

4.3 Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen

4.3.1 Nachfrage nach Wohnbauflächen

Hinsichtlich des Wohnungsneubaus kann unterschieden werden zwischen dem Geschosswohnungsneubau und dem individuellen Wohnungsbau. Letzteres umfasst eigentumsähnliche Wohnformen wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen-, Doppel- oder Stadthäuser.

In prognostischer Hinsicht kann bei diesen Typen nur bedingt zwischen Miet- und Eigentumsformen unterschieden werden, da z. B. Mischungen innerhalb eines Gebäudes von Selbst- und Fremdnutzern auftreten können, ebenso wie Einfamilienhäuser auch vermietet werden oder durch spätere Verkäufe den Charakter verändern können. Insofern wird im Folgenden zwischen dem individuellen Wohnungsbau und dem Geschosswohnungsbau unterschieden.

Individueller Wohnungsbau

- Angesichts der geschilderten Entwicklungen bei der Nachfrage nach Wohneigentum ist zukünftig insgesamt mit einer Nachfrage auf dem Niveau der letzten Jahre zu rechnen (vgl. Kap. 3.6). Zu einer weiterhin stabilen Nachfrage trägt der Zuwachs der Altersgruppe der Eigentumsbildner bei. Gleichzeitig werden sich weiterhin niedrige Einkommen, Abwanderung besser verdienender Haushalte und die steigende Zahl an Gebrauchsgütern in guten Lagen dämpfend auswirken.
- Unter Berücksichtigung eines aktuellen krisenbedingten Nachfragerückgangs wird kurz- bis mittelfristig eine durchschnittliche Nachfrage von 0,8 bis 1,0 neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner angenommen. Dies entspricht ca. 90 Wohneinheiten pro Jahr. Zwischen 2010 und 2015 ergibt sich damit ein Neubaupotenzial von 460-580 Wohnungen.
- Vor dem Hintergrund der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung geht Analyse & Konzepte längerfristig (2015 bis 2020) von einer leichten Zunahme auf bis zu 1,0 bis 1,1 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner aus. Daraus ergibt sich ein Neubaupotenzial von 500-630 Wohneinheiten.
- Insgesamt ergäbe sich damit ein Neubaupotenzial von 960-1.210 zusätzlichen Wohneinheiten zwischen 2010 und 2020. Dabei dürfte das Verhältnis zwischen niedrig- bis mittelpreisiger und höherpreisiger Nachfrage jeweils bei ca. 40-60 % liegen.
- Dieses Wohnungsangebot sollte im Sinne des stadtentwicklungspolitischen Ziels der Konzentration auf Standorte mit Perspektive, insbesondere in den zentraleren Lagen entstehen. Dabei sind preiswerte Wohnungstypen mit eher einfacher Ausstattung für die Vermarktung wichtig. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern sind Reihenhäuser ein wichtiges Angebotssegment, insbesondere im preiswerten Segment. Ein Teil des Angebotes kann ebenso in Form von Stadthäusern in zentraleren Lagen entstehen. An vergleichbaren Standorten beträgt der Neubauanteil an Stadthäusern ca. 20 % an den eigentumsorientierten Wohnformen. Jeweils 40 % sind Eigenheime und Reihen- bzw. Doppelhäuser.

Geschosswohnungsbau

Für den Geschosswohnungsneubau geht Analyse & Konzepte in den nächsten Jahren von folgenden Entwicklungstendenzen aus:

- Die Haushaltsprognose macht deutlich, dass die Zahl der Haushalte und damit auch die Nachfrage nach Mietwohnungen mittel- bis langfristig weiter sinken wird.
- Angesichts des damit verbundenen Überangebotes an Wohnungen in ungünstigen Lagen kommt normaler Geschosswohnungsneubau für Investoren i. d. R. nur als Bestandsergänzung oder Ersatz für nicht mehr marktfähige Bestände infrage. Neubau bietet dabei die Möglichkeit, Angebote für neue Wohntrends und neue Wohnformen zu schaffen. Trotz allgemeiner Überkapazitäten können Neubauten damit als zielgruppenspezifisches Angebot (z. B. Senioren, Pflege-Wohnen etc.) realisiert werden.
- Im Zuge von Sanierungstätigkeiten im Altbaubereich ist hier noch mit einem leichten Zugang an Wohnungen zu rechnen, die vermarktungsseitig mit dem Neubau konkurrieren.
- Lückenbebauungen in der Innenstadt werden auch weiterhin an den Markt gehen, ebenso werden kleinteilige Neubaustandorte in höherwertigen Wohnlagen mit qualitativvoller Ausstattung in kleinen Chargen auf eine entsprechende Nachfrage stoßen.

Angesichts der aufgezeichneten Markttendenzen im Geschosswohnungsbau sowie der Möglichkeiten der Realisierung auf Bestandsflächen sollten neu auszuweisende Bauflächen für Mehrfamilienhäuser zu wenigstens drei Viertel dem höherpreisigen Marktsegment entsprechen. Für die aktuelle Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen ließe sich ein Neubau-Angebot aufgrund der Mietpreis- und Refinanzierungssituation nur mit zuschussorientierten Förderprogrammen schaffen.

Insgesamt wird deutlich, dass quantitativ betrachtet mittel- bis langfristig kein nennenswerter Neubaubedarf besteht. Entscheidend ist der qualitative Aspekt, d. h. inwieweit Investoren und Wohnungsunternehmen bereit sind, dem großen Angebot der industriellen Bauweise, einfacherer Wohnlagen und Standardausstattungen ein neues, zukünftigen Wohnwünschen entsprechendes Angebot in nachgefragteren Wohnlagen gegenüberzustellen. Denn hierfür wird es ebenso wie für Sonderwohnformen über den gesamten Betrachtungszeitraum eine deutliche Nachfrage geben.

