um 3.115 auf 46.472 abgenommen, das entspricht einem Rückgang um 6,3 %. Von diesem Rückgang sind alle Branchen betroffen, die Gewichtung verschiebt sich jedoch weiter zugunsten des tertiären Sektors.

Wirtschaftsstruktur

Die Zahl der bei der Industrie- und Handelskammer gemeldeten aktiven Gewerbe ist im Zeitraum von 2000 bis 2003 von 5.784 nach einem zwischenzeitlichen Rückgang leicht auf 5.821 gestiegen.

Von diesen sind über 90 % dem tertiären Sektor mit den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastgewerbe und Verkehr zuzuordnen.

Seit dem Jahr 2002 liegt die Zahl der Gewerbeanmeldungen erstmals seit 1998 über der Zahl der Gewerbeabmeldungen. Etwa 90 % der angemeldeten Gewerbe sind dem tertiären Sektor zuzuordnen. Der Anteil des sekundären Sektor mit den Bereichen Industrie und Bau liegt bei 10 %.

Die Zahl der Betriebe mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist von 2000 bis 2003 von 3.110 auf 2.816 gesunken. Der deutlichste Rückgang ist dabei bei kleinen und mittelgroßen Betrieben mit bis zu 50 Beschäftigten festzustellen, während die Zahl der Betriebe mit mehr Beschäftigten weitgehend stabil bei 160 liegt. Sie stellen ca. 2/3 der Arbeitsplätze in Cottbus.

Die gesamte Region gilt in Folge des wirtschaftlichen Umbruchs mit der Reduzierung der Braunkohleförderung und Stromerzeugung sowie dem weitgehenden Niedergang der Textilindustrie als strukturschwach.

Gleichwohl stellt das vorhandene Know-how in den Bereichen Energie und Umwelt, Maschinen- und Apparatebau, Information und Kommunikation, Verkehrstechnik sowie Bauwesen und Bautechnik in Verbindung mit der BTU

Cottbus und der FH Lausitz ein zukunftsfähiges Potenzial dar. Die Stadt gilt als Wirtschaftsknoten mit diesen Schwerpunkten im Land Brandenburg und soll künftig entsprechend gefördert werden. Weitere Wirtschaftspotenziale liegen in den Bereichen Wassermanagement und Logistik.

Erste Ausgründungen aus den Hochschulen und Kooperationen mit internationalen Industrieunternehmen wie Airbus, Rolls-Royce, MTU und Vattenfall sind erfolgt. Mit Pantarhei ist in Nachbarschaft der BTU ein Forschungsinstitut für Leichtbauwerkstoffe entstanden, es bietet regionalen, nationalen und internationalen Interessenten die Gelegenheit, sich auf dem Gebiet der Leichtbauwerkstoffe und deren Anwendungen beraten zu lassen und Kooperationen anzubahnen. Die Stadt unterstützt diese Entwicklungen durch die Entwicklung des Cottbuser Innovations Centrums auf dem ehemaligen Flugplatzgelände und dem benachbarten ehemaligen Kasernengelände.

Darüber hinaus ist Cottbus seit einigen Jahren als Standort für Callcenter für verschiedene Branchen interessant. Im Februar 2005 nahm in der alten Fabrik am Ostrower Damm ein Callcenter eines Tochterunternehmens der Deutschen Telekom AG den Betrieb auf. Hier wurden 350 Arbeitsplätze geschaffen.

Fazit

Die wirtschaftliche Entwicklung ist insgesamt durch Engpässe bestimmt. Diese liegen weitgehend außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Stadt. Erfolge sind jedoch in Teilbereichen zu verzeichnen.

Die Bedeutung des tertiären Sektors ist hoch und wird voraussichtlich weiter steigen. Die Funktion der Stadt als Zentrum der Region ist daher zu sichern.

Die Stadt verfügt im Land über einen Vorteil, da aufgrund der Hochschulen auf qualifiziertes Personal zurückgegriffen werden kann und sich dadurch die Chance bietet, mittel- bis langfristig industrielle Arbeitsplätze im Bereich Hochtechnologie neu anzusiedeln und damit den sekundären Sektor zu stärken. Kurzfristig sind hier jedoch keine Ergebnisse zu erwarten.

Die Abhängigkeit von wenigen großen Arbeitgebern ist hoch. Ob es gelingt, eine kleinteilige Wirtschaftsstruktur zu erhalten und auszubauen, um diese Abhängigkeit zu reduzieren, ist fraglich.

Finanzielle Rahmenbedingungen

Landeshaushalt/Fördermittel

Der Landeshaushalt legt den Umfang der zur Verfügung stehenden Mittel in den Förderprogrammen für das gesamte Land fest. Die Fördermittel bestehen in der Regel je zur Hälfte aus einem Bundes- und einem Landesanteil und ergeben mit dem kommunalen Mittelanteil die sog. Drittelfinanzierung der Investitionsmittel (33 % Bund, 33 % Land, 33 % Kommune). Bei der Rückbauförderung entfällt der kommunale Anteil.

Im Fall des Förderprogramms „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) bestehen die Investitionsmittel zu 75 % aus einem Anteil aus dem europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), zu 20 % aus dem kommunalen Mitteln und zu 5 % aus Landesmitteln.

Für die Jahre 2005 und 2006 liegt der Entwurf des Landeshaushalts vor. Er enthält eine Finanzplanung bis zum Jahr 2009 sieht folgende Ausstattung der Förderprogramme vor (ohne kommunale Anteile):

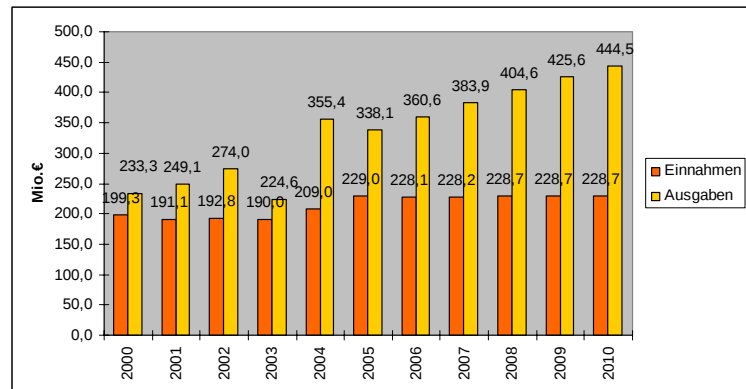
- Ä Stadtbau Ost Rückbau und Aufwertung
161,1 Mio. € bis 2009 (26 teilnehmende Städte)
- Ä Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
136,5 Mio. € bis 2009 (124 teilnehmende Städte)
- Ä Zukunft im Stadtteil (ZiS, auslaufend)
31,5 Mio. € bis 2006 (16 teilnehmende Städte)
- Ä Soziale Stadt
22,2 Mio. € bis 2009 (12 teilnehmende Städte)
- Ä Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VV-N, auslaufend)
12,1 Mio. € bis 2007 (28 teilnehmende Städte)

Kommunaler Haushalt

Der Verwaltungshaushalt der Stadt Cottbus, in ihm werden die laufenden Einnahmen und Ausgaben wie Personalkosten, Sozialleistungen und Schuldendienste getätigt, ist seit längerem durch steigende Ausgaben und sinkende Einnahmen gekennzeichnet und damit vergleichbar mit den Haushalten anderer Städte. Der Fehlbetrag zwischen Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt liegt bei über 100 Mio. € und ist deutlich ansteigend. Daraus resultiert unter Berücksichtigung des Vermögensverzehr, d.h. Zuführungen aus dem Vermögenshaushalt u.a. durch den Verkauf von Anteilen an Unternehmen, im Jahr 2005 ein strukturelles Defizit von voraussichtlich 25,6 Mio. €. Kumuliert mit den Vorjahren wird das Defizit bei 109,1 Mio. € liegen.

Der jährliche Anstieg des strukturellen Defizits soll im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes bis 2010 auf

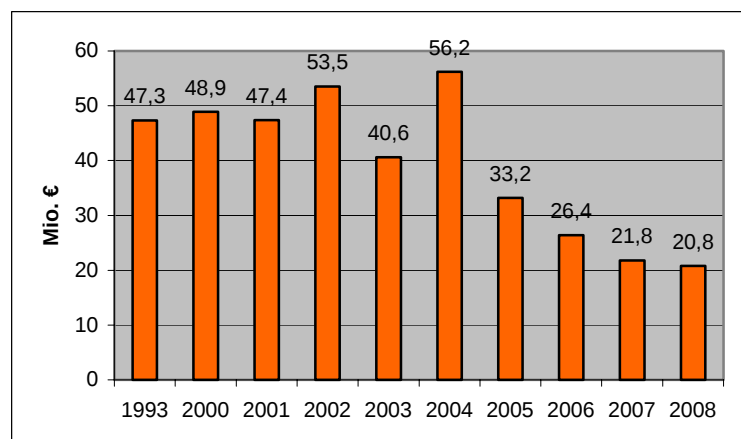
18,9 Mio. € reduziert werden. Durch den Verkauf von Unternehmensanteilen sollen Einnahmen in Höhe von 80 Mio. € erzielt werden. Davon wurden bislang durch den Verkauf von Unternehmensanteilen an der Lausitzer Wassergesellschaft (LWG) 14,5 Mio. € erzielt.



Entwicklung Verwaltungshaushalt (ab 2005 Planung)

Der Vermögenshaushalt, aus dem Investitionen getätigt werden, hat seit dem Jahr 2003 eine deutlich sinkende Tendenz. Der Anstieg im Jahr 2004 ist auf die Veräußerung von Vermögenswerten und die Zuführung der Erlöse in den Verwaltungshaushalt zurückzuführen. Nach den Haushaltsplanungen soll er im Jahr 2008 nur noch die Hälfte des Volumens von 2003 haben. Zurückzuführen ist dies auf zurückgehende Investitionen in den Bereichen Schulen und Kitas und Kultur, aber auch auf auslaufende Förderprogramme im Bereich Bau- und Wohnungswesen (ZiS, VV-N). Für das Jahr 2005 ist ein Haushaltsvolumen von 33,2 Mio. € geplant, etwas mehr als die Hälfte des Vorjahresvolumens.

Gleichzeitig wird ein Ansteigen der zu erwartenden Fördermittel von 8,7 Mio. € im Jahr 2005 auf 16,0 Mio. € im Jahr 2008 erwartet, so dass das Absinken der zur Verfügung stehenden Gesamtsumme gebremst werden kann.



Entwicklung Vermögenshaushalt (ab 2005 Planung)

Die kommunalen Anteile in den Förderprogrammen werden im Vermögenshaushalt als Ausgaben geführt. In der Mittelfristigen Investitionsplanung bis 2008 ist die Ausstattung der Förderprogramme entsprechend nachfolgender Tabelle vorgesehen. Die Programme ZiS und VV-N laufen aus. Nach Auskunft der Kämmerei hat die Sicherstellung des kommunalen Anteils an den Förderprogrammen Priorität und kann in den kommenden Jahren geleistet werden.

Für die Aufwertung in den Programmkulissen stehen bis 2008 insgesamt 19,2 Mio. € zur Verfügung. Die Mittel aus den Programmen Stadtumbau Rückbau, Städtebauliche Erneuerung und VV-N wurden im Jahr 2003 aufgrund der nicht erfolgten Ausreichung der Rückbaufördermittel zur Vorfinanzierung des Rückbaus eingesetzt und stehen jetzt zur Aufwertung zur Verfügung.

Programm	2005	2006	2007	2008
Stadtumbau Rückbau	360,0	360,0	-	-
Stadtumbau Aufwertung	876,2	1.536,0	1.056,0	528,0
Städtebauliche Erneuerung	880,9	-	-	-
Soziale Stadt Sachsendorf-Madlow	895,5	660,0	460,0	310,0
VV-N Sachsendorf-Madlow	2.027,8	-	-	-
ZiS Spremberger Vorstadt	552,3	460,4	10,0	-
Städtebauliche Modellvorhaben	3.408,0	1.922,0	1.496,5	1.446,2

Geplante kommunale Mittelanteile in den Förderprogrammen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen

Nach Auskunft der Unternehmen GWC und GWG sind ihre Handlungsspielräume aufgrund der Belastung durch Kapitaldienst, Leerstandskosten und Wohnungsrückbau stark eingengt.

Der weit überwiegende Teil der investiven Mittel der Wohnungsunternehmen wird derzeit für den Stadtumbau benötigt. Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand finden nur vereinzelt und in der Regel sparsam statt. Priorität besitzt das Umzugsmanagement. Die Kosten für das Umzugsmanagement sind von unter 2.000 € pro Fall auf 2.500 € bis 2.800 € pro Fall angestiegen, die Unternehmen erwarten jedoch keinen weiteren deutlichen Anstieg.

Belastungen entstehen auch durch Aufwendungen für den Rückbau, da die Förderpauschale in Höhe von 60 €/m² nicht ausreicht, um alle Kosten des Rückbaus (Umzugsmanagement, Rückbau, Herrichtung der Fläche u.ä.) zu decken.

Beide Unternehmen haben sich in ihren Sanierungskonzepten zur Erreichung einer festgelegten rückzubauenden Wohnfläche verpflichtet. Ein Unterschreiten dieser Vorgabe würde dazu führen, dass die Entlastung von den Altschulden nicht erfolgt. Durch die Entlastung von Altschul-

den im Zuge des Wohnungsrückbaus werden kontinuierlich Mittel freigesetzt, die ansonsten für den Kapitaldienst benötigt würden. Beide Unternehmen werden entsprechend ihren Sanierungskonzepten etwa ab dem Jahr 2008 wieder über verfügbare Investitionsmittel verfügen, wenn sich durch Negativentwicklungen keine weiteren Belastungen ergeben.

Eine Vorfinanzierung des Rückbaus durch die Unternehmen aufgrund zu langsamer oder nicht ausreichender Förderung würde sich direkt negativ auf die zur Aufwertung zur Verfügung stehenden Mittel auswirken und sollte daher vermieden werden.

Fazit

Aufgrund der angespannten Haushaltslage im Land werden die zur Verfügung stehenden Fördermittel in Zukunft geringer werden.

Die Finanzlage der Stadt verschlechtert sich zunehmend. Die hohe Schuldenlast schränkt ihre Handlungsfähigkeit ein.

Das Haushalts sicherungskonzept sieht Maßnahmen zur Erhöhung der Einnahmen und zur Reduzierung der Personal- und Sachkosten vor. So soll die Erhöhung des strukturellen Defizits gebremst werden.

Ob die durch die veränderte Gesetzeslage in der Sozialgesetzgebung angekündigte Entlastung der Kommunen eintritt, ist fraglich. Ein Ausbleiben würde zu einer Verschlechterung der Lage führen, da sie bereits in den Planungen berücksichtigt ist.

Die finanzielle Ausstattung der Förderprogramme erscheint gesichert. Die für die Stadtentwicklung zur Verfügung stehenden Fördermittel gehen aufgrund auslaufender Förderprogramme jedoch zurück. Für nicht geförderte Baumaßnahmen werden die Mittel in Zukunft kaum ausreichen. Ein zurückhaltender und zielgerichteter Mitteleinsatz ist daher weiter dringend erforderlich.

Die Spielräume der Wohnungsunternehmen sind aufgrund hoher Belastungen durch Kapitaldienst, Rückbau und Umzugsmanagement stark begrenzt. Eine weitere Einschränkung stellt die Erreichung einer festgelegten Rückbauquantität dar. Aus heutiger Sicht ist eine wirtschaftliche Entspannung jedoch absehbar.