Die bisherige durchschnittliche Wohnbautätigkeit lag zwischen 2005 und 2007 bei 0,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Dies ist ein deutlicher Rückgang gegenüber den Vorjahren. Zuletzt betrug die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau 0,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der zurückgehenden Nachfrage wird für die **Abschätzung des Neubaus** von einem konstant niedrigen Niveau ausgegangen. Bei einer angenommenen Bautätigkeit von 0,5 bis 0,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner ergibt dies für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum von 2010 bis 2015 einen Umfang von 280-350 Wohnungen. Zwischen 2015 und 2020 sind dies 220-270 Wohnungen. Insgesamt ergibt sich daraus ein Zugang von 500-620 Wohnungen bis zum Jahr 2020.

4.3.2 Wohnbauflächenpotenziale

Nachfolgend werden die Wohnbauflächenpotenziale in Cottbus beschrieben und dargestellt sowie vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung bewertet.

Äußere Ortslagen / eingemeindete Stadtteile

Insbesondere in den eingemeindeten Stadtteilen sind nach 1990 zahlreiche Eigenheimstandorte entstanden bzw. Standorte für weitere Vorhaben gesichert worden, deren Planung zum größten Teil noch durch die ehemaligen Gemeinden veranlasst wurde.

Gemäß den Darstellungen im INSEK (Bewertung der Wohnungsbaupotenziale, 2007)⁵⁷ besteht in den äußeren Ortslagen gemäß Flächennutzungsplan ein Wohnungsbaupotenzial, für welches bislang noch keine Bebauungspläne aufgestellt wurden, von insgesamt ca. 940 WE. Das Wohnungsbaupotenzial in Bebauungsplänen, die sich gegenwärtig nicht in Umsetzung bzw. Fertigstellung befinden,⁵⁸ beträgt insgesamt ca. 1.070 WE. Die größten zusammenhängenden Potenziale liegen in den Ortsteilen Gallinchen (ca. 500 WE), Sielow (ca. 475 WE), Groß Gaglow (ca. 250 WE) und Kahren (ca. 225 WE). Im INSEK ist ein erster Abstimmungsvorschlag als Grundlage für die Gespräche mit den Vertretern der betroffenen Stadtteile enthalten, der deutlich macht, in welchem Umfang und in welchen Gebieten die bisher nicht umgesetzten Planungen (um 1.670 WE) reduziert werden sollten (vgl. Plankarte 4 sowie Tab. 29 im Anhang).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus soll 2010 überarbeitet werden, u.a. mit dem Ziel, die Flächenkulisse gemäß einer realitätsnahen Abschätzung der Nachfrage zu reduzieren. Hierbei soll insbesondere auf die Ausweisung von Bauflächen auf bisher unbebauten Flächen im Randbereich der Ortsteile verzichtet werden. Gemäß der Darstellung des INSEK in Verbindung mit der Aktualisierung der Daten auf der Grundlage von Abstimmungen zur Ortsteilentwicklung bzw. mit den Ortsbeiräten 2009 / 2010 ließe sich durch eine Änderung der Planungsziele (Annahme: Verzicht auf Wohnbaufläche) bzw. Modifizierung der Planungsziele (Annahme: Halbierung der ursprünglichen WE-Zahlen) des Flächennutzungsplans das Wohnbauflächenpotenzial in den äußeren Ortslagen von ca. 940 WE auf rechnerisch ca. 200 WE reduzieren.

Die rechtliche Aufhebung bzw. Änderung von festgesetzten und eingeleiteten Bebauungsplänen ist beabsichtigt und ist im Einzelfall zu prüfen. Gemäß der Darstellung des INSEK in Verbindung mit der Aktualisierung der Daten auf der Grundlage von Abstimmungen zur Ortsteilentwicklung bzw. mit den Ortsbeiräten 2009 / 2010 ließe sich rechnerisch durch eine Änderung (Annahme: Halbierung der ursprünglichen WE-Zahlen) bzw. Aufhebung der Bebauungspläne das Potenzial (bisher nicht umgesetzter Verfahren) von ca. 1.070 WE auf ca. 70 WE reduzieren.

Damit verbliebe ein Wohnungsbaupotenzial in den äußeren Ortslagen, vornehmlich für den Eigenheimbau, von ca. 270 WE. Unbenommen davon sind Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches sowie Vorhaben auf der Basis von bereits in Umsetzung befindlichen B-Plänen.

⁵⁷ Unter Heranziehung der WE-Angaben aus der 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, Februar 2006, des Büros Machleidt + Partner

⁵⁸ Bereits sich in Umsetzung befindliche bzw. fertig gestellte Bebauungsplangebiete mit ca. 950 WE sind in der Bilanzierung der WE-Potenziale nicht berücksichtigt.

Städtische Randlagen

In den städtischen Randlagen der Stadtteile Schmellwitz, Sachsendorf und Ströbitz stehen darüber hinaus Flächen für ca. 700 WE zur Verfügung, wovon rund 580 WE im Rahmen von Bebauungsplänen und rund 120 WE im Flächennutzungsplan gesichert sind. Die größten zusammenhängenden Potenzialflächen befinden sich im Norden des Stadtteils Schmellwitz (ca. 570 WE). Ca. 200 WE sind hier in Umsetzung bzw. wurden bereits realisiert. Durch Änderung bzw. Aufhebung der Bebauungspläne bzw. Änderung des Flächennutzungsplans ließe sich das Potenzial von 570 WE rechnerisch auf 300 WE reduzieren (vgl. Plankarte 4 sowie Tab. 29 im Anhang).

Innere Stadtlagen

In den inneren Stadtlagen der Stadtteile Schmellwitz, Sandow, Spremberger Vorstadt, Ströbitz und Mitte stehen durch Umstrukturierung, Nachnutzung und Nachverdichtung zusammenhängende Potenzialflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 72 ha zur Verfügung⁵⁹, auf welchen sich ca. 950 WE⁶⁰ im (u. a. eigentumsorientierten) Geschosswohnungsbau (z. B. Stadtvillen bzw. Stadthäuser) sowie im Eigenheimbau realisieren ließen.

Davon befinden sich in

- Schmellwitz ca. 115 WE für Geschosswohnungsbau und 40 WE für Einfamilienhausbebauung,
- Sandow ca. 135 WE für Geschosswohnungsbau,
- der Spremberger Vorstadt ca. 235 WE für Geschosswohnungsbau und ca. 50 für Einfamilienhausbebauung,
- Ströbitz ca. 40 WE für Geschosswohnungsbau⁶¹ und
- ca. 305 WE für Geschosswohnungsbau sowie ca. 30 WE für Einfamilienhausbebauung in Mitte.

Bei den innerstädtischen Aktivierungspotenzialen handelt es sich überwiegend um Flächen, für die bislang kein Baurecht besteht, bzw. um Flächen, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Der Stand der Planungen und Maßnahmen sowie die Handlungspriorität sind für die Potenzialflächen jeweils unterschiedlich. Für den Bereich Ostrow in Mitte wurde 2009 ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit ca. 8,2 ha Neubau- und Neuordnungsflächen (einschl. Lückenschließung), auf welchen sich ca. 280 neue WE realisieren ließen, erarbeitet. Diesem Gebiet wird auf Grund seiner Lagepotenziale im Rahmen des zu erarbeitenden Stadtumbaustrategiekonzeptes eine hohe Priorität beigemessen.

Eine Neubewertung der im INSEK vorgeschlagenen Änderungen, Modifizierungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen bzw. Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen des zu arbeitenden Stadtumbaustrategiekonzeptes.

⁵⁹ Machleidt + Partner, 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept Cottbus, Februar 2006 sowie nach Angaben der Stadt Cottbus im Juni 2009

⁶⁰ WE-Zahlen wurden durch eigene Erhebungen errechnet, sofern nicht Konzepte für die Flächen vorlagen.

⁶¹ Nachverdichtungspotenziale am „Stadtgleis“ (v.a. entlang der Lausitzer Straße) sind aufgrund eines fehlenden Konzeptes nicht quantifiziert worden.

4.3.3 Fazit

Die Gegenüberstellung der Wohnungsbaupotenzialflächen nach Modifizierung sowie der Aktivierungspotenzialflächen für Wohnungsbau mit der zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungsneubau macht deutlich, dass die im INSEK angestrebte Anpassung der Bebauungspläne und der Flächenausweisungen nach Flächennutzungsplan notwendig ist und im Umfang der Reduzierung einen richtigen Schritt darstellt.

Die vorliegende Bewertung für die Wohnbauflächenpotenziale ist dabei keine Vorwegnahme einer planerischen oder rechtssetzenden Entscheidung, sondern eine zu vertiefende Arbeitsrichtung und erster Handlungsvorschlag, der bisher nicht in allen Punkten von den Ortsbeiräten der Stadtteile mit getragen wird. Im weiteren Verfahren sind für die Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung gesamtstädtische Abwägungen und Standort konkrete Entscheidungen zu den künftigen Zielen der Flächenentwicklung herbei zu führen.

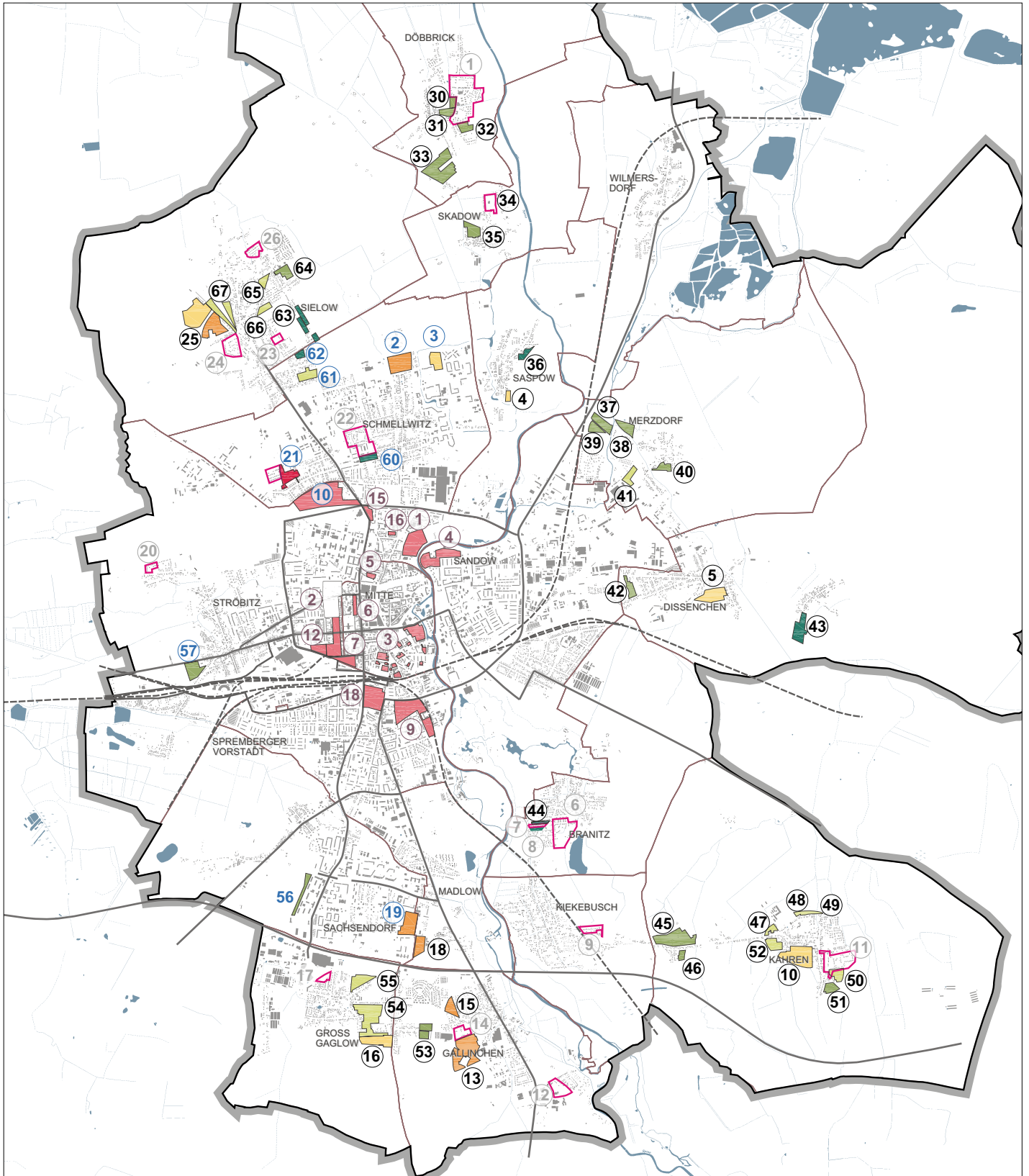
In dieser Phase ergibt sich fachlich ebenso vertiefter Erörterungs- und Diskussionsbedarf. Die sachgerechte Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen setzt gerade in Anbetracht fehlender Wachstumsprognosen eine sehr umfassende Erhebung und Gewichtung aller Interessen im Beteiligungs- und Entscheidungsprozess voraus. Der mit der Unterbreitung des Handlungsvorschlages eröffnete Diskussionsprozess ist insbesondere mit der Neubearbeitung des „Flächennutzungsplans Cottbus 2025“ gemeinsam mit den Eigentümern und Akteuren vor Ort zu konkretisieren und fortzuführen.