PLANUNGSSTAND

Gesamtstädtische Planungen

Stadtentwicklungskonzept

Seit 1996 liegt das „Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2010“ vor. Es geht von einer Einwohnerzahl von 140.000 aus und bildete die Grundlage für den Flächennutzungsplan und weitere sektorale Entwicklungspläne.

Aufgrund der durch den fortschreitenden Bevölkerungsverlust veränderten Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt, ein neues Stadtentwicklungskonzept mit dem Planungshorizont 2020 (STEK 2020) zu erarbeiten, das den Einwohnerrückgang, die fehlende wirtschaftliche Entwicklung und die daraus resultierenden reduzierten Infrastrukturbedarfe berücksichtigt. Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes geht in das STEK 2020 ein.

Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt wurde im Jahr 1998 beschlossen. Er basiert auf einer erwarteten Einwohnerzahl im Jahr 2010 von 115.000 und längerfristig 135.000. Der Entwicklungsplan sieht noch einen umfangreichen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vor. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist eine Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes im Jahr 2006 vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Seit 2002 hat Cottbus einen beschlossenen Flächennutzungsplan. Er war in dieser Fassung bereits Betrachtungsgegenstand des STUK 2002 und reflektiert noch den Planungsstand vor Beginn der Stadtumbaudiskussion.

Im Jahr 2003 wurde er in Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes im Gewerbegebiet Südeck geändert. Eine Fläche von 1,3 ha war als gemischte Baufläche ausgewiesen und wird in Folge der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Durch die im Jahr 2003 erfolgte Eingemeindung der Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiebusch vergrößerte sich die Fläche des Stadtgebietes von 15.036 ha auf 16.422 ha (+1.386 ha). Davon sind rund 1.410 ha Wohnbauflächen und 460 ha gemischte Bauflächen. Die übrigen Nutzungen sind flächenmäßig nach der Eingemeindung noch nicht erfasst worden, es ist aber davon auszugehen, dass es Bauflächenzuwächse außer bei den Wohn- und gemischten Bauflächen hauptsächlich bei Gewerbe- und Sonderbauflächen gegeben hat.

Für die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Groß Gaglow und Gallinchen gelten eigene, vor der Eingemeindung von den Gemeinden beschlossene Flächennutzungspläne.

Der Flächennutzungsplan für Groß Gaglow wurde im Juli 2000 beschlossen, der für Gallinchen gilt in der Fassung der ersten Änderung vom September 2002. In der Gemeinde Kiekebusch gab es keinen Flächennutzungsplan.

Durch im Zuge des Stadtumbauprozesses sich ändernde Flächennutzungen und die Eingemeindung der Gemeinden Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch hat sich bereits ein erneuter Änderungsbedarf ergeben. Im Zuge einer Überprüfung der gesamten Flächenkulisse im Rahmen der Erarbeitung des STEK 2020 können sich darüber hinaus reduzierte oder veränderte Flächenbedarfe ergeben, die weitere Änderungen notwendig machen.

Planungen in den Stadtteilen und Fördergebieten

In Cottbus gibt es neben der weite Teile der Stadt umfassenden Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost derzeit vier Fördergebietskulissen:

- Ä Innenstadt: festgesetztes Sanierungsgebiet Modellstadt, Programm für städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (bis voraussichtlich 2011)
- Ä Sachsendorf: „Soziale Stadt“ (vorerst ohne Laufzeitbegrenzung) und auslaufendes Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N, auslaufend)
- Ä Östliche Spremberger Vorstadt: Handlungsinitiative „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS, bis 2006)
- Ä Neu-Schmellwitz: auslaufendes Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N, auslaufend)

Im Stadtteil Sandow ist keine teilräumliche Fördergebietskulisse vorhanden. Es wurde jedoch im Jahr 2004 ein Teilräumliches Konzept für das Wohngebiet innerhalb des Stadtrings erarbeitet. Für den östlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereich wird derzeit im Rahmen der Zukunftswerkstatt Cottbuser Ostsee ein Planungskonzept erarbeitet.

Der Stadtteil Ströbitz war bisher nicht Gegenstand stadtteilbezogener Konzepte und Fördermaßnahmen.

Innenstadt

Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus wurde im Jahr 1992 festgesetzt mit dem Ziel, die vorhandene Altbausubstanz zu retten, den hohen Wohnanteil zu sichern und die Handels- und Dienstleistungsstruktur innenstadtgerecht und entsprechend den gestiegenen Ansprüchen der Bewohner und Besucher auszubauen.

Seitdem wurden 56,6 Mio. € durch den Bund, das Land und die Kommune im Gebiet investiert. Der Sanierungsdurchführungsstand im Sanierungsgebiet liegt nach Auskunft der DSK bei knapp über 50 % gegenüber 40 % im Jahr 2001. Schwerpunkt der Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand und im öffentlichen Raum der letzten Jahre waren zentrale öffentliche Anlagen wie der Altmarkt und die Spremberger Straße sowie über das Gebiet verteilte Gebäudesanierungen.

Der Maßnahmeplan ist bis zum Jahr 2011 abgestimmt. Schwerpunkte sind die Aktivierung der Flächenpotenziale in Baulücken und auf Brachflächen zur Förderung der Bildung von Wohneigentum besonders in innerstädtischen Eigenheimen, der Umbau des Dieselkraftwerkes für die Brandenburgischen Kunstsammlungen und die Aufwertung des Umfeldes des Staatstheaters.

Nach 2011, etwa 20 Jahre nach der Sanierungsgebietfestsetzung, wird mit der Entlassung des Gebietes gerechnet.

Steigende Einwohnerzahlen durch eine hohe Zahl von innerstädtischen Zuzügen belegen eine hohe Attraktivität der Innenstadt als Wohnort. Sanierungsfortschritte führen zu einem Rückgang des Leerstandes. Schwerpunkte des Leerstandes sind weiterhin unsanierte Gebäude, Hauptverkehrsstraßen und der Bereich um den Busbahnhof.

Ein Schwerpunkt des Wohnungsneubaus der letzten Jahre ist die Spreeinsel. Hier entstand eine Wohnanlage mit Service- und Pflegeangebot für Senioren. Auf der Insel ist nördlich der Franz-Mehring-Straße eine weitere vergleichbare Anlage geplant.

Angestrebt wird eine Stabilisierung und Verbesserung der Zentrumsfunktion durch Erhöhung der Funktionsvielfalt. Diese könnte noch gestärkt werden durch die Ansiedlung von innenstadttypischen zentralen Einrichtungen von regionaler und überregionaler Bedeutung wie z.B. hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Kino, öffentliche und private Verwaltungen.

Problematisch hat sich die Situation in Bereichen von geplanten Großprojekten wie einem Kino und dem ECE-Einkaufszentrum entwickelt. Das Projekt Kinofabrik an der Franz-Mehring-Straße wurde nur zu Teilen als Gewerbestandort realisiert. Brachflächen prägen dort weiter das Bild. Wegen des erwarteten Baus der City-Galerie auf der Stadtpromenade durch den Investor ECE wurden Aufwertungs- und Instandsetzungsarbeiten unterlassen. Der Leerstand in den Geschäftspavillons stieg an. Nach dem Rückzug des Investors steht die Stadt inzwischen mit einem neuen Interessenten über die Umsetzung der Planung in Verhandlung.

Zur Sicherung der positiven Entwicklung ist eine Fortsetzung der Aufwertung der Innenstadt unbedingt erforderlich. Dazu gehören vor allem die Fortsetzung der Sanierung des Gebäudebestandes, die Entwicklung von Brach-

flächen und Baulücken und die Beseitigung von Gestaltungsmängeln im öffentlichen Raum.

Außerhalb der Sanierungsgebietskulisse

Die Fördergebietskulisse zeigt sich im Bild der Stadt. Vor allem in südlich und westlich an das Sanierungsgebiet grenzenden Bereichen sind unsanierte Gebäude, leerstehende Gewerbebauten, Brachflächen, Defizite im öffentlichen und Wohnungsleerstände vorhanden.

Erforderlich ist eine Erfassung und Beseitigung der Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum und eine Entwicklung der Brachen und Baulücken. Mit dem Vorhaben, auf diese Gebiete im zweiten Jahrzehnt der Innenstadtsanierung einzugehen, wird darauf reagiert.

Sachsendorf-Madlow

Seit 1997 wurden im Wohngebiet Sachsendorf-Madlow Aufwertungsmaßnahmen mit Förderung durch das Bundes-Länder-Programm „Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N) durchgeführt. Im Jahr 1999 wurde es darüber hinaus in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Es wurden bis zum Jahr 2001 Aufwertungsmaßnahmen in Höhe von 5,2 Mio. € durchgeführt. Ziel war zunächst, das Gebiet durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld zu stabilisieren.

Im Jahr 2001 lag der Wohnungsleerstand bei rund 3.300 WE, fast 28 % des Bestandes. Daher erfolgte die Festsetzung als städtebauliches Sanierungsgebiet um dieser strukturellen Funktionsstörung begegnen zu können. Im Gebiet wurde eine Doppelstrategie bestehend aus Erhaltungs- und Neuordnungsgebieten entwickelt, die eine Stabilisierung der Erhaltungsgebiete im Siedlungskern durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie einzelnen Rückbaumaßnahmen und einen weitgehenden flächenhaften Rückbau der Neuordnungsgebiete in den Randbereichen des Gebietes vorsieht.

Seitdem wurden nun auch unter Einsatz des Programms Stadtumbau Ost weitere 9,9 Mio. € an Aufwertungsmitteln und 8,8 Mio. € an Rückbaumitteln eingesetzt. Die Wohnungsunternehmen haben seit 2001 ca. 20,5 Mio. € in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investiert. Schwerpunkte waren die Bereiche Turower Straße und Gelsenkirchener Allee.

In den Erhaltungsgebieten wurde so eine Stabilisierung erreicht, die Leerstandsentwicklung konnte durch Konzentration und Rückbau gebremst werden. Der Leerstand liegt mit 3.170 WE absolut unter dem Niveau von 2001, anteilig aufgrund des reduzierten Bestandes mit 32,5 % darüber und befindet sich zum großen Teil in zum Rückbau vorbereiteten Objekten.

Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes und der verschiedenen Problemlagen wird das Gebiet in Quartiere gegliedert und mit Quartierskonzepten einschließlich umfangreicher Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung untersetzt. Über Modellprojekte wird der Stadtumbau in Sachsendorf-Madlow auch für das Land Brandenburg beispielhaft bearbeitet und umgesetzt.

Der Umbau in den Erhaltungsgebieten 2 (Turower Straße) und 1 (Gelsenkirchener Allee) ist weitgehend abgeschlossen. Im Planungsstadium befindet sich das Quartier 4 (Poznaner Straße). Kein Handlungsbedarf wird derzeit im Quartier 3 (Werner-Seelenbinder-Ring) gesehen. Ein Ansiedlungserfolg konnte mit dem Einkaufszentrum im Stadtteilzentrum an der Gelsenkirchener Allee erzielt werden.

Der Rückbau im Quartier A (Hegelstraße) ist abgeschlossen. Auch der Rückbau im Quartier C (Herderstraße) ist weitgehend umgesetzt. In den Quartieren B (Am Stadtrand) und D (Kleiststraße) sollen die Rückbaumaßnahmen im Jahr 2005 beginnen. Die Objekte der Thesaurus im Quartier B wurden entgegen früherer Ankündigungen stillgelegt. Ein Rückbau erfolgt aufgrund der fehlenden Rückbauförderung für dieses Unternehmen und der komplizierten Eigentümerstruktur (Immobilienfonds) bis auf weiteres nicht.

Eine Rückbaureserve besteht im Quartier E (Schopenhauer Straße), wo bislang nur einzelne Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind. Über einen flächenhaften Rückbau soll hier nach einer Bilanzierung der Maßnahmen im Jahr 2006 entschieden werden.

Als Nachnutzung für die Flächen werden wohnverträgliches Gewerbe (Quartiere A, B, und E) oder eine Eigenheimbebauung (Quartiere C und D) angestrebt. Im Quartier A wurde für eine Gewerbenutzung im Jahr 2004 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Der Stadtumbauprozess wurde im Stadtteil positiv eingeleitet. Der Zentrumsbereich konnte aufgrund der Maßnahmen wieder stabilisiert werden. Der Leerstand wurde beseitigt, auch weil die Umzugsmaßnahmen zu einem großen Teil im Gebiet stattgefunden haben. Die planerische Durcharbeitung und die Bürgerinformation sind beispielhaft über die Stadt Cottbus hinaus. Zukünftig werden die Kapazitäten aber in diesem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen.

Nach Abschluss der Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Gelsenkirchener Allee und des Stadtplatzes sowie der Entwicklung des Stadtteilzentrums wird kein weiterer umfassender Aufwertungsbedarf im Wohngebiet gesehen. Vereinzelte Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, im Wohnumfeld oder im öffentlichen Raum sollten sparsam und zielgerichtet ausgeführt werden.

Spremberger Vorstadt

Für die Spremberger Vorstadt wurde im STUK 2002 ein Handlungsbedarf in den Bereichen Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes, Aufwertung des Wohnumfeldes und Gestaltung öffentlichen Raumes empfohlen.

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihren Bestand im Stadtteil seit 2001 belaufen sich auf 12,1 Mio. €. Schwerpunkte der Investitionen waren die Bereiche Thiemstraße, Ottilienstraße und Leipziger Straße/Liebenwerdaer Straße. Die Bestände konnten dadurch stabilisiert werden, die Unternehmen verzeichnen gute Vermietungsergebnisse. Teilweise zogen die Mieter aus rückgebauten Wohnungen im Gebiet Sachsendorf-Madlow zu. Wohnungsneubau ist schwerpunktmäßig auf der im STUK 2002 als Aktivierungspotenzial benannten Konversionsfläche in der Finsterwalder Straße in den Segmenten Eigenheim und Stadtvillen erfolgt.

Die Leerstandsentwicklung im Stadtteil ist rückläufig, der Einwohnerverlust gebremst.

Durch die Aufnahme der östlichen Spremberger Vorstadt in die Handlungsinitiative „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) im Jahr 2001 konnten hier in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Beseitigung der Defizite im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum ergriffen werden.

Östliche Spremberger Vorstadt (Gebietskulisse ZiS)

Im Bereich der Fördergebietskulisse ZiS sind bis zum Jahr 2006 Maßnahmen in Höhe von etwa 4,5 Mio. € vorgesehen, davon sind 3,4 Mio. € Fördermittel, 700.000 € kommunale Mittel und 400.000 € sonstige Beiträge (z.B. von Anliegern). Ursprünglich waren Maßnahmen in Höhe von ca. 8 Mio. € geplant, dieser Mitteleinsatz wurde jedoch nicht bestätigt. Der Vorteil für die Kommune an dem Programm ist der geringe kommunale Mittelanteil von in der Regel 20 %. Das Programm läuft mit Ablauf des Jahres 2006 aus.