Vor dem Hintergrund der Zielrichtung des Stadtumbaus und der integrativen, nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innen- vor der Außenentwicklung sind die Reduzierungspotenziale dabei vor allem in den peripheren Orts- und Stadtteillagen zu verorten. Die Inhalte des Konzeptes zur Zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung Cottbus 2020 stehen dabei ausdrücklich einer angemessenen Ortsteilentwicklung nicht entgegen.

Unabhängig von den Handlungsvorschlägen gemäß Plankarte 4 bleiben die Entwicklungspotenziale für Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB sowie die grundsätzliche Arbeitsrichtung bestehen, stadt- und ortsteilverträglich Wohnbauflächen im Bestand zu halten und im Abgleich mit den Zielvorstellungen zur Ortsteilentwicklung bzw. -planung ggf. in angemessenem Rahmen bestehende Potenziale zu ergänzen. Diese Flächenüberhänge sind ebenfalls notwendig, um ein vielfältiges Standortangebot im Stadtbereich zu sichern und so dem Wegzug in umliegende Gemeinden entgegen zu wirken. Insbesondere die zentrumsnahen Flächen stellen ein wichtiges Potenzial zur Ergänzung des innerstädtischen Wohnungsangebotes dar. Des Weiteren beugt ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot einer Verknappung an Flächen und somit Preissteigerungen vor.

Tab. 14 Wohnungsbaupotenzial und Nachfrage	
Wohnungsbaupotenzial nach Modifizierung/ Aktivierungspotenzial Wohnungsbau	Nachfrage Wohnungsneubau 2010-2020
Gesamt: ca. 1.754 WE	Gesamt: 1.460-1.830 WE
davon: EZFH 924 WE	davon: EZFH 960 - 1.210 WE
davon: GWB 830 WE	davon: GWB 500 - 620 WE
Quelle: INSEK der Stadt Cottbus, 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, Berechnungen Analyse & Konzepte.	

Plankarte 4 Wohnungsbaupotenzialflächen



Zielgruppenorientierte Wohnungsverorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Bewertung Wohnungsbaupotenziale

(Grundlage INSEK Cottbus 2020, 11/07)

Potenziale in B-Plänen
umgesetzt /
tw. umgesetzt

Erhalt
Änderung
Aufhebung

Potenziale des FNP

Erhalt
Änderung
Aufhebung

Aktivierungspotenzialflächen

(Grundlage Stadtbaukonzept

1. Fortschreibung, Karte Nr. 12, 12/05)

Aktivierungspotenzialfläche
Wohnungsbau

Nummer der Fläche / Lagen

äußere Ortslagen
Städtische Randlagen
Innere Städtlagen

Stadtteilgrenze
Stadtgrenze



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE &
KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

5 Szenarien zum Cottbuser Wohnungsmarkt

Auf der Basis der Wohnungsmarktanalyse sowie der räumlichen Analyse werden nachfolgend die zentralen Entwicklungstendenzen und Marktprozesse des Cottbuser Wohnungsmarktes dargestellt. Für die zentralen Stadtteile werden die Nachfragestrukturen und die zu erwartenden räumlichen Prozesse skizziert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Dabei werden nicht alle denkbaren Szenarien für die Gesamtstadt dargestellt, sondern einzelne Standorte herausgestellt. Bei den Teilräumen handelt es sich um Standorte, die von Nachfragerückgängen betroffen sind oder sein werden und aufgrund der besonderen Wohnungsstruktur Anpassungsbedarf haben.

Hinweise zur Ermittlung der Haushaltsstruktur in den Stadtteilen⁶²

Als Datengrundlage dient die jeweilige Altersstruktur der Bewohner mit Hauptwohnsitz in den jeweiligen Stadtteilen. Anhand von altersspezifischen Haushaltsmitgliederquoten, die auch für die Haushaltsprognose (Kap. 2.2) verwendet worden sind, wird die Zahl der Haushalte in den jeweiligen Altersgruppen abgeschätzt. Dabei erfolgt eine Unterscheidung zwischen kleinen 1- und 2-Personenhaushalten sowie Mehrpersonenhaushalten. Die auf diese Weise ermittelten Größenordnungen beziehen Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten in den verschiedenen Altersgruppen ein.