Damit können Defizite im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld behoben werden. Schwerpunkte sind die Aufwertung der Wege und Freiflächen im Bereich der Lutherstraße und Brauhausbergstraße, die Gestaltung von öffentlichen Freiflächen auf dem Schulhof der ehemaligen Realschule, die Verbesserung von Wegebeziehungen im Bereich Gartenstraße/Ottilienstraße/Bautzener Straße und die Aufwertung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Für die Turnhalle der ehemaligen Realschule wurde erstmals in Cottbus ein Sportverein als freier Träger gefunden, der sie für den Vereinsbetrieb nutzen wird. Eine Nachnutzung für das Schulgebäude wurde bislang noch nicht gefunden.

Die für den Stadtteil wichtige Schaffung einer Wegebeziehung über die Bahntrasse zum Spreerraum konnte nicht im Rahmen des Programms umgesetzt werden.

Bemühungen des Landes und der Stadt, einen Käufer für das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt zu finden, eines im Stadtumbaukonzept benannten Aktivierungspotenzials, haben bislang nicht zum Erfolg geführt.

Zum Rückbau vorgesehen ist das Wohngebäude in der Görlitzer Straße. Noch unklar ist die Nachnutzung der Fläche. Die GWC als Eigentümer sieht eine gewerbliche Nachnutzung vor. Das Wohngebäude Weinbergstraße soll teilweise rückgebaut werden.

Eine Fortsetzung der Aufwertung ist auch nach Abschluss der Förderung erforderlich, da bislang nicht von einer dauerhaft stabilen Entwicklung ausgegangen werden kann. Insgesamt werden aber gute Potenziale im Stadtteil gesehen.

Südliche und westliche Spremberger Vorstadt

Auch außerhalb der Fördergebietskulisse bestehen weiterhin Defizite im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld. Eine Erfassung und Beseitigung ist bislang nicht erfolgt.

Schmellwitz

Neu-Schmellwitz (Gebietskulisse VV-N)

Im Wohngebiet Neu-Schmellwitz wurden seit 1993 durch das auslaufende Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VV-N) umfangreiche Maßnahmen vor allem im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld umgesetzt. Eingesetzt wurden bis 2004 insgesamt 9,9 Mio. €, davon waren 2,3 Mio. € kommunale Mittel. Die Maßnahmen dienten vorrangig der erstmaligen Herstellung des Wohnumfeldes des Ende der 1980er Jahre neu errichteten Wohngebietes.

Aufgrund des deutlich ansteigenden Leerstandes musste bereits bei der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes davon ausgegangen werden, dass der Einwohnerverlust durch eine Aufwertungsstrategie nicht gestoppt, sondern allenfalls verzögert werden kann. Im Rahmen der Erarbeitung des STUK 2002 wurde daher auch ein Teilräumliches Konzept (TK) für das Wohngebiet erarbeitet. Dem darin enthaltenen Stufenplan für Rückbau und Aufwertung haben die Wohnungs- und Versorgungsunternehmen grundsätzlich zugestimmt. Er sieht vor,

- Ä das Quartier Gotthold-Schwela-Straße flächenhaft zurückzubauen und die Fläche für den Eigenheimbau nachzunutzen,
- Ä die Quartiere Zuschka, Hopfengarten und Neue Straße nach Teilrückbaumaßnahmen zu erhalten und

- Ä die weiteren Quartiere als Abwartegebiete auszuweisen, über die zu einem späteren Zeitpunkt entschieden wird.

Aufgrund der Bindung der Aktivitäten im Gebiet Sachsen-dorf-Madlow wurde der Rückbau in Schmellwitz zunächst zurückgestellt. Derzeit wird in einer kleinräumigen Betrachtung der Rückbau genauer festgelegt.

Seit Januar 2005 befasst sich die Arge Rückbau, bestehend aus dem Stadtplanungsamt, dem Bauverwaltungsamt, den Wohnungs- und den Versorgungsunternehmen, mit der Umsetzungsstrategie für den Wohnungsrückbau in Schmellwitz.

Aufwertungsmaßnahmen werden aufgrund der bereits erfolgten Aufwertung bis zur abschließenden Formulierung einer Entwicklungsperspektive aufgeschoben und ggf. aufgegeben.

Das Gebiet bietet eine Rückbaureserve für die Stadt. Eine weitere Aufwertung sowohl des Wohnungsbestandes als auch des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes sollte daher unterbleiben.

Alt-Schmellwitz

Die Entwicklung im Kern von Alt-Schmellwitz und im Bereich südlich und westlich davon ist stabil. Das Gebiet ist als Standort für Eigenheime gut nachgefragt. Insbesondere auf der hinter der ehemaligen Oberfinanzdirektion in der Straße Am Nordrand gelegenen Fläche hat in den vergangenen Jahren eine umfangreiche Neubautätigkeit stattgefunden.

Nördliche Innenstadtterweiterung

Im zum Stadtteil Schmellwitz gehörenden Bereich südlich des Nordringes sind in weiten Teilen Gestaltungs- und Pflegemängel im öffentlichen Raum vorhanden. Eine Aufnahme der Mängel und eine Bestimmung des Handlungsbedarfs ist bislang nicht erfolgt.

Für die Aktivierungsfläche auf dem ehemaligen Schlachthofgelände steht ein Investor für Wohnungsbau bereit. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 gefasst.

Sadow

Teilräumliches Konzept

Das Wohngebiet Sadow ist aufgrund seiner Lage nahe der Innenstadt und an der Spree seit langem als Wohnstandort beliebt, dafür spricht auch die hohe Zahl von Zuzügen. Diese können jedoch den Einwohnerverlust nicht ausgleichen, der vor allem auf einen Sterbeüberschuss von über 100 Personen pro Jahr, dem höchsten aller

Stadtteile, zurückzuführen ist. Dadurch hat der Leerstand im Gebiet eine deutlich ansteigende Tendenz. Dies bestätigt die im Stadtumbaukonzept aufgestellte Erwartung, dass die Alterstruktur der Bevölkerung zu einer maßgeblichen Leerstandsursache wird, wenn nicht jüngere Bevölkerungsgruppen zuziehen.

Das Wohngebiet Sandow wurde im STUK 2002 als Vertiefungsbereich für ein Teilräumliches Konzept empfohlen. Die Stadtverordnetenversammlung fasste im September 2003 den Beschluss, für den Stadtteil Sandow Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 durchzuführen. Sie liegen seit September 2004 im Entwurf vor.

Zur Umsetzung bis 2010 werden u.a. folgende kurz- und mittelfristigen Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ä Quartiersentwicklungskonzept für den Bereich Spreeufer - W.-Riedel-Straße - Hermannstraße
- Ä Quartiersentwicklungskonzept für den Bereich Muskauer Platz - Bodelschwingstraße
- Ä Schulentwicklungsplanung für den zentralen Schul- und Sportstättenstandort
- Ä Rückbau von Wohnungen entsprechend dem GWC-Antrag und Neubau von Miet- oder Eigentumswohnungen als Nachnutzung in der A.-Förster-Straße
- Ä Neubau von Stadtvillen und Stadthäusern im Spreebogen
- Ä Neu- und Umgestaltung mehrerer Straßen und Freiräume für eine größere Aufenthaltsqualität

Langfristige Maßnahmeempfehlungen für den Zeitraum bis 2020 umfassen u.a.:

- Ä den altengerechten Umbau des Wohnungsbestandes
- Ä die Ausbildung einer grünen Pufferzone zum Stadtring und zur Bahnfläche als Nachnutzung nach Rückbau
- Ä den Ausbau der Dissenchener Straße mit einer Straßenbahntrasse
- Ä die Entwicklung des Korridors zum Ostsee am Merzdorfer Weg

Die Gutachter empfehlen, die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB nicht einzuleiten.

Als Gründe hierfür werden angegeben:

- Ä nur vereinzelte Substanzschwächen, keine Missstände in den Wohn- und Lebensverhältnissen
- Ä wirtschaftliche und verkehrliche Funktionsschwächen sind nicht nur durch sanierungsrechtliche Maßnahmen zu verändern, Missstände privater Strukturen noch ohne Auswirkungen auf die Rolle des Gebietes innerhalb der Stadt und die öffentliche Funktionsfähigkeit

- Ä in Teilbereichen erforderliche städtebauliche Ordnungsmaßnahmen sind nicht nur und ausschließlich mit den Mitteln des Sanierungsrechtes durchführbar, kurzfristiger Handlungsbedarf ist zur Zeit nicht erkennbar
- Ä gegenwärtig sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen aus dem gesamtstädtischen, strukturellen Wohnungsüberangebot in Sandow feststellbar, Abbruch von Wohnungen ist im Zuge einvernehmlichen Handelns zu regeln
- Ä zur Zeit besteht kein Investitionsdruck, der nur mit dem Sanierungsrecht gesteuert werden kann
- Ä gegenwärtige und absehbare Haushaltsentwicklung der Stadt Cottbus bietet keine finanziellen Spielräume für komplexe Maßnahmen innerhalb der nächsten vier Jahre
- Ä Abwartestrategie in Teilbereichen zieht kein Handeln nach sich

Eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Wohnungs- und Versorgungsunternehmen konnte nur zu den Rückbaumaßnahmen bis 2008 erreicht werden. Für darüber hinausgehende Maßnahmevorschläge liegen von den Unternehmen bislang keine Zusagen insbesondere für weitere Rückbau- und Nachnutzungsmaßnahmen vor, so dass die Vorschläge zum Umbau des Gebietes nach 2008 nur als Handlungsempfehlung dienen können.

Durch die Veröffentlichung der Rückbauplanungen des Wohnungsunternehmens GWC für den Stadtteil wurde eine öffentliche Diskussion über den Stadtumbau in Sandow ausgelöst. Bemängelt wurde die unzureichende Information der Bewohner, fehlende langfristige Zusagen und die Unklarheit über die Entwicklungsperspektive des Stadtteils. Nach der Neubewertung der Objekte durch das Wohnungsunternehmen wurden die Rückbauvorhaben zu einem großen Teil bis auf weiteres zurückgenommen. Es wird befürchtet, dass diese Vorgehensweise den Prozess insgesamt behindern wird.

Es ist daher erforderlich, vor der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen in Sandow durch Aufwertungsmaßnahmen mit Signalwirkung ein öffentlichkeitswirksames Zeichen für die Zukunft des Stadtteils zu setzen und das weitere Vorgehen sensibel vorzubereiten.

Ströbitz

Der Stadtteil Ströbitz ist aufgrund seiner bislang stabilen Entwicklung noch nicht Gegenstand vertiefender Untersuchungen gewesen. Die Einwohnerzahl nimmt leicht zu. Dies ist wahrscheinlich zurückzuführen auf den Zuzug, darunter Studenten und Haushalte, die ein Eigenheim am westlichen Stadtrand beziehen.

Im Stadtumbaukonzept wurde der Stadtteil daher auch nicht als Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau klassifiziert.

Aktivierungspotenziale im Bereich des Flugplatzes, der Gartenanlagen, des ehemaligen Stadtgleises, des Viehmarktes und des Bahnhofs wurden bislang nicht genutzt. Nicht alle dieser Potenziale werden künftig aufrecht gehalten, da sich durch eine weitere Nutzung der Flugplatzfläche Beeinträchtigungen ergeben. Die Aktivierung der Potenziale auf dem Viehmarkt besitzt keine Priorität. Eine Nutzung des nördlichen Bahngeländes lässt sich erst nach Aufgabe der Nutzung durch die Bahn realisieren.

Durch ein Pflegekonzept für den öffentlichen Raum sollten Gestaltungs- und Pflegemängel beseitigt werden und private Aktivitäten akquiriert werden.

Mittelfristig ist nicht davon auszugehen, dass der Entwicklungstrend sich verändert. Der Stadtteil sollte jedoch in seiner Entwicklung beobachtet werden, um Negativentwicklungen frühzeitig feststellen und gegensteuern zu können.

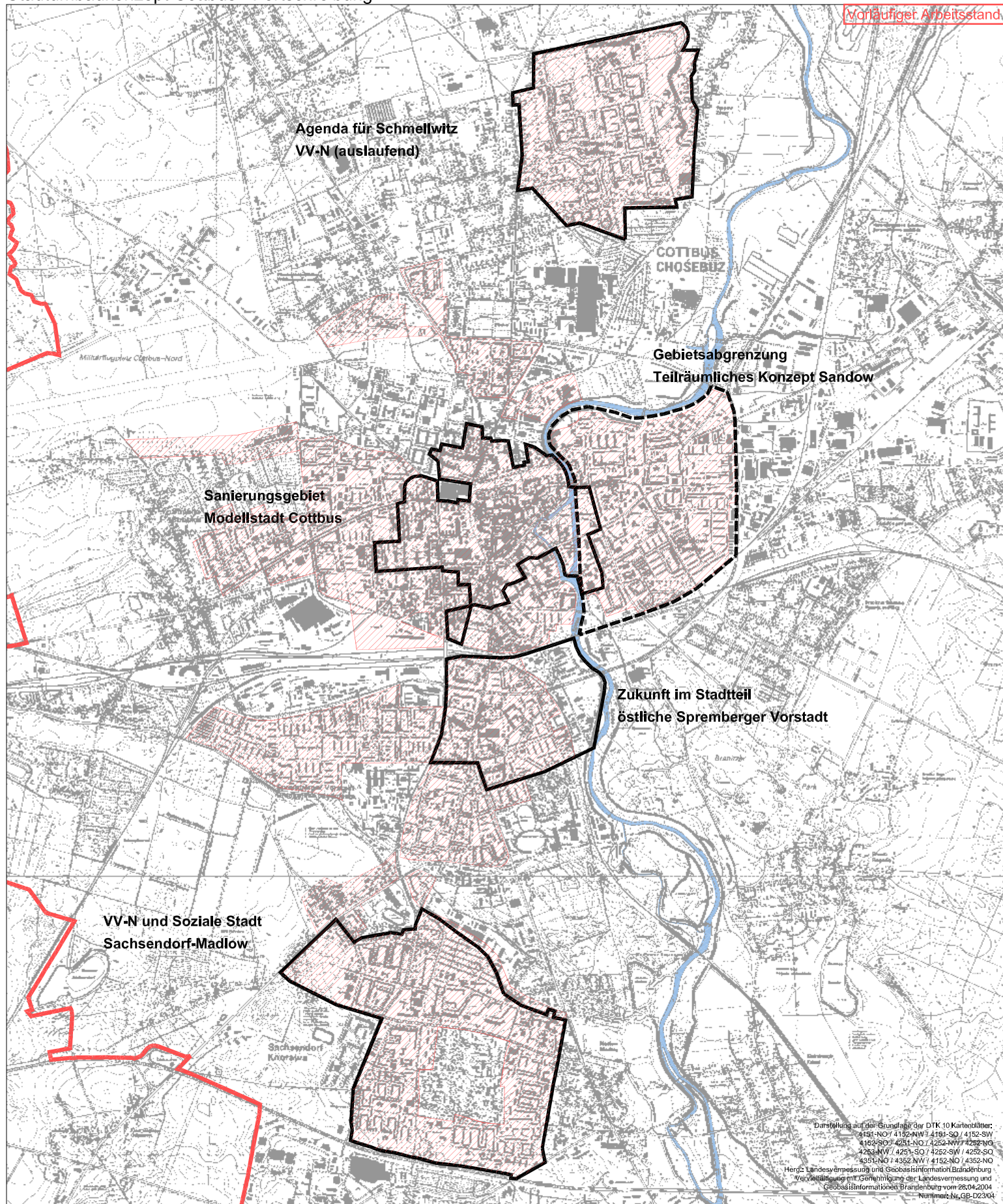
Masterplan Zukunftswerkstatt Cottbuser Ostsee

Der Betrieb des am östlichen Stadtrand gelegenen Tagebaus Cottbus-Nord soll bis zum Jahr 2017 eingestellt werden, bis 2030 soll durch Flutung des Restlochs ein ca. 19 km² großer Binnensee entstehen. In Vorbereitung der weiteren Entwicklung soll im Jahr 2005 ein Masterplan für das gesamte Planungsgebiet, es umfasst alle am zukünftigen See liegende Gemeinden, vorliegen.

Vorgesehen ist auf Cottbuser Gebiet die Einrichtung einer „Parkway“ genannten grünbetonten Straßenachse auf der Trasse der ehemaligen Gubener Bahn vor. Außerdem wird eine ÖPNV-Trasse vorgehalten. Die beiderseits der Achse gelegenen Gewerbeflächen sollen durch zusätzliche Straßen und Wege neu gegliedert und zu verträglicheren Nutzungen umprofiliert (Mischgebiet anstatt Gewerbegebiet) werden.

Es entstehen neue Potenziale für den Wohnungsbau in Wasserlage und eine gewerbliche Entwicklung in Zusammenhang mit dem See (Tourismus, Wassersport, Freizeit). Am Endpunkt des Parkways soll am Seeufer eine Marina mit Hotel und bootsbezogenen Nutzungen, in unmittelbarer Umgebung auch ein Strand, entstehen.

Weitgehend parallel zum Seeufer soll die neue östliche Umgehungsstraße geführt werden. Sie wird als anbau- und niveaufreie Schnellstraße geplant.



 Teilräumliche Fördergebietskulissen

 Gebietskulisse Stadtumbau Ost

Karte Nr. 06

Fördergebietskulissen

Stand der Bearbeitung: 22.06.2005

Flächennutzung und –kapazitäten

Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes wurden die Bauflächen auf einer neuen Kartengrundlage neu erfasst. Dadurch ergeben sich im Abweichungen von den Flächenangaben im STUK 2002 und im Flächennutzungsplan.

Wohnen

Etwa 1.410 ha des Stadtgebietes sind derzeit als Wohnbaufläche genutzt, davon ca. 1.210 ha im alten Stadtgebiet und ca. 200 ha in den neuen Stadtteilen. Im Flächennutzungsplan sind einschließlich der Flächen mit Entwicklungspotenzial im alten Stadtgebiet 1.348 ha, in den neuen Stadtteilen 233 ha ausgewiesen.

Durch die Eingemeindungen sind die Flächenangebote für Einfamilienhausstandorte gestiegen. Es bestehen in beplanten Flächen Kapazitäten für 1.788 WE (Anstieg um ca. 400 WE) und in unbeplanten Flächen für 1.725 WE (Anstieg um 225 WE). Nach Aussagen von Maklern reicht das Flächenangebot für den Eigenheimbau in Cottbus quantitativ zur Deckung der Nachfrage aus. Die Standorte befinden sich jedoch fast ausschließlich in Stadtrand- oder Dorflagen.

Die freie Kapazität für Geschosswohnungsbau auf beplanten Flächen ist um 355 WE auf 285 WE gesunken. Die Kapazität auf unbeplanten Flächen liegt nahezu unverändert bei fast 1.000 WE.

Die Fläche der gemischt genutzten Bauflächen beträgt 460 ha von denen sich 420 ha im alten Stadtgebiet befinden. Der überwiegende Teil davon befindet sich in der Innenstadt und muss zumindest anteilig als Wohnungsbaufläche angerechnet werden. Einschließlich der Flächen mit Entwicklungspotenzial sind in den Flächennutzungsplänen 485 ha als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Fläche mit Entwicklungspotenzial beträgt 25 ha. Unter Annahme eines Flächennutzungsanteils für Wohnen von 50 % und einer GFZ von 1,2 ist hier weiteres Verdichtungspotenzial für ca. 800 WE vorhanden.

Das Verdichtungspotenzial durch die Nutzung von Baulücken auf Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen lässt sich ohne eine genaue Einzelerfassung nicht quantifizieren.

Gewerbe

In den Flächennutzungsplänen sind ca. 700 ha gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, davon sind 116 ha Erweiterungsreserve und noch nicht erschlossen, wie z.B. die Erweiterung des CIC am Flugplatz, das Gewerbegebiet Dissenchen Süd 2. BA und die Erweiterung des Gewerbegebiets Schorbuser Weg. Der Anteil der neuen Stadtteile am Flächenbestand beträgt 81,5 ha (11,6 %).

Die Größe der ausgewiesenen zumindest teilweise gewerblich genutzten Sonderbauflächen im alten Stadtgebiet liegt bei fast 400 ha. In den neuen Stadtteilen sind sie noch nicht flächenmäßig erfasst.

Auf den erschlossenen Flächen (582 ha) bestehen freie Kapazitäten in Höhe von 228 ha, das entspricht einer durchschnittlichen Auslastung von ca. 60 %. Nicht berücksichtigt sind hierbei leerstehende oder unterausgelastete Grundstücke und Liegenschaften. Der tatsächliche Anteil an nicht genutzter Fläche ist daher höher, aber nicht genau zu bestimmen. Im Land Brandenburg liegt die Flächenauslastung bei durchschnittlich 40 %. Eine klare Profilierung der Flächen ist ansatzweise vorhanden.

Eine genaue Abschätzung des künftigen Bedarfs an Gewerbeflächen ist aufgrund der nicht vorhersehbaren Gewerbeentwicklung nicht möglich, es kann jedoch angesichts der geringen Auslastung der Flächen und der schleppenden wirtschaftlichen Entwicklung von einem quantitativen Überangebot ausgegangen werden. Ob diese Flächen aber auch für eine mögliche Nachfrage passgenau angeboten werden können, ist fraglich. Für einzelne Flächen besteht aufgrund qualitativer Anforderungen der Umgebung oder aufgrund spezifischer Entwicklungspotenziale jedoch insgesamt Neuordnungsbedarf.

Die Gewerbeflächen im Osten der Stadt dienen traditionell dem störenden sog. grauen Gewerbe (Baubetriebe, Baustoffhandel, Lagerstätten usw.). Dieses ehemals als Industriegebiet Ost bezeichnete Gebiet ist in hohem Maße ungeordnet und die Auslastung ist gering. Die Entwicklung der Gewerbeflächen verläuft nach Angaben der Stadtverwaltung in den letzten Jahren schleppend. Bereits im STUK 2002 wurde hier ein Neuordnungsbedarf erkannt. Dieser steigt durch die langfristige Entwicklung des Ufers des zukünftigen Cottbuser Ostsees an, da im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Bahntrasse nach Guben zu einem „Parkway“ zum künftigen See eine verträgliche Nutzung und Gestaltung der anliegenden Flächen angestrebt wird. Diskutiert wird u.a. eine Ausweisung als gemischte Baufläche und die Gliederung der Flächen durch neue Wege.

Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes und die benachbarte ehemalige Kasernenfläche sind als Standort für Technologieunternehmen vorgesehen. Durch die Entwicklungsgesellschaft Cottbus GmbH (EGC) wird bis zum Jahr 2006 die Erweiterung des CIC erschlossen. Mit der gleichzeitigen Fertigstellung des mittleren Rings entsteht hier ein gut erschlossenes Angebot für Forschung und Entwicklung im Technologiebereich. Auf Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes werden bereits ein Triebwerksprüfstand des Unternehmens MTU betrieben und mehrere Gebäude durch die BTU genutzt.

Für das Flugplatzgelände besteht Interesse seitens eines privaten Investors, diesen als Sonderflugplatz für Forschung und Entwicklung zu betreiben. Die durch die Nähe

von Unternehmen und Hochschule entstehenden Synergieeffekte können zur Schaffung neuer industrieller Arbeitsplätze in Cottbus beitragen. Die BTU hat Interesse, verträgliche Ansiedlungen auf ihrem Campus vorzunehmen und bietet günstige Bedingungen für Start-Ups.

Bei entsprechender Festsetzung durch einen Bebauungsplan verfügt die Rückbaufläche in der Hegelstraße in Sachsendorf durch die Nähe zur Autobahn über ein Entwicklungspotenzial als Gewerbestandort für Unternehmen der Logistik.

Ebenfalls über ein besonderes Entwicklungspotenzial verfügt die Gewerbefläche auf dem ehemaligen Bahngelände in der Vetschauer Straße. Die Fläche hat aufgrund der durch die Nähe zum Bahnhof und zum mittleren Ring vorhandenen hohen Erschließungsgunst ein Entwicklungspotenzial als Standort für öffentliche und private Dienstleistungen und Verwaltungen.

Fazit

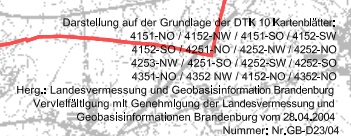
Die Stadt verfügt über ein quantitatives Überangebot sowohl an gewerblichen als auch an Wohnbauflächen, für das auf absehbare Zeit keine Nachfrage besteht. Eine Überprüfung von erfolgten Flächenausweisungen ist erforderlich.

Qualitativ hingegen sind Defizite vorhanden. So fehlt es an ausreichend Bauflächen für innenstadtnahe kleinteilige Wohneigentumsformen und hochwertigen attraktiven Gewerbeflächen.

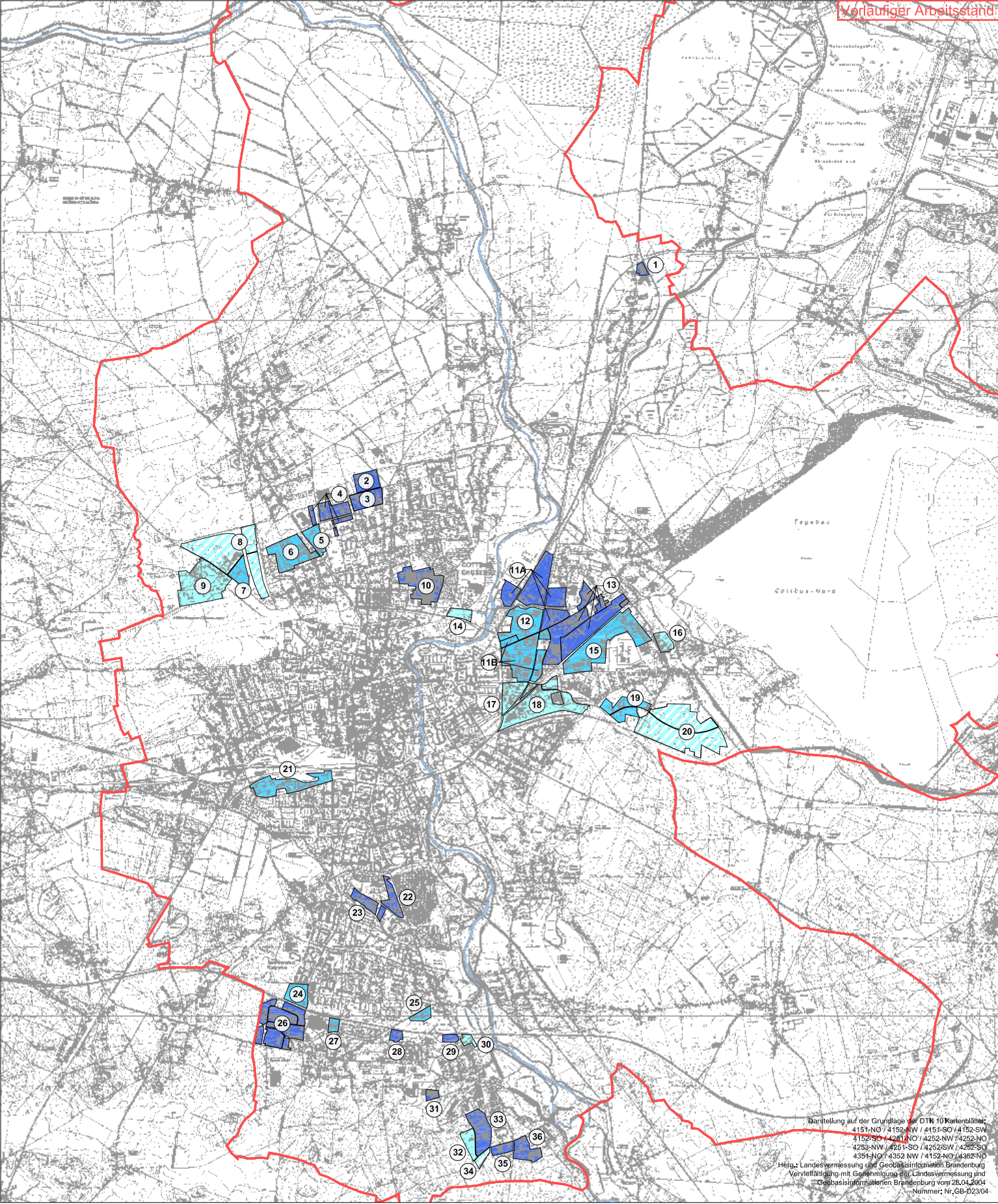
Durch das CIC steht kurzfristig eine Fläche für Ausgründungen aus den Hochschulen im Bereich Technologie zur Verfügung, die bei Fertigstellung des mittleren Rings über eine leistungsfähige Erschließung verfügt.

Es bestehen Schwierigkeiten in der Steuerung im Ansiedlungsfall.

Bislang noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden Entwicklungspotenziale auf gemischten Bauflächen sowie brachgefallenen Flächen und Baulücken. Diese stellen sowohl ein Potenzial für Wohnen als auch für nicht störendes Gewerbe dar. Weitere Flächenpotenziale kommen durch den Wohnungsrückbau hinzu.



Machleidt + Partner
Büro für Städtebau



Gewerbliche Bauflächen

Auslastungsgrad

- bis 30%
- bis 60%
- über 60%
- Planung

Karte Nr. 08

Auslastung gewerblicher Bauflächen

Stand der Bearbeitung: 22.06.2005

Quelle Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Stadtverwaltung Cottbus
Baudezernat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

M 1 : 25.000
0 250 500 1000 2000 m

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau

INFRASTRUKTURENTWICKLUNGEN

Durch den Bevölkerungsrückgang und die veränderte Bevölkerungsstruktur verringert sich die Auslastung der städtischen Infrastruktur wie sozialer und Bildungseinrichtungen, Handel- und Versorgungseinrichtungen, Verkehrsnetze, Stadttechnik und Grünanlagen.

Es wird angestrebt, stabile Versorgungskerne, d.h. mehrere Einrichtungen konzentriert an einem zentralen Standort, zu etablieren, die langfristig betrieben werden können und auf die jetzt eine Konzentration der Kräfte erfolgen soll.

Die Stadtteile Sachsendorf und Schmellwitz sind von einem hohen nachhaltigen Bevölkerungsverlust betroffen. Das Durchschnittsalter der Stadtteilbevölkerungen liegt unter dem Cottbuser Durchschnitt steigt aber stark an. Daher ist in diesen traditionell gut ausgestatteten Wohngebieten von einem Rückgang der Auslastung der städtischen Infrastruktur auszugehen, bereits erfolgte Schließungen zeigen dies.