Die Ergebnisse stellen jedoch lediglich Orientierungswerte dar: Denn bei der Anwendung der gesamtstädtischen Haushaltsmitgliederquoten auf kleinräumiger Ebene wird von einer Gleichverteilung der Haushaltsgrößen je Altersklasse in den Stadtteilen ausgegangen. Es wird jedoch Haushaltstypen geben, die in einzelnen Stadtteilen über- bzw. unterdurchschnittlich vertreten sind. Insofern bietet diese Analyse eine grobe Quantifizierung und ein mögliches Abbild der tatsächlichen Haushaltsstruktur anhand derer jedoch keine exakten Wohnungsbedarfe abgeleitet werden können. Die Fehlerbreite kann hier bei bis zu +/- 10 % betragen.

5.1 Entwicklungstendenzen und Marktprozesse auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt

Die Stadt Cottbus wird in den nächsten Jahren bis 2020 von grundlegenden Veränderungen der Wohnungsnachfrage betroffen sein. Anhand der aktuell vorliegenden Datenbasis wurde in den vorangegangenen Abschnitten die wahrscheinlichste Entwicklung der Stadt Cottbus für die nächsten Jahre skizziert. Dabei wird von einer sich abzeichnenden Entwicklung ausgegangen, die mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eintritt. Die Ergebnisse der Analyse geben somit den Rahmen für die zu erwartende Entwicklung und die in diesem Kapitel dargestellten Szenarien:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungszahl entsprechend der vorliegenden Prognosen in Cottbus weiter zurückgehen wird - bis zum Jahr 2020 wird ein Rückgang auf rund 87.000 Einwohner angenommen. Im Wesentlichen zurückzuführen ist dies auf die natürliche

⁶² Die Analyse bezieht sich hier auf die zentrumsnahen Stadtteile. Angaben zur Nachfragerstruktur der Stadtteile in den Randlagen finden sich im Anhang, vgl. Tab. 27 und 28.

Bevölkerungsentwicklung. Auch die Abwanderung der Bevölkerung wird bis zum Jahr 2015 zurückgehen.

- Infolge des weiter anhaltenden Bevölkerungsrückgangs wird es voraussichtlich zu einem weiteren Rückgang der Wohnungsnachfrage kommen. Die Zahl der Haushalte wird sich im Prognoseverlauf bis 2020 von rund 52.400 auf 45.200 Haushalte verringern.
- Der stärkste Rückgang der Haushaltszahlen wird bei den größeren Haushalten mit drei und mehr Personen angenommen. Insgesamt hätte dies eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge - der Anteil der kleineren Haushalte mit ein und zwei Personen würde zunehmen.
- Eine stärkere Nachfrage wird dann bei der Gruppe der hochaltrigen Haushalte zu verzeichnen sein. Im Zuge der Veränderungen der Lebensformen ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auch die Gruppe der Alleinerziehenden Haushalte mit Kindern an Bedeutung gewinnen.
- Der Wohnungsleerstand liegt heute bei rund 10 %. Unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen (Wohnungsneubau, Rückbau) und der oben skizzierten Entwicklungen der Nachfrage, könnte der Wohnungsleerstand auf mehr als 20 % steigen.

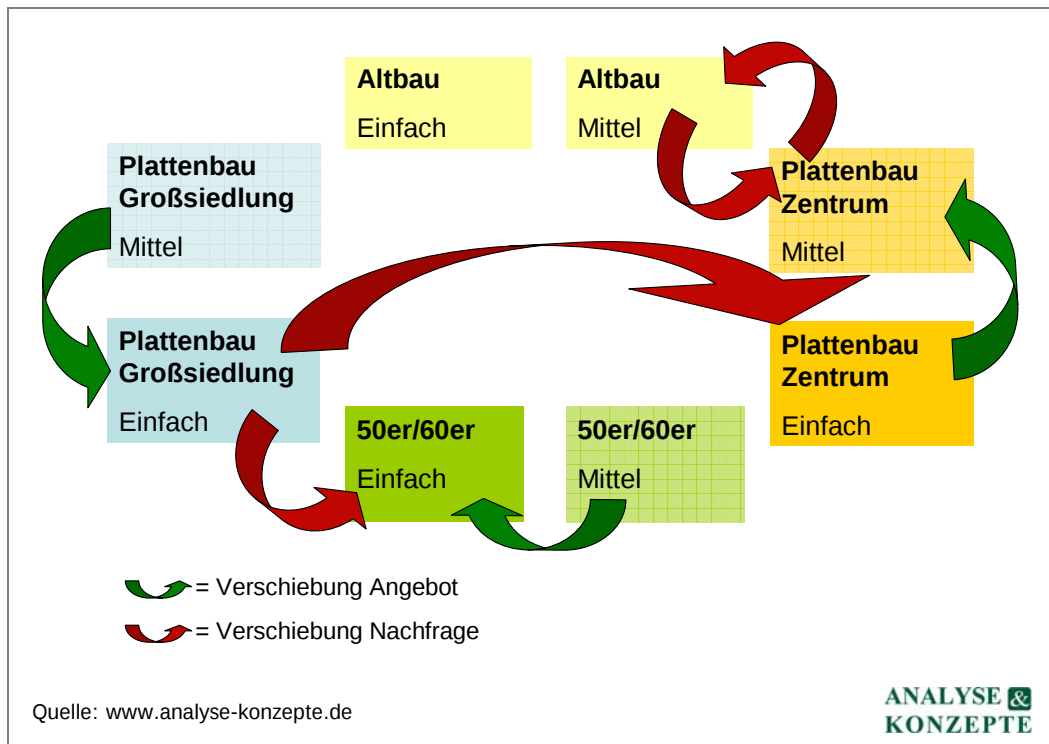
Die Wohnungsnachfrage wird sich zukünftig auch in qualitativer Hinsicht verändern. Zu den wesentlichen Trends, die - nicht nur in Cottbus - zu erwarten sind, zählen:

- Die Anforderungen an zeitgemäße energetische Standards werden nicht zuletzt aufgrund steigender Energiepreise weiter steigen. Insbesondere in entspannten Märkten wird dies ein wesentliches Kriterium der Nachfrage sein.
- Haushalte mit einer geringen Wohnkaufkraft werden zukünftig verstärkt kleine Wohnungen nachfragen. Dies hängt vor allem mit den KdU-Richtlinien zusammen.
- Die Wohnungsnachfrage durch Senioren wird insgesamt vielfältiger. Hierbei werden die Wohnansprüche nachfolgender Seniorengenerationen zum Ausdruck kommen, die sich von den Wohn- und Lebensstilen heutiger Senioren unterscheiden und vielschichtiger sind. Dabei geht es weniger um pflegeunterstütztes Wohnen als vielmehr um altenfreundliches Wohnen, das auf stärker kommunikativ ausgerichtete Wohnstile abzielt.
- Im Hinblick auf die Wohnungsausstattung spielt die Ausstattung des Badezimmers eine große, bisher vielfach noch unterschätzte Rolle. Das Bad wird mehr zum Wellnessbereich und verliert seine Bedeutung als funktionale Standardausstattung.
- Ein barrierefreies Wohnumfeld wird als Nachfragefaktor nicht nur für Senioren, sondern auch für Familien an Bedeutung gewinnen. Eine zeitgemäße Gestaltung des Wohnumfeldes nimmt stärker Rücksicht auf die Bewohnerbedürfnisse als bisher.

Angeichts dieser Veränderungen - insbesondere des quantitativen Rückgangs der Nachfrage - wird es für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Cottbus und die Abstimmung der Maßnahmen wesentlich sein, in welchen räumlichen Teilbereichen dieser Leerstand durch Nachfragerückgang entstehen wird (vgl. Abb. 21):

- Der Rückgang der Nachfrage wird sich vor allem an Standorten bemerkbar machen, die einen ungünstigen Lagewert haben. Hierzu zählen Sachsendorf und Schmellwitz sowie ungünstige Mikrolagen, z. B. an Hauptverkehrsstraßen. Die Bestände in den großen Plattenbaugebieten werden voraussichtlich auch zukünftig im preiswerten Segment bleiben und bei ausbleibenden Modernisierungsmaßnahmen qualitativ absinken. Die Nachfrage verschiebt sich gleichzeitig in zentrumsnahe einfache Lagen mit preiswerten Wohnungsbeständen. Hierzu zählen z. B. die 50er und 60er Jahre-Bestände in der Spremberger Vorstadt.
- Der Zentrumsbereich wird vom mittelpreisigen Segment dominiert. Hier wird es auch zukünftig einen Austausch zwischen dem mittelpreisigen Altbausegment und dem mittelpreisigen Plattenbausegment geben. Beide Segmente haben ihre Vor- und Nachteile vor allem im Hinblick auf Ausstattung, Wohnungsgrößen und die Wohnkosten (bruttowarm).
- Plattenbaubestände der Großwohnsiedlungen, die sich im mittleren Preissegment befinden, werden im Zuge des Nachfragerückgangs am Standort eine Verschiebung in das preiswerte Segment erfahren.
- Die zentral gelegenen Plattenbaubestände bieten trotz zurückgehender Gesamtnachfrage Potenziale für Modernisierungsmaßnahmen mit der Folge, dass es für Teile der Bestände zu Verschiebungen vom preiswerten in das mittlere Preissegment kommen wird. Diese Bestände befinden sich zum Teil in Sandow, Ströbitz und im Zentrum.
- Die Nachfrage nach preiswertem Wohnen wird sich dann auf die verbliebenen preiswerten Standorte in zentraleren Lagen konzentrieren. Hierzu zählen z. B. auch Standorte in der Stadtmitte, deren Objekte über ungünstige Wohnwerte verfügen (Blockbauten, P2).
- Das Wohnen im Eigentum wird weiterhin in den dörflich geprägten Stadtteilen nachgefragt. Im Bereich der Eigentumswohnungen wird es weiterhin eine Nachfrage durch Paarhaushalte im Zentrum von Cottbus geben.

Abb. 21 Verschiebung der Marktsegmente



5.2 Sandow

5.2.1 Nachfragestruktur

Die Bewohnerstruktur in Sandow ist zu einem großen Teil durch ältere Menschen geprägt. Ihr Anteil ist deutlich überdurchschnittlich - mit mehr als 5.000 Personen ist ein Drittel der Bewohner 65 Jahre und älter. Die jüngeren Altersgruppen sind gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt unterrepräsentiert.

Tab. 15 Sandow: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	620	3,7	-0,3
6 bis 17 Jahre	1.010	6,1	-1,0
18 bis 29 Jahre	2.560	15,4	-3,9
30 bis 44 Jahre	2.690	16,2	-3,1
45 bis 64 Jahre	4.460	26,8	-1,8
65 bis 79 Jahre	4.370	26,3	+8,9
80 Jahre und älter	910	5,5	+1,2
Gesamt	16.620	100,0	

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE & KONZEPTE

Die Zahl der älteren Haushalte ist dementsprechend in Sandow deutlich höher als in Cottbus insgesamt und weist den höchsten Anteil der hier betrachteten Stadtteile auf. Rund 3.000 Haushalte sind Seniorenhaushalte - damit lebt ein Viertel aller Seniorenhaushalte in Sandow.