In den Stadtteilen Sandow und Spremberger Vorstadt sind Bevölkerungsrückgänge aufgrund hoher Sterbeüberschüsse zu verzeichnen. Während sich in der Spremberger Vorstadt eine Stabilisierung durch den Zuzug jüngerer Haushalte abzeichnet, ist der Rückgang in Sandow ungebremsst. Der Bedarf, vor allem an sozialer Infrastruktur, wird sich durch die zunehmende Überalterung der Bevölkerung verändern. Für den Umgang damit gibt es zwei Strategien: die Anpassung der Infrastruktur an die Bevölkerungsentwicklung und die Steuerung der Bevölkerungsentwicklung entsprechend des Infrastrukturangebotes.

Die Stadtteile Stadtmitte und Ströbitz haben leicht ansteigende Einwohnerzahlen, überwiegend zurückzuführen auf innerstädtische Zuzüge. Die Altersstruktur entspricht dem Cottbuser Durchschnitt. Aufgrund der zunehmenden Einwohnerzahlen ist mit einem steigenden Bedarf an Infrastruktur zu rechnen.

Handel und Versorgung

Das dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Zentrenmodell stammt aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre und basierte auf einer Wachstumserwartung. Es ist ein Steuerungsmodell für die Ansiedlung zentraler Funktionen. Weitgehend vorhandene Versorgungsstandorte wurden in ihrem Bestand gesichert und der Versorgungsschwerpunkt Innenstadt definiert.

Ein Einzelhandelsgutachten liegt seit Februar 2005 vor. Es stellt fest, dass es bei einer gesamtstädtischen quantitativen Betrachtung kein weiteres Entwicklungspotenzial gibt. Aufgrund einer Analyse der Angebotsstruktur und einer Befragung von 600 Haushalten wird jedoch ein Po-

tenzial für die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufsbereichs und in den Stadtteilzentren erkannt.

Es empfiehlt folgende überarbeitete Hierarchie für die Entwicklung von integrierten städtischen Zentren:

- Ä A-Zentrum (Hauptzentrum): Der gesamte Bereich der Stadtmitte mit dem Haupteinkaufsbereich Altmarkt/Spremberger Straße/Stadtpromenade
- Ä B-Zentren (Stadtteilzentren): Zuschka (Neuschmellwitz), Sandower Hauptstraße (Sandow), Gelsenkirchener Allee (Sachsendorf)
- Ä C-Zentren (integrierte Einkaufszentren mit Stadtteilbedeutung): Fürst-Pückler-Passage (Spremberger Vorstadt), Kaufland Südeck (Madlow)
- Ä D1-Zentren (Nahversorgungszentren): Brunshwig-Center/Berliner Straße (Ströbitz), Willy-Brandt-Straße (Sandow)
- Ä D2-Zentren (Nahversorgungslagen): 16 über das Stadtgebiet verteilte Standorte

Die Entwicklung eines innerstädtischen Hauptzentrums mit einem Haupteinkaufsbereich zwischen Spremberger Straße und Galeria Kaufhof ist mit Priorität zu verfolgen. Empfohlen wird die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem Branchenmix auf 15.000 m².

Darüber hinaus sollte angesichts des Bevölkerungsrückganges eine Konzentration der Nahversorgung auf die zentralen Standorte erfolgen.

Einem Ausbau der C-Zentren und der großflächigen Sondergebietsflächen soll restriktiv begegnet werden. Bestrebungen zur Ausweitung der zulässigen Sortimente sollen unterbunden werden.

Quantitative Veränderungen in der Ausstattung mit Einzelhandelsfläche hat es im alten Stadtgebiet zwischen 2001 und 2004 nicht gegeben. Flächenmäßiger Zuwachs erfolgte durch die Eingemeindungen im Jahr 2003, wodurch 67.300 m² Verkaufsfläche hinzugekommen sind. Diese gehörten bereits vor der Eingemeindung zum Cottbuser Einzugsbereich und wurden zu einem großen Teil von Cottbusern genutzt, so dass diese Erhöhung keine grundlegende Veränderung der Handelsstruktur darstellt.

Der Bestand an Verkaufsfläche beträgt nun 247.600 m² und liegt, bezogen auf die Einwohnerzahl vom 31.12.2004 mit fast 2,4 m²/EW weit über dem Niveau des Jahres 2000 (1,8 m²/EW). Abweichungen zu den Angaben im STUK 2002 ergeben sich aus einer neuen Erfassung im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der Anteil der Innenstadt liegt mit 50.500 m² bzw. 20 % deutlich unterhalb des angestrebten Entwicklungszieles von 40 %. Derzeit ist unklar, ob der Bau eines Einkaufszentrums auf der Stadtpromenade, wie im Einzelhandels-

konzept empfohlen, gelingt und dadurch eine Gewichtsverlagerung zugunsten des Stadtzentrums erzielt werden kann.

Durch die Eröffnung des Kaufland-Marktes im Südeck mit 3.250 m² im Frühjahr 2005 wird ein neuer Magnet zwischen den Stadtteilen Sachsendorf und Spremberger Vorstadt etabliert, der die Entwicklung in den Stadtteilzentren, besonders in der Gelsenkirchener Allee erschweren wird.

Im alten Stadtgebiet stehen insgesamt 16.000 m² Einzelhandelsfläche leer, im Dezember 2000 waren es 13.100 m² und im Mai 2002 17.500 m². Schwerpunkte sind die Stadtmitte mit 7.700 m², die Spremberger Vorstadt mit 2.100 m² und Sachsendorf und Schmellwitz mit jeweils 1.800 m². Weitere 8.750 m² stehen in Gallinchen leer. Die Leerstandsentwicklung in den vergangenen Jahren ist unterschiedlich.

	Stadtmitte	Sandow	Spremb.Vorst.	Sachsendorf	Ströbitz	Schmellwitz
Bestand 2004	50.500	26.400	14.400	5.600	9.800	45.100
Leerstand 12/2004	7.700	1.500	2.100	1.800	600	1.800
Leerstand 05/2002	4.300	4.300	1.800	3.000	2.300	1.700
Leerstand 12/2000	8.200	200	1.000	1.300	500	1.900

Einzelhandelsfläche und Leerstand nach Stadtteilen (in m²)

Während in Sandow, Sachsendorf und Ströbitz nach zwischenzeitlichem Anstieg der Leerstand wieder zurückgegangen ist, teilweise auf Wiederbelegung und Rückbau zurückzuführen, ist in der Stadtmitte der Trend umgekehrt. Nach einem Rückgang ist der Leerstand wieder angestiegen, Ursache ist auch die Entmietung von Geschäften in der Stadtpromenade in Vorbereitung des Baus des ECE-Einkaufszentrums. Ein erheblicher Anteil des Leerstandes ist auf ehemalige Lebensmittelhandelseinrichtungen zurückzuführen, die sich konzentriert in Neu-Schmellwitz sowie vereinzelt in allen Stadtteilen befinden.

Fazit

Handelseinrichtungen in peripheren Lagen stellen eine zunehmende Konkurrenz für die wohnungsnahen Versorgungszentren und -standorte dar. Durch neu hinzukommende Standorte wird die Problemlage weiter verschärft.

Maßnahmen zur Zwischennutzung von leerstehenden Standorten sind zu prüfen und eine Belebung der Erdgeschosszonen anzustreben.

Die vorgeschlagene Zentrenstruktur erscheint wünschenswert, fraglich ist jedoch die Umsetzbarkeit. Ob sich in Schmallwitz angesichts der starken Konkurrenzsituation mit anderen Standorten und abnehmender Einwohnerzahlen ein Stadtteilzentrum halten lässt, ist unklar.

Durch die Entwicklungsbeschränkung für Einkaufszentren kann eine Verschärfung der Konkurrenzsituation gemildert werden.

Ungeklärt ist auch, wie die angestrebte Aufgabe von Handelsstandorten erreicht werden soll.

Soziale Infrastruktur**Kinderbetreuung**

Bedarfsrückgänge sind bereits seit Anfang der 1990er Jahre aufgetreten. Dieser Entwicklung wurde in den vergangenen Jahren bereits durch die Schließung von Einrichtungen Rechnung getragen, einige wurden auch rückgebaut. Grundlage der Entwicklung der Kindertagesbetreuung in den kommenden Jahren ist die dritte Fortschreibung der „Entwicklungskonzeption Kindertagesbetreuung Stadt Cottbus 2004-2007“. Insgesamt erfolgte eine Neuorientierung, da die Versorgung mit Kindertagesstätten nicht mehr wohngebietsbezogen sondern gesamtstädtisch abzusichern ist.

Im Schuljahr 2004/05 steht einem Bedarf von 3.929 Plätzen in Kindertagesstätten und in der Tagespflege für Kinder bis zum Schuleintritt ein ebenso großes Angebot an Plätzen gegenüber. Für das Schuljahr 2006/07, dem letzten des Planungszeitraumes, wurde ein Bedarf von 3.960 Plätzen ermittelt. Dem wird ein Angebot von 3.944 Plätzen gegenüber stehen, das damit annähernd dem Bedarf entspricht. Ein Ausgleich von Über- bzw. Unterversorgung erfolgt zwischen den Stadtteilen .

Dem Bedarf von 1.633 Plätzen für Kinder im Grundschulalter in Horten steht im Schuljahr 2004/05 ein Überangebot von 1.966 Plätzen, d.h. 333 Plätze mehr als benötigt, gegenüber. Das Angebot bleibt bis zum Jahr 2006/07 bei 1.921 Plätzen weitgehend stabil. Der erwartete Bedarf steigt jedoch auf 1.841 Plätze, das entspricht einer Überkapazität von 80 Plätzen. Da die Kinder die Einrichtungen alleine aufsuchen sollen, hat eine schul- und wohnortnahe Versorgung Priorität. Die Möglichkeiten zur Anpassung sind daher beschränkt. Ein Ausgleich von Über- bzw.

Unterversorgung zwischen den Stadtteilen kann nur begrenzt stattfinden.

Aus Sicht des Stadtumbaus ist eine Betrachtung der Situation in den Stadtgebieten bzw. Stadtteilen erforderlich, da die lokale Versorgungsstruktur auch ausschlaggebend für die Attraktivität eines Wohngebietes für Zuziehende ist.

Neben den Standortvorgaben ergibt sich durch die Verlagerung der Kinderbetreuung aus der staatlichen Obhut in die freie Trägerschaft eine Schwierigkeit in der Anpassung der Einrichtungen an den Bedarf, da die freien Träger eine vertragliche Absicherung für den Erhalt haben. Es wird empfohlen hier eine Neuregelung anzustreben, da dies insbesondere im Fall von Einrichtungen in Rückbaugebieten in Sachsendorf und Schmellwitz problematisch ist.

Stadtmitte

In Stadtmitte sind fünf Kindertagesstätten und ein Hort vorhanden.

Das Platzdefizit in Kindertagesstätten wird von 12 im Schuljahr 2004/05 auf 58 im Schuljahr 2006/07 ansteigen. Der Bedarf kann durch Überkapazitäten in den Stadtgebieten Ost und Süd nur teilweise abgedeckt werden. Der Bedarf an Plätzen für Kinder im Grundschulalter wird durch die Erhöhung der Betreuungskapazität gedeckt.

Angesichts der steigenden Bedarfe ist davon auszugehen, dass die Platzkapazität im Stadtteil auch auf längere Sicht nicht den Bedarf decken kann. Ein Ausbau des Betreuungsangebotes ist aufgrund fehlender geeigneter Gebäude jedoch schwer umsetzbar, ggf. sind jedochumnutzungen von leerstehenden Gebäuden zu prüfen.

Stadtgebiet Ost (Stadtteile Sandow, Merzdorf, Dissenheim, Branitz, Kiekebusch, Kahren)

Im Stadtgebiet Ost sind sieben Kindertagesstätten, ein Hort und drei kombinierte Einrichtungen vorhanden. Davon befinden sich zwei Kindertagesstätten und drei kombinierte Einrichtungen in Sandow.

Das Angebot für Kinder bis zum Schuleintritt übersteigt den Bedarf im Gebiet. Diese Überkapazität wird zur Versorgung des Stadtgebiets Mitte zur Verfügung gestellt.

Der Betreuungsbedarf für Kinder im Grundschulalter wird durch das vorhandene Angebot gedeckt.

Die Bedarfsentwicklung ist stabil, eine Möglichkeit für den Abbau der Überkapazitäten wird aufgrund der Mitversorgung der Stadtmitte nicht gesehen.

Stadtgebiet Süd (Stadtteile Spremberger Vorstadt, Sachsen-dorf, Madlow)

Im Stadtgebiet Süd erfolgt die Betrachtung entsprechend der Entwicklungskonzeption getrennt für den Stadtteil Spremberger Vorstadt und die Stadtteile Sachsen-dorf und Madlow.

In der Spremberger Vorstadt bestehen sechs Kindertagesstätten und drei Horte. Bis 2007 ist der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen gedeckt. Es werden jedoch 20 Plätze für Kinder aus dem Stadtgebiet Mitte bereitgestellt und 40 Plätze im Stadtteil Sachsen-dorf in Anspruch genommen. Der Bedarf im Stadtteil hat eine steigende Tendenz.

Die Hortkapazität übersteigt im Schuljahr 2004/05 noch den Bedarf, bis 2006/07 wird die Überkapazität von 30 Plätzen jedoch weitgehend durch steigenden Bedarf abgebaut sein.

In Sachsen-dorf und Madlow waren zum Zeitpunkt der Maßnahmenplanung drei Kindertagesstätten, ein Hort und sechs kombinierte Einrichtungen vorhanden. Die kombinierte Einrichtung „Max und Moritz“ ist mittlerweile rückgebaut worden, die Plätze wurden vorläufig auf zwei Standorte verteilt. Es ist beabsichtigt, sie am Standort der Regine-Hildebrandt-Grundschule anzusiedeln.

Durch die Reduzierung des Betreuungsangebots um 73 Plätze und die Bereitstellung von Kapazitäten für den Stadtteil Spremberger Vorstadt wird die Überkapazität der Kindertagesstätten von deutlich über 100 auf 47 Plätze im Schuljahr 2006/07 reduziert. Weitere Kapazitätsanpassungen sind zunächst nicht geplant. Der Bedarf ist jedoch rückläufig und perspektivisch werden ggf. weitere Schließungen von Kindertagesstätten erforderlich sein.

Die Kapazität der Horte übersteigt den Bedarf um 111 Plätze, diese Überkapazität sinkt aufgrund leicht ansteigenden Bedarfs bis 2006/07 geringfügig. Da Horte in unmittelbarer Nähe zu den Grundschulen vorgehalten werden sollen, wird eine weitere Reduzierung vorerst als nicht möglich erachtet. Besondere Beachtung verdient dabei die geplante Entwicklung der Regine-Hildebrand-Grundschule als „Verlässliche Halbtagschule“ mit angegliedertem Hort.

Nach der in der Gemeinbedarfsstudie für den Stadtteil angestrebten Aufgabe des Hauses der Begegnung in der Hölderlinstraße wäre die im selben Gebäude untergebrachte evangelische Kindertagesstätte der einzige Nutzer des Objektes.

Stadtgebiet West (Stadtteil Ströbitz)

Im Stadtgebiet West sind vier Kindertagesstätten, drei Horte und zwei kombinierte Einrichtungen vorhanden.

In der Betreuung der Kinder bis zum Grundschulalter sind im Schuljahr 2006/07 nach Erhöhung der Kapazität aufgrund steigenden Bedarfs 21 Plätze zu viel vorhanden. Bei anhaltend steigendem Bedarf ist daher noch eine Reserve vorhanden.

Die im Schuljahr 2004/05 vorhandene Überkapazität bei den Horten von 33 Plätzen schlägt aufgrund stark ansteigenden Bedarfs bis zum Schuljahr 2006/07 in eine Unterversorgung von 36 Plätzen um. Bereits berücksichtigt sind hier Plätze, die am Grundschulstandort in der Stadtmitte vorgehalten werden. Der Bedarf an Hortplätzen hat eine ansteigende Tendenz.

Stadtgebiet Nord (Stadtteile Schmellwitz, Döbbrick, Sielow, Skadow, Saspow, Willmersdorf)

Im Stadtgebiet Nord sind neun Kindertagesstätten, drei Horte und sechs kombinierte Einrichtungen vorhanden. Von diesen befinden sich fünf Kindertagesstätten, zwei Horte und fünf kombinierte Einrichtungen in Schmellwitz.

Für die Betreuung von Kindern bis zum Schuleintritt ist im Planungszeitraum durch Angebotsabbau kontinuierlich ein Fehlbedarf von 30-40 Plätzen vorhanden. Die Bedarfsentwicklung ist jedoch rückläufig, so dass die Unterversorgungssituation abgebaut werden kann.

Die Überkapazität bei der Betreuung der Grundschüler geht von 75 Plätzen im Schuljahr 2004/05 aufgrund steigenden Bedarfs auf 30 im Schuljahr 2006/07 zurück. Bei weiter steigendem Bedarf wird das Überangebot abnehmen. Eine weitere Reduzierung des Angebotes ist nicht möglich, um eine schulnahe Versorgung sicherstellen zu können.

Nach Angaben des Jugendamtes hat der Hort in Sielow für den Stadtteil eine große Bedeutung und ist in seinem Bestand zu sichern. Er ist derzeit in unzureichenden Räumen untergebracht. Erforderlich ist eine Abstimmung mit der Schulentwicklung darüber, ob und ggf. wann Räume in der Sielower Realschule genutzt werden können.

Eingemeindete Stadtteile Gallinchen, Groß Gaglow)

In den neuen Stadtteilen Groß Gaglow und Gallinchen sind zwei Kindertagesstätten und ein Hort vorhanden.

Im Schuljahr 2006/07 wird eine annähernde Deckung des Bedarfs an Kitaplätzen für Kinder bis zum Schuleintritt erwartet.

Die Kapazität des Hortes in Groß Gaglow weist nach der geplanten Schließung des Außenstandortes in Klein Döbbern einen Fehlbedarf von acht Plätzen auf und entspricht damit ebenfalls annähernd dem Bedarf.

Schule und Bildung

Die Grundlage für die Schulentwicklung ist bislang die erste Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes für den Zeitraum 2002-2007 aus dem Jahr 2002. Sie wurde durch die jüngsten Beschlüsse der Stadtverordneten den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Die Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung des Landkreises Spree-Neiße ermöglicht es inzwischen, abgestimmte Beschlüsse zur Entwicklung der Gymnasien, Oberstufenzentren und Förderschulen zu fassen. Eine Abstimmung mit anderen Gemeinden als Schulträger erfolgt nicht. Für die Beschulung von Schülern aus anderen Gemeinden erhält die Stadt Cottbus einen Lastenausgleich.

Grundschulen

Die Kapazitätsanpassung der Grundschulen (GS) an den Bevölkerungsrückgang ist bereits zu einem großen Teil erfolgt.

Mit Ablauf des Schuljahres 2004/05 ist die Grundschulkapazität auf die Einschulung von jährlich ca. 700 Kindern ausgelegt und entspricht damit den bis zum Jahr 2013 prognostizierten Geburtenzahlen. Bedarfsschwankungen können durch Veränderung der Zügigkeit vorhandener Einrichtungen abgefangen werden.

Folgende Grundschulen bilden langfristig zu betreibende Kernstandorte:

- Ä Schmellwitz: 11. GS (Am Nordrand), 21. GS (Willi-Budich-Straße)
- Ä Ströbitz: Wilhelm-Nevoigt-GS (Clara-Zetkin-Straße)
- Ä Stadtmitte: 14. GS (Puschkinpromenade)
- Ä Sandow: 7. GS (Muskauer Straße)
- Ä Spremberger Vorstadt: 18. GS (Drebkauer Str.)
- Ä Sachsendorf: Regine-Hildebrandt-GS (Theodor-Storm-Straße)

Die 8. GS in Sandow, die 20. GS in der Spremberger Vorstadt und die 3. GS in Sachsendorf werden bei ausreichender Auslastung noch weiter betrieben und bei einem Nachfragerückgang geschlossen.

Die Grundschule in Sielow ist derzeit auf zwei Standorte verteilt und wird aus Sicht des Schulamtes aufgrund der großen Zahl an Kindern im Stadtteil weiterhin benötigt. Sie soll langfristig am derzeitig mit der Realschule geteilten Standort konzentriert werden, nachdem die Realschule an diesem Standort geschlossen ist. Dort sollen auch andere soziale Angebote eingerichtet werden. In das dann nicht mehr von der Grundschule genutzte alte Schulgebäude soll dann der gegenwärtig unzureichend untergebrachte Sielower Hort einziehen.

Die Grundschulen in Dissenchen und Groß Gaglow haben nicht nur eine Bedeutung für die Versorgung der Stadtteile, sondern werden auch von Kindern aus anderen Gemeinden besucht. Deshalb und weil der Bedarf stabil ist, werden sie weiter betrieben.

Weiterführende Schulen

Mit Beginn des Schuljahres 2004/05 sind erstmals Schüler der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 („Schülertal“ in die weiterführenden Schulen eingetreten, jährlich werden bis 2009 von nun an 600-650 Schüler (davon 130-150 aus dem Landkreis Spree-Neiße) in die Sekundarstufe I aufgenommen. Danach ist wieder mit einem Anstieg auf 700-800 Schüler zu rechnen.

Durch die neue Gesetzeslage werden die Schulformen Realschule und Gesamtschule (ohne gymnasiale Oberstufe) zur neuen Oberschule zusammengeführt. Nur Gesamtschulen mit gymnasialer Oberstufe behalten die Bezeichnung Gesamtschule.

Unter diesem Gesichtspunkt soll bei den bisherigen Gesamt- und Realschulen eine Konzentration auf vier Schulen im Kernstadtbereich erfolgen. Dies sind:

- Ä Sachsendorf: neu zu bildende Oberschule am Standort Schwarzheider Straße (bis zum Abschluss der Sanierung Poznaner Straße)
- Ä Stadtmitte: Paul-Werner-Oberschule in der Bahnhofstraße
- Ä Sandow: Sandower Oberschule, die mit der 7. GS das Sandower Schulzentrum am Muskauer Platz bildet
- Ä Sandow: Theodor-Fontane-Gesamtschule in der Kahrener Straße, die ihren Status behält, so lange sie aufgrund ausreichender Schülerzahlen ihre gymnasiale Oberstufe betreiben kann. Bei einem Wegfall würde durch die Abstufung zur Oberschule eine Konkurrenzsituation im Stadtteil mit der Sandower Oberschule entstehen.

Bereits geschlossen wurde die 1. Realschule in der Weinbergstraße (Spremberger Vorstadt), eine Nachnutzung für das erhaltenswerte Gebäude gibt es nicht. Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf. Es besteht weiterhin Interesse an einer Nachnutzung durch die 6. Förderschule, die jedoch nicht das gesamte Gebäude nutzen würde. Darüber hinaus werden die Schmellwitzer Gesamtschule im Jahr 2005, hier wird die Sandower Oberschule für die Zeit der Sanierung vorübergehend angesiedelt, und die Realschule Kahren im Jahr 2007 geschlossen. Nachnutzungen für die Standorte gibt es nicht.

Die Realschule in Sielow wird vor Ort als Oberschulzweig des Niedersorbischen Gymnasiums weiter betrieben und

zieht zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Schülerzahlen es zulassen, an dessen Standort.

Die Deckung des Bedarfs an Gymnasien übernehmen künftig vier Schulen:

- Ä nördliche Innenstadt: Niedersorbisches Gymnasium
- Ä Sachsendorf: Gymnasium an der Hegelstraße, geht aus Fusion des Heinrich-Heine-Gymnasiums, des Fürst-Pückler-Gymnasiums und des Spreeland-Gymnasiums des Kreises hervor
- Ä Schmellwitz: Humboldt-Gymnasium
- Ä Ströbitz: Max-Steenbeck-Gymnasium, es zieht aus Sandow in den Standort Pappelallee des Ludwig-Leichhardt-Gymnasiums

Der Standort des Fürst-Pückler-Gymnasiums (Spremlinger Vorstadt) wird als Außenstandort des fusionierten Gymnasiums weiterbetrieben, so lange der Standort Hegelstraße nicht alle Schüler aufnehmen kann. Dies wird bis mindestens 2010 der Fall sein, danach besteht im Stadtteil Spremlinger Vorstadt kein weiterführendes Schulangebot mehr.

Förderschulen

Die Förderschulen sind jeweils auf bestimmte Behinderungen spezialisiert und können daher nicht ausschließlich nach Auslastungskriterien bewertet werden. Außerdem stellen sie auch die Versorgung der umliegenden Gemeinden sicher. Ihr Bestand ist daher i.d.R. gesichert.

Bei Standorten gleicher Spezialisierung kann jedoch bei rückläufigen Schülerzahlen eine Konzentration auf einen Standort erfolgen. Dies ist der Fall bei den Förderschulen für Lernbehinderte (Schließung der 4. Förderschule in Sachsendorf, Erhalt der Johann-Heinrich-Pestalozzi-Förderschule in Neu-Schmellwitz) und der Förderschule für geistig Behinderte (Schließung des Standortes Stadtmitte zugunsten des Standortes Neu-Schmellwitz wegen Kooperation mit 21. GS).

Durch den Umzug der Albert-Schweitzer-Förderschule in die ehemalige 5. GS in Sachsendorf steht die von ihr genutzte ehemalige Kindertagesstätte in der Welzower Straße leer. Eine private Musikschule hat Interesse an einer Nachnutzung geäußert.

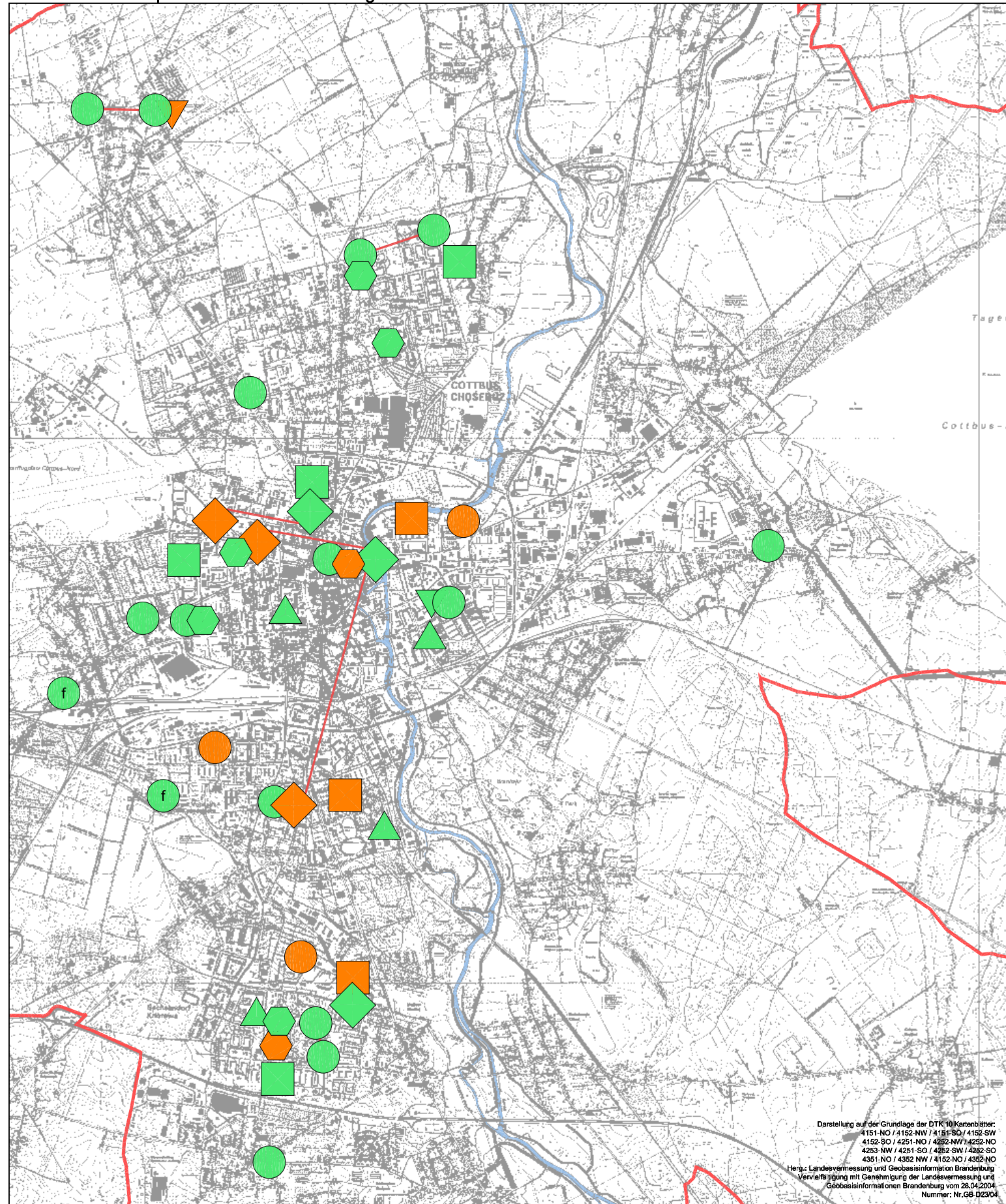
Berufliche Bildung

Im Jahr 2007 werden die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 die Oberstufenzentren erreichen. Derzeit befinden sich in Cottbus zwei städtische Oberstufenzentren an mehreren Standorten und das Oberstufenzentrum des Landkreises Spree-Neiße (Sachsendorf). Für die berufli-

che Bildung reichen zukünftig zwei Oberstufenzentren aus.

Erhalten bleiben die Standorte Sielower Straße und Sandower Straße für das Oberstufenzentrum I. Das Kaufmännische OSZ wird mit dem OSZ des Spree-Neiße-Kreises am Standort Makarenkostraße in Sachsendorf zusammengeführt werden. Somit wird ein Teil der beruflichen Bildung zumindest vorläufig in Stadtrandlage manifestiert.

Die Räume des OSZ-Standortes in der Spremberger Vorstadt werden ab 2007/08 von der 18. GS weitergenutzt. Nicht mehr durch die OSZ genutzt werden ab 2010 die Standorte Erich-Weinert-Straße und Lieberoser Straße (beide Ströbitz), Nachnutzungskonzepte gibt es bislang nicht.



Karte Nr. 09
Schulstandorte

Stand der Bearbeitung: 22.06.2005

Quelle: Schulentwicklungsplan, Stadtverwaltung

- Grundschule
- ▲ Gesamtschule
- ▼ Realschule
- Gymnasium
- ◆ Oberstufenzentrum
- ⬢ Förderschule
- Einrichtung an mehreren Standorten
- Schule wird langfristig (2010 und darüber hinaus) weiter betrieben
- Schule wird bei Unterauslastung und ausreichenden Kapazitäten an anderen Standorten geschlossen
- Schule in freier Trägerschaft

Jugendfreizeiteinrichtungen

Die Grundlage für die Entwicklung der Einrichtungen der Jugendarbeit ist der Jugendhilfeplanungsbericht aus dem Jahr 2002.