Tab. 16 Sandow: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.180	13
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	2.560	30
Familien/Mehrpersonenhaushalte	1.950	22
Senioren 65 bis 79 Jahre	2.360	28
Hochaltrige ab 80 Jahre	560	7
Gesamt	8.610	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

Aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus ergibt sich für den Stadtteil Sandow bis 2020 ein weiterer Einwohnerverlust, der sich allerdings auf dem durchschnittlichen gesamtstädtischen Niveau bewegt. Dieser Einwohnerverlust wird insbesondere der hohen Altersstruktur zugeschrieben, da bei geringen Geburtenzahlen und hohen Sterbezahlen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten ist. Absolut wird die Zahl der Personen bis 65 Jahre zurückgehen, während die Zahl der Rentner über 65 Jahren zunehmen wird. Denn es werden stark besetzte Jahrgänge in das Rentenalter aufrücken, insbesondere auch in die Altersgruppe der Hochaltrigen. Daher werden auch die jüngeren Nachfragergruppen geringer werden.

Zusätzliche Nachfrage wurde in den vergangenen Jahren aus den Stadtteilen Schellwitz, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf generiert, was zum Teil auch auf maßnahmebedingte Umzüge im Rahmen des Stadtumbaus zurückzuführen ist. Dies kann sich auch in den nächsten Jahren noch fortsetzen.

5.2.2 Städtebauliche Bewertung

Der Stadtteil Sandow befindet sich in einer innenstadtnahe Lage östlich des Stadtteils Mitte. Im Westen verläuft die Spree, als räumliche Grenze zwischen Mitte und Sandow, im Osten und Süden Sandows der Stadtring, der dem Stadtteil eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sichert. Der westliche Teilbereich des Stadtteils (westlich der Muskauer Straße / Sanzebergstraße) weist durch die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und durch die unmittelbare Lage am Landschaftsraum Spree mit Verknüpfungen zum Puschkinpark, Eliaspark, Spreeauenpark nach Süden und zum Landschaftsschutzgebiet Spreeaue Cottbus Nord nach Norden eine hohe Lagegunst auf. Der östliche Teilbereich hingegen liegt zwar noch im erweiterten Innenstadtbereich und ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Spreeauenpark und zum Branitzer Park, der Stadtring stellt hier jedoch eine stadträumliche Barriere dar, an der sich zudem großflächige, in weiten Teilen ungeordnete Gewerbeareale anschließen.

Perspektivisch wird Sandow die stadträumlich bedeutende Lage zwischen Innenstadt und der geplanten 'Cottbuser Ostsee' innehaben.

Auch wenn der Stadtteil im Wesentlichen, mit Ausnahme einiger nachträglicher Ergänzungsbauten, im Zusammenhang errichtet wurde, gliedert er sich in mehrere Teilbereiche, die durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen, wenn auch überwiegend gleichen Bautyps (P2), geprägt sind. Westlich der Muskauer Straße / Sanzebergstraße sind vielfältige Bebauungsstrukturen des industriellen Wohnungsbaus, d. h. Zeilenbebauung mit unterschiedlichen Bauhöhen, (Groß-)Wohnhöfe sowie vereinzelt kleinere Baukörper (Punkthäuser), vorzugsweise entlang der Spree, sowie vereinzelt auch Wohngebäude der 1950er und 1960er Jahre vorzufinden. Entlang der Sandower Hauptstraße existieren zudem Reste des vorindustriellen Siedlungskerns. In den vergangenen Jahren wurden entlang der Spree Stadtvillen errichtet. Der östliche Teil Sandows zeigt sich hingegen baustrukturell homogener. Hier überwiegt die Zeilenbebauung des industriellen Wohnungsbaus. Eine baustrukturelle Besonderheit stellt in diesem Teilbereich eine Siedlung aus den 1920er bzw. 1930er Jahren entlang der Dissenchener Straße dar.

Das Erscheinungsbild des Stadtteiles ist durch einen relativ geringen Anteil an voll sanierten Plattenbauten geprägt und wird zudem in Teilen nachteilig durch leer gefallene Infrastruktureinrichtungen beeinflusst. Außerdem zeigen sich Defizite im öffentlichen Raum, sowohl im Hinblick auf die Gestaltung als auch auf die Funktionalität. Obwohl der Stadtteil über kleinere, z. T. aufgewertete Quartierszentren verfügt, fehlt es der eigentlichen "Stadtteilmitte", dem Jacques-Duclos-Platz mit dem historischen Sandower Warmbad, an „urbaner“ Qualität. Diese stadträumlich bedeutende Schnittstelle wird gegenwärtig durch eine Tankstelle und überdimensionierte Straßenräume geprägt.

5.2.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Zukünftig ist angesichts der aktuellen Altersstruktur mit einem Generationswechsel zu rechnen, was in Verbindung mit einem Rückgang der Gesamtnachfrage in Cottbus wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarf nach sich ziehen wird. Eine Leerstandsgefährdung besteht hierbei insbesondere bei Wohnungsbeständen mit einem ungünstigen Wohnwert. Denn der Lagewert ist in Sandow überwiegend günstig. Lagebedingte Defizite gibt es v. a. gebäudebezogen in den oberen Geschossen.

Sandow ist durch einen insgesamt homogenen Wohnungsbestand geprägt. Überwiegend befinden sich dort Plattenbaubestände des Typs P2 mit fünf bis elf Geschossen, aber auch Streifenbauten (Q6, L4). Zusammen mit der Wohnattraktivität, die sich aus der Analyse der Wanderungsbeziehungen ergibt, kann Sandow als Stadtteil mit guter Lage- und Wohnattraktivität eingeordnet werden.

Derzeit befinden sich die Wohnungsbestände im preiswerten bis mittelpreisigen Preissegment. Bei dem weit überwiegenden Teil der Wohnungen handelt es sich um 3-Raum-Wohnungen der Plattenbauserie P2, die einen geschätzten Anteil von 70 % in Sandow ausmachen.