Im Stadtgebiet ohne die Dorflagen sind 20 sozialpädagogisch betreute Einrichtungen mit insgesamt 1.272 Plätzen vorhanden. Bei der Ermittlung des Bedarfs orientiert sich die Stadt an den Planungsgrundlagen von Berlin-Hellersdorf. Demnach sollen für 13,2 % aller Personen im Alter von 6 bis 25 Jahren Plätze in Freizeiteinrichtungen und für weitere 4,8 % betreute Spielplätze vorhanden sein. Der Grad der Versorgung beträgt gemessen an diesen Richtwerten 43,2 % bei den Einrichtungen und 2,5 % bei betreuten Spielplätzen.

Der Grad der Versorgung in den Stadtteilen differiert stark. Während in der Stadtmitte eine Überversorgung vorhanden ist, liegt die Versorgung in Schmelwitz bei 21 %, in der Spremberger Vorstadt bei 23 %, in Sandow bei 24 %, in Ströbitz bei 32 % und in Sachsendorf-Madlow bei 50 %.

Die stärksten Rückgänge bei Kindern und Jugendlichen werden in den Stadtteilen Sachsendorf und Schmelwitz erwartet, d.h. hier sind auch die größten quantitativen Rückgänge des Bedarfs zu erwarten. Ungeachtet dessen ist in diesen zunehmend sozial schwachen Stadtteilen mit einem großen Bedarf an Jugendarbeit und -betreuung zu rechnen.

Altenhilfe

Altenpflege

Mit Stand vom 31.12.2003 waren in sieben Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen 774 Plätze vorhanden. Der Grad der Auslastung betrug über 93 %. Über die Hälfte der Plätze sind in Schmelwitz (215) und Sandow (198) vorhanden.

Gemessen an der Zahl der Einwohner im Alter von 60 Jahren und mehr (27.036 EW) steht für fast 3 % der Einwohner im Seniorenalter ein Pflegeplatz zur Verfügung.

Die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe wird bis zum Jahr 2020 auf über 29.500 steigen. Zur Sicherstellung einer gleichbleibenden Versorgungsquote wäre ein Ausbau der Zahl der Pflegeplätze auf 885 Plätze erforderlich.

Begegnungsstätten für ältere Bürger

In zehn Seniorenbegegnungsstätten haben ältere Menschen die Möglichkeit, andere Menschen zu treffen und allein oder in Gruppen ihren Interessen nachzugehen. Es ist eine Betreuungskapazität von 625 Personen vorhanden, das entspricht einem Angebot für 2,3 % der Einwoh-

ner im Alter von 60 Jahren und mehr. Die Verteilung der Plätze auf die Stadtteile differiert stark. Auf die Stadtteile Sachsendorf und Sandow verteilt sich mehr als die Hälfte des Angebots, nur geringe Kapazitäten sind in der Stadtmitte und in Schmellwitz vorhanden.

Um eine gleichbleibende Versorgungsquote sicherzustellen wäre eine geringfügige Erweiterung der Platzkapazität bis zum Jahr 2020 auf fast 680 Plätze erforderlich.

Bedarfsentwicklung

Auf der Basis der städtischen Bevölkerungsprognose, d.h. ohne Trendveränderung ist bis zum Jahr 2020 ein Anstieg der älteren Bevölkerung und damit des Platzbedarfs, vor allem in den Stadtteilen Schmellwitz (+1.069 EW) und Sachsendorf (+601 EW), in geringerem Umfang auch in den Stadtteilen Stadtmitte (+196 EW), Ströbitz (+162 EW) und in den Dorflagen zu erwarten. Rückgänge werden für Sandow (-1.066 EW) und die Spremberger Vorstadt (-849 EW) prognostiziert.

Fazit

Das Netz der Betreuungseinrichtungen für Kinder ist aus gesamtstädtischer Sicht quantitativ dem Bedarf angepasst. Bei Betrachtung der Stadtteile zeigt sich jedoch eine Tendenz zur Unterversorgung der inneren Stadt bei gleichzeitigen Überkapazitäten in Randlagen. Im Sinne einer Stärkung der inneren Stadt als Wohnstandort sollte eine Verlagerung von Einrichtungen aus Randlagen in die innere Stadt angestrebt werden.

Die Schulversorgung ist auf den reduzierten Bedarf angepasst. In den Stadtteilen Sandow, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf wird die Etablierung langfristig stabiler zentraler Schulstandorte angestrebt. Es sind klare Bestrebungen zur Stärkung der Standorte in der Kernstadt gegenüber den Standorten in den dörflichen Stadtteilen vorhanden.

Problematisch ist jedoch die Konsolidierung der Gymnasialstandorte in Randlagen im Norden und im Süden der Stadt.

Angebote der Jugendarbeit können den rechnerischen Bedarf bei weitem nicht decken. Das Maß der Unterversorgung geht durch abnehmende Bevölkerungszahlen aber zurück.

Der Bedarf an Einrichtungen der Altenhilfe wird insgesamt steigen.

Verkehr

Maßgeblich für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist neben der Bevölkerungsentwicklung die Zahl der zurückgelegten Wege pro Person. Diese lag im Jahr 2003 bei fast drei und damit unter dem Niveau der Vorjahre, in denen sie stabil bei 3,3 bis 3,5 lag. Die Verschiebung ist vermutlich auf die Eingemeindungen zurückzuführen.

Der Modal Split, d.h. die Verteilung aller zurückgelegten Wege auf die einzelnen Verkehrsmittel zeigt folgendes Bild:

- Ä 31,6 % PKW, stabil
- Ä 25,4 % zu Fuß, sinkende Tendenz
- Ä 22,4 % Fahrrad, steigende Tendenz
- Ä 11,1 % ÖPNV, stabil
- Ä 8,9 % Mitfahrer, sinkende Tendenz

Im Zusammenhang mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ergibt eine stabile Zahl der Wege pro Person und Tag ein rückläufiges Verkehrsaufkommen.

ÖPNV

Der Träger des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Cottbus und im Landkreis Spree-Neiße ist die Cottbusverkehr GmbH. Gesellschafter sind die Stadtwerke Cottbus GmbH (Unternehmen der Stadt Cottbus) und der Landkreis Spree-Neiße. In Cottbus werden vier Straßenbahn- und elf Stadtbuslinien betrieben, darüber hinaus gibt es 22 Regionalbuslinien. Die Straßenbahn befördert ca. 76 % aller Fahrgäste des Stadtverkehrs.

Die Benutzung des ÖPNV nimmt weiter kontinuierlich ab. Die Zahl der Fahrgäste ging von 14,8 Mio. im Jahr 2001 auf 11,1 Mio. im Jahr 2003 zurück. Gleichzeitig ist der Anteil des ÖPNV an der Zahl der zurückgelegten Wege jedoch annähernd stabil, wenn auch auf einem geringen Niveau von ca. 11 %.

Die vier Straßenbahnlinien verbinden alle Stadtteile der Kernstadt mit dem Bahnhof und der Innenstadt und verkehren an den Wochentagen tagsüber im 15-Minuten-Takt, teilweise öfter. Von ihnen ist die Linie 4 die wichtigste. Sie befördert annähernd die Hälfte aller Straßenbahnfahrgäste und verbindet Neu-Schmellwitz, die Innenstadt und Sachsendorf. An ihrer Strecke liegen darüber hinaus das Einkaufszentrum am TKC, mehrere Schulen, der Busbahnhof, der Bahnhof und das Klinikum. Außerdem stellt ihr nördlicher Streckenabschnitt die Gleisanbindung des Betriebshofes von Cottbusverkehr dar.

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 sieht einen umfangreichen Ausbau des Streckennetzes vor allem im Norden und Westen der Stadt, aber auch in Sachsendorf vor. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Diskussion über den künftigen Ostsee eine Straßenbahnverbindung diskutiert. Von diesen Ausbauplänen ist in den vergange-

nen Jahren nur die Anbindung des neuen Betriebshofes realisiert worden. Ein weiterer Ausbau des Streckennetzes wird von Cottbusverkehr aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht angestrebt. Eine Ausnahme bildet bei nachgewiesener Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit die Verlängerung der Linie 4 zum Einkaufszentrum Lausitz-Park.

In den vergangenen Jahren wurden jedoch rd. 80 % des Straßenbahnnetzes mit Einsatz von Fördermitteln erneuert und ausgebaut. Ziel ist, die noch ausstehenden Maßnahmen durchzuführen und das Bestandsnetz zu sichern. Eine Reduzierung des Angebots soll vermieden werden.

In Randlagen wird in Schwachlastzeiten bereits seit einigen Jahren ein Anruflinienvorkehr angeboten. Die Nutzungsintensität ist unterschiedlich. Im Abendverkehr mit geringem Fahrgastaufkommen werden ausschließlich Busse in einem reduzierten Liniennetz eingesetzt.

Langfristig wird angestrebt, die Umsteigebeziehungen am Bahnhof zu verbessern, dazu gehört auch die Verlagerung des Busbahnhofs von der Marienstraße in das Bahnhofsumfeld.

Trotz sinkender Zuschüsse von den Gesellschaftern konnte das Fahrplanangebot weitgehend konstant gehalten werden.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung werden alle Ausbaupläne im Zuge der Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes einer Überprüfung unterzogen werden.

Fahrradverkehr

Cottbus hat aufgrund der ebenen Topografie gute Voraussetzungen für einen hohen Anteil des Fahrradverkehrs. Das Radwegenetz hat eine Länge von rd. 120 km, davon ist knapp die Hälfte älter als 15 Jahre und entspricht oft nicht den heutigen Anforderungen an Baustandard und Verkehrsführung. Bereits heute werden 22 % aller Wege mit dem Fahrrad zurückgelegt. Derzeit befindet sich ein neues Radverkehrskonzept auf dem Wege der Beschlussfassung.

Ziel ist, den Anteil des Fahrradverkehrs von 22 % auf 26 % im Jahr 2010 zu steigern, vor allem durch die Verringerung der Zahl der kurzen Autofahrten.

Bereits vorhanden sind vor allem in den äußeren Stadtteilen Teile eines Netzes aus Velorouten, die alle Stadtteile mit der Innenstadt verbinden und dort miteinander verknüpft werden sollen. Sie werden zu einem großen Teil straßenbegleitend, aber auch entlang von Grünanlagen und Straßenbahntrassen geführt und bilden die Basis des Radverkehrsnetzes. Mängel stellen vor allem abschnittsweise fehlende verknüpfende Radverkehrsanlagen in der inneren Stadt, ein unzureichender Ausbaustand und Defizite an Knotenpunkten und Unfallschwerpunkten dar.

Zusätzlich führen die Radwanderwege „Spreeradweg“, „Tour Brandenburg“, „Bergbautour“ und „Fürst-Pückler-Radweg“ durch die Stadt. Sie werden überwiegend auf eigenen grüngerprägten Routen durch die Stadt geführt und ergänzen so das städtische Veloroutennetz. Gleichzeitig stellen sie ein Potenzial für die Steigerung des Fahrradtourismus dar.

Vorgesehen sind u.a. der Neubau der Radwege in der Straße der Jugend, der Sielower Landstraße und der Karl-Liebnecht-Straße/Franz-Mehring-Straße, die radverkehrsgerechte Umgestaltung der Knotenpunkte Brandenburger Platz, Sielower Straße/Hubertstraße, Bonnaskenplatz sowie entlang der Straße der Jugend.

Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit alle Einbahnstraßen für Radfahrer in beiden Richtungen geöffnet werden, das Angebot an Abstellanlagen in der Innenstadt, an Schnittstellen mit dem ÖPNV und am Bahnhof ausgebaut und das Leitsystem sowie die Öffentlichkeitsarbeit verbessert werden.

MIV

Die Zahl der in Cottbus zugelassenen Pkw ging seit 1995 von 50.500 auf 44.350 im Jahr 2003 zurück und liegt seit mehreren Jahren weitgehend stabil bei unter 450 Pkw/1.000 EW. Ein ansteigender Trend der Motorisierung ist derzeit nicht erkennbar, so dass angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung von einer weiterhin sinkenden Zahl an Pkw ausgegangen werden kann. Ebenfalls rückläufig ist die Zahl aller Kraftfahrzeuge (inkl. Nutzfahrzeuge). Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an allen zurückgelegten Wegen ist seit einigen Jahren in der Tendenz stabil, nachdem er in den 1990er Jahren deutlich angestiegen war.

Aktuelle Verkehrszählungen liegen noch nicht vor und werden erst im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes vorgenommen.

Der mittlere Ring als Teil des Hauptstraßennetzes wird in den nächsten Jahren im Westen, im Bereich des Flugplatzes und in Ströbitz geschlossen. In diesem Zuge wird auch die Burger Chaussee im Nordwesten ausgebaut. Damit entsteht ein Hauptstraßenring um die innere Stadt, der einen großen Teil des Durchgangsverkehrs aufnehmen wird und dadurch eine Entlastung der Innenstadt ermöglicht. Noch nicht gebaut wird mangels finanzieller Sicherung die Brücke des Rings über die westlichen Bahnanlagen, so dass der Ring im Süden vorläufig über die Bahnhofsbrücke geführt wird. Eine Entlastung der südlichen Innenstadt wird dadurch noch nicht erreicht.

Ein weiteres Ziel ist der seit mehreren Jahren angestrebte Bau der östlichen Umgehungsstraße (B 168n), durch die die Stadt vom Fernverkehr in Nord-südlicher Richtung entlastet würde. Derzeit führt die Bundesstraße durch die

Dresdener Straße/Straße der Jugend über den Stadtring nach Peitz. Die Trassenplanung befindet sich in Teilen seit 2004 im Planfeststellungsverfahren. Der Baubeginn ist derzeit jedoch unsicher. Da es sich um eine Bundesstraße handelt sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt gering.

Weitere im Verkehrsentwicklungsplan von 1998 vorgesehene Erweiterungen und Ergänzungen des Straßennetzes, wie der LKW-Umgehungsstraße in der Spremberger Vorstadt, der Umgehung der Branitzer Siedlung, der Ost-West-Straße in Schmellwitz und der westlichen Umgehungstrassen sind derzeit zurückgestellt, bis ein neuer Verkehrsentwicklungsplan vorliegt.

Ruhender Verkehr

Insbesondere in den stark vom Leerstand betroffenen Wohngebieten ist aufgrund des erfolgten Stellplatzausbaus bei gleichzeitigem Einwohnerrückgang eine merkliche Entspannung der Stellplatzproblematik festzustellen.

In Sandow wurde im Rahmen des Teilräumlichen Konzepts ein quantitatives Überangebot an öffentlichen und eine quantitative Unterversorgung mit privaten Stellplätzen festgestellt. Unterversorgungssituationen sind vor allem im Bereich von hochverdichteten Wohnquartieren zu finden. Im teilräumlichen Konzept werden verstärkte Bemühungen der Wohnungsunternehmen zur Schaffung privater Stellplätze gefordert.

In geringerem Umfang sind Unterversorgungssituationen in der Spremberger Vorstadt im Umfeld von stark verdichtetem Wohnungsbau vorhanden, so z.B. im Bereich Görlicher Straße/Weinbergstraße. In Ströbitz ist die Problemlage aufgrund der geringeren Bebauungsdichte bei weitem nicht so ausgeprägt. Nach Beobachtungen der Wohnungsunternehmen ist die Stellplatzsituation in den Wohngebieten bei der Wohnungssuche kein entscheidendes Kriterium mehr.

In weiten Teilen der Innenstadt und der gründerzeitlichen Quartiere, insbesondere im Umfeld von Einrichtungen mit hoher Nutzungsintensität bei geringem Flächenbedarf, wie Schulen, der Universität, Handeleinrichtungen und dem Theater, sind Defizite in der Stellplatzversorgung insbesondere in Spitzenbelastungszeiten vorhanden. Gleichzeitig sind jedoch die Parkhäuser und Tiefgaragen der Innenstadt nicht ausgelastet. Ein neues Parkhaus mit 376 Stellplätzen wurde am Neustädter Platz am südlichen Rand der Altstadt eröffnet. Die Nachfrage reicht offenbar für eine Inanspruchnahme bewirtschafteter Stellplätze nicht aus. Kostenlose und wilde Stellplatzflächen der Umgebung stellen scheinbar eine große Konkurrenz dar.

Für den Bereich innerhalb des Altstadtringes liegt eine aktuelle Erhebung des Bestands an Stellplätzen, nicht je-

doch der Nutzungsintensität vor. Eine Erhebung der Stellplatzsituation in der Gesamtstadt gibt es nicht.

Fazit

Die Stadt verfügt über ein gut ausgebautes Angebot des ÖPNV, das die Anbindung aller Stadtteile an die Innenstadt, den Bahnhof und wichtige zentrale Einrichtungen sicherstellt. Bislang konnte dieses Angebot trotz zurückgehender Fahrgastzahlen und Einnahmen aufrechterhalten werden. Durch innerbetriebliche Maßnahmen zur Rationalisierung soll dies auch in Zukunft gewährleistet werden.

Für den Fahrradverkehr sind in Cottbus gute topografische Voraussetzungen vorhanden. Es mangelt jedoch an einem zusammenhängend ausgebauten und sicheren Wegesystem, das die Attraktivität des Verkehrsmittels Fahrrad steigern würde. Durch das Radverkehrskonzept wird eine Verbesserung der Situation angestrebt.

Durch die Schließung des mittleren Rings wird ein großer Teil des Durchgangsverkehrs um die Innenstadt herumgeführt. Ein weiteres Ansteigen der Motorisierung kann derzeit nicht festgestellt werden. Der weitere Bedarf für Netzerweiterungen ist daher zu überprüfen.

Das Stellplatzangebot entspricht weitgehend dem Bedarf, auch wenn lokale oder zeitlich begrenzte Engpässe bestehen. In Teilen der Innenstadt ist eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch wildes und ungeordnetes Parken vorhanden.

Technische Infrastruktur

Die stadttechnischen Systeme sind in weiten Teilen aufgrund der zum Zeitpunkt ihres Baus aufgestellten Entwicklungserwartungen auf eine deutlich größere Einwohnerzahl ausgelegt, als heute vorhanden ist. Vor allem die Leitungsnetze in den vom Leerstand besonders betroffenen Stadtteilen Sachsendorf, Schmellwitz und Sandow weisen deutliche Überkapazitäten auf.

Im Zuge des Rückbaus vollständiger Gebäudekomplexe werden Netzbestandteile obsolet und können, wenn keine nachgelagerten Bereiche weiterhin versorgt werden müssen, ebenfalls rückgebaut werden.

Zur Klärung der Frage der weiteren Notwendigkeit des Erhalts der Leitungen und der Zuständigkeiten wird für die Teilgebiete in denen Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden eine Klassifizierung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den Eigentumsverhältnissen und der weiteren Erhaltungsnotwendigkeit vorgenommen. Die Klassifizierung wird einvernehmlich von den Versorgungsunternehmen, den Wohnungsunternehmen und der Stadt vorgenommen.

Die Finanzierung und Durchführung des Rückbaus der technischen Infrastruktur ist noch ungeklärt. Seitens der Versorgungsunternehmen wird eine entschädigungsfreie Eintragung von Grunddienstbarkeiten für alle Leitungen angestrebt. Darüber hinaus fordern sie die Finanzierung des Rückbaus der Hausanschlussleitungen im Rahmen der Wohnungsrückbauförderung (500-1.000 € pro Fall) und ein dauerhaftes Verbleiben aller anderen Leitungen ungeachtet ihrer weiteren Nutzung.

Die Versorgungsunternehmen stehen damit im Konflikt mit den Wohnungsunternehmen. Sie lehnen dies unter Verweis auf die weitere Vermarktbarkeit der Flächen ab. Sie erwarten den Rückbau aller nicht mehr benötigten Leitungen ohne finanziellen Beitrag der Wohnungsunternehmen bzw. ohne die Rückbauförderung dafür zu nutzen. Die Wohnungsunternehmen würden nicht die Einhaltung der gesetzlichen Frist von 5 Jahren nach Gebäudeabriss verlangen, wenn der Rückbau der Leitungen vertraglich vereinbart wird. So könnte er zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. unmittelbar vor einer Nachnutzung der Fläche, durchgeführt werden. Für die Eintragung von Grunddienstbarkeiten für noch genutzten Leitungen wäre eine Entschädigung durch die Versorgungsunternehmen zu leisten.

Sachsendorf

In Sachsendorf wurde die Klassifizierung der Netzteile bereits vorgenommen. Eine Einigung über die Finanzierung und die Durchführung des Rückbaus der Leitungen wurde hingegen nicht erzielt. Bei den Rückbaumaßnahmen haben die Wohnungsunternehmen bislang nur die zu den Objekten führenden Hausanschlussleitungen entfernt.

Beim Modellprojekt in der Turower Straße wurde der Ersatz von weiterhin benötigten Kellertrassen durch im Straßenraum verlegte Leitungen modellhaft durchgeführt. Diese Lösung bietet sich aufgrund der hohen Kosten jedoch nur in Ausnahmefällen an.

Sandow

Die Netzstruktur in Sandow besteht aus Teilen alter Leitungen aus der Vorkriegszeit und aus den Leitungen aus der Zeit zwischen 1965 und ca. 1973. Die alten Netze (überwiegend Schmutz- und Mischwasser) wurden entsprechend der damaligen städtebaulichen Struktur und meist unter Beachtung der damaligen öffentlichen Verkehrsräume verlegt.

In den 1960er und 1970er Jahren entstandene Netze wurden oft ungeachtet früherer Eigentumsgrenzen und Straßenanlagen frei trassiert. Dies führt heute zu in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkten Grundstücken, wenn öffentliche Leitungen auf Grundstücksflächen verlaufen. Kellertrassen sind hingegen nur in Teilbereichen

vorhanden. Aufgrund des relativ engen Maschennetzes entstehen bei Rückbaumaßnahmen keine Probleme durch nachgelagert zu versorgende Objekte.

In den einzelnen Netzen sind z. T. deutliche Unterauslastungen vorhanden. Das Fernwärmenetz ist zu ca. 40 %, die Trink- und Schmutzwassernetze sind zu ca. 60 % ausgelastet. Eine gestiegene Störanfälligkeit ist bislang jedoch nicht festzustellen. Vor dem Jahr 2020 ist aus heutiger Sicht kein Sanierungsbedarf vorhanden.

Neu-Schmellwitz

In Neu-Schmellwitz ist die Kapazität der technischen Infrastruktur auf die ursprünglich geplante Endausbaustufe ausgelegt, die nicht realisiert wurde. Die Hauptleitungsstränge für die Fernwärme und in Teilen Strom und Telekommunikation liegen in bzw. die für Wasser neben den zentralen Kollektoren, die entlang der Straßenbahntrasse in der Mitte des Gebietes verlaufen. In den Quartieren erfolgt die Verteilung in der Hauptsache über die Kellertrassen. In einzelnen Gebäuden befinden sich die Verteiler.

Das Gebiet ist in einzelne Fernwärmeeinheiten unterteilt. Der Rückbau sollte möglichst in kompletten Einheiten oder schrittweise von außen nach innen, zu der zentralen Fernwärmeleitung entlang der Straßenbahntrasse erfolgen.

Die Abwassersammelleitungen verlaufen östlich und westlich der Straßenbahntrasse von Süden nach Norden durch das Gebiet zur Hauptsammelleitung nördlich der Willi-Budich-Straße. Der Rückbau dieser Leitungen sollte daher auch von Süden nach Norden erfolgen.

Stadtmitte, Ströbitz, Spremberger Vorstadt

In den Stadtteilen Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt ist aufgrund nur geringer Umbaumaßnahmen und der zentralen Lage derzeit kein Handlungsbedarf vorhanden. Durch das höhere Alter der Netze bzw. Netzbestandteile ist ein Sanierungsbedarf jedoch nicht auszuschließen.

Fazit

Die bereits durchgeführten Rückbaumaßnahmen in Sachsendorf berücksichtigen den Grundsatz des Rückbaus an den Leitungsstrangenden. In Neu-Schmellwitz träfe dies auf das Quartier Willi-Budich-Straße zu.

In Sandow und ggf. auch anderen Stadtteilen ist aufgrund der engeren Maschengröße der Netzstruktur bei Rückbaumaßnahmen nur in Einzelfällen mit Problemen mit nachgelagert zu versorgenden Bereichen zu rechnen.

Durch das geringe Alter der Netze in den Stadtteilen Sachsendorf, Schmellwitz und Sandow ist kein Sanierungsbedarf vorhanden. In Teilen der inneren Stadt mit älteren Netzen kann dies jedoch der Fall sein.

Die fehlende Einigung über die Finanzierung des Rückbaus der Leitungen führt zu einem Verschleppen der Rückbaumaßnahmen.

Grün- und Freiflächen

Die Stadt verfügt traditionell über ein reiches Angebot an öffentlichen Grünflächen und –anlagen. Die Fläche der öffentlichen Grünflächen beträgt nach Angaben des Grünflächenamtes ca. 160 ha, pro Einwohner stehen somit über 15 m² zur Verfügung. Im Jahr 2020 werden es bei gleichem Flächenbestand über 18 m²/EW sein. Die Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen blieb unverändert und ist in allen Stadtteilen überdurchschnittlich gut. Die Versorgung mit siedlungsnahen Freiräumen wird aus Sicht der Stadtverwaltung nicht in allen Stadtteilen als gut bezeichnet. Gut versorgt sind der südliche Teil der Stadt mit den ausgedehnten großen Parkanlagen und neu gestalteten Wohngebieten in Randlage. Defizite bestehen in den älteren Stadtquartieren der inneren Stadt, die meist über kleine, nicht ausreichend vernetzte Grünflächen verfügen.

Die Stadt verfügt über ca. 10,5 ha an öffentlichen Spielplätzen und 2,5 ha an öffentlichen Bolzplätzen. Über die Hälfte der Spielplatzfläche, jeweils ca. 3 ha, wird in den Stadtgebieten Nord und Süd vorgehalten. Schwerpunkte der Versorgung mit Bolzplätzen sind die Stadtgebiete Süd mit 0,9 ha und West mit 0,6 ha. Im Stadtgebiet Mitte ist kein Bolzplatz vorhanden.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über 247 ha an Kleingartenanlagen, 71 ha an Sportplätzen, 11 ha an Spielplätzen und 3 ha an Bolzplätzen.

Schwerpunktgebiete der Investitionen in Grünflächen, Spiel-, Bolz- und Sportflächen seit 2001 waren die Stadtteile Sachsendorf, Stadtmitte und Ströbitz mit verschiedenen Maßnahmen, Einzelmaßnahmen in anderen Stadtteilen waren die Gestaltung des Leichtathletikstadions in der Spremberger Vorstadt, der ehemaligen Deponie in Schli-

chow und der Feierhalle in Madlow. Geringe bzw. keine Investitionen wurden in Schmellwitz und Sandow getätigt.

Investitionen und Pflege

Für die Pflege der Grün- und Freiflächen, des Baumbestandes, der Spielplätze und der Brunnenanlagen steht im Jahr 2005 ein Betrag von 1,05 Mio. € zur Verfügung. Dies entspricht im Vergleich mit den Vorjahren einem Rückgang von ca. 400.000 €. Dies hat zur Folge, dass die Pflege nicht mehr im notwendigen Umfang erfolgen kann.

Für die Pflegeintensität der Grünflächen bestehen vier Prioritätsstufen. Sie gliedern sich in Flächen in der Innenstadt, Flächen am Innenstadtrand, Flächen in den Stadtteilzentren und Flächen in Randbereichen. Eine genaue Zuordnung der Flächen zu den Prioritätsstufen existiert jedoch nicht. Die Pflegeintensität wurde deutlich reduziert, eine intensive Pflege wird fast ausschließlich nur noch im Stadtzentrum durchgeführt, die anderen Flächen werden extensiv gepflegt.

Unrat auf Anlagen in der Stadtmitte wird nur noch einmal im Monat beseitigt, im Jahr 2004 erfolgte dies noch bis zu zweimal wöchentlich. Die Brunnen der Stadt gehen erst um 12 Uhr in Betrieb. Die Pflege der ca. 50.000 Bäume der Stadt beschränkt sich weitgehend auf Maßnahmen der Verkehrssicherung.

Die Pflege der 104 Spiel- und Bolzplätze ist abhängig von deren Nutzungsintensität. Diese ist bislang jedoch nicht systematisch erfasst. Auch hier sind über verpflichtende Regelleistungen wie Inspektionen und Bewahrung der Benutzungssicherheit hinaus kaum weitere Pflegemaßnahmen möglich.

In der Innenstadt wird weiter das Ziel verfolgt, zumindest auf Teilflächen eine intensive Pflege mit einem Pflanzungswechsel im Jahr zu ermöglichen. Die Suche nach Sponsoren für einzelne Flächen, z.B. örtliche Gewerbebetriebe und Händler, gestaltet sich schwierig. Ein Sponsor konnte für die Sonnenuhr am Neumarkt gewonnen werden, andere Sponsorenaufrufe hatten jedoch kaum Resonanz.

Weiteres Reduktionspotenzial ist nach Angaben der Stadtverwaltung bei der Baumpflege nicht vorhanden. Eine Reduktion der Pflege der Grünflächen wäre nur auf Kosten der Nutzungsqualität möglich. Denkbar ist auch die Aufgabe von Spielplatzflächen. Entscheidungsparameter wären die Nutzungsintensität, die Häufigkeit von Vandalismusschäden und der Bauzustand.

Fazit

Die gute Ausstattung aller Stadtteile mit Frei- und Grünflächen ist traditionell ein Potenzial und ein Imageträger der Stadt Cottbus.

Durch Reduzierung der Pflege sind bereits Defizite in der Erhaltung und Nutzungsqualität der Anlagen entstanden. Weitere Pflegereduzierungen gehen zu Lasten der Qualität der Anlagen.

Durch die Aufgabe von wenig genutzten oder schlecht erhaltenen Spielplätzen kann ein Beitrag zur Kostensenkung erbracht werden.

Durch die Akquirierung von privater Hilfe in Form von Sponsoren und Bürgerengagement ließen sich die kommunalen Pflegeaufwendungen reduzieren. Auch die dauerhafte oder vorübergehende Privatisierung von Flächen ist zu prüfen.