Auf Grund der guten Lagequalitäten (Spree, Innenstadt Nähe) gibt es einen preislichen Spielraum nach oben, der kleinere Maßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnungsumfeld ermöglichen

würde. Da sich der Markt zukünftig weiter ausdifferenzieren wird, ist es wichtig auch neue Wohnangebote zu schaffen, um die Standortattraktivität zu steigern.

Somit ist in Sandow ein Ansteigen des Leerstandes zu erwarten, der trotz der genannten Lagequalitäten (u. a. die Verbindung zur zukünftigen 'Cottbuser Ostsee') nur durch gezielte Maßnahmen abzuwenden ist.

Steckbrief: Sandow		
Städtebau	Anbindung und Lagebeziehungen	▪ Innenstadtnahe Lage, fußläufige Erreichbarkeit ▪ Stadtring stellt städtebauliche Barriere nach Osten und Süden dar (Damm) ▪ Im Osten großflächige Gewerbegebiete
	Städtebauliche Konfiguration	▪ Städtebaulich heterogene Bebauungsstruktur, überwiegend Zeilenbebauung, z.T. geschlossene und halboffene Wohnhöfe, entlang der Spree kleinere Baukörper; im östlichen Bereich homogenere Bebauungsstruktur mit Zeilenbebauung ▪ Innen liegende bzw. zwischen den Quartieren liegende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen/-"bänder" ▪ Nutzung überwiegend Wohnen
	Städtebauliches Erscheinungsbild	▪ Bisher nur teilweise saniert ▪ Defizite im öffentlichen Raum, keine Ausdifferenzierung öffentlicher und privater Räume ▪ Wirkt in Teilen vernachlässigt
	Erschließung	▪ Gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ▪ Eine Straßenbahnlinie und mehrere Buslinien, in Randlagen teilweise große Entfernungen zu den Haltestellen
	Öffentliche Frei- und Grünräume	▪ Am Landschaftsraum Spree gelegen, mit Anbindung an den Puschkin-, Elias- und Spreeauenpark, Branitzer Park
Wohnungsmarkt	Nachfrage	▪ Hoher Anteil Senioren ▪ Zuwanderung aus Schmellwitz, Spremberger Vorstadt, Sachsendorf
	Wohnungsbestand	▪ Homogener Wohnungsbestand, überwiegend 1970er und 1980er Jahre-Bestände (P2, 5-11 Geschosse) ▪ Überwiegend 3-Raum-Wohnungen ▪ Eher gute Wohnattraktivität ▪ Differenzierte Lagequalitäten in Teilbereichen
	Preissegment	▪ Preiswertes bis mittelpreisiges Segment (je nach Sanierungsstand)
Perspektive	▪ Generationswechsel ▪ Leerstandsgefährdung ▪ Langfristig Bindeglied zwischen Innenstadt und 'Cottbuser Ostsee' (2030)	

5.2.4 Handlungsmöglichkeiten

Eine Zukunftsperspektive für Sandow liegt in der Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Bewohner. Der Einbau von Fahrstühlen stellt dabei nur eine mögliche Einzelstrategie dar. Aus wirtschaftlichen Gründen ist dies jedoch vielfach nicht darstellbar und im Hinblick auf die Anforderungen der Bewohner auch nicht notwendig.

Sinnvoller sind in der Regel "altersfreundliche" Anpassungen, die mit geringeren baulichen Eingriffen möglich sind (vgl. Kap. 3.5). Hierzu zählen Maßnahmen im Gebäude und im Wohnumfeld, wie z. B. die Verringerung von Barrieren, Einbau von Rampen, Schaffung von Kommunikationsbereichen im direkten Umfeld der Gebäude.

Die Maßnahmen sollten verbunden werden mit einer gezielten Ansprache von Senioren. Zielgruppen könnten neben jüngeren und älteren Senioren aber auch Familien und Paarhaushalte mittleren Alters sein. Insbesondere Familien profitieren ebenso wie Senioren von den genannten Maßnahmen im Wohnumfeld.

Die Folge einer solchen Strategie wäre die Verschiebung des Wohnungsangebotes vom preiswerten zum mittelpreisigen Segment, d. h. der Anteil an preiswertem Wohnen nimmt ab. Bei diesem und anderen Szenarien sind die gesamtstädtischen Folgen zu berücksichtigen. So kann der Verlust preiswerten Wohnraums in einem Stadtteil zu Konzentrationsprozessen in anderen Quartieren beitragen.

Sandow: Altersfreundliche Anpassung des Quartiers	
Nachfrage ▪ Bestandsmieter halten und neue Senioren gewinnen ▪ Gezielte Vermietung an Senioren ▪ Volumen max. 40 % Seniorenanteil ▪ Vermarktung als seniorenfreundliches Quartier ▪ Weitere Zielgruppen: z. B. Familien, Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärkere Haushalte)	Angebot ▪ Altersfreundliches Wohnungsangebot ▪ Bauliche Aufwertung der teilsanierten Bestände: Wohnungsanpassungen, z.B. im 1. und 2. OG ▪ Alters- und familienfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes (öffentlich und privat) ▪ Mittleres Mietpreissegment ▪ Qualitätvolle Aufwertung oder Ersatzneubau (Hochhäuser) ▪ Ergänzendes zielgruppenorientiertes Angebot an sozialer Infrastruktur
Folgen	▪ Verschiebungen in mittelpreisiges Segment ▪ Ggf. Abwanderung einkommensschwächerer Haushalte nach Ströbitz, Schmellwitz

5.3 Spremberger Vorstadt

5.3.1 Nachfragestruktur

Die Altersstruktur in der Spremberger Vorstadt ist ebenfalls durch einen hohen Anteil an älteren Haushalten geprägt. Wie in Sandow liegt der Anteil in beiden Altersgruppen über 65 Jahren rund 9 % oberhalb des Durchschnitts. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich vielfach um Mieter, die seit Errichtung der Gebäude dort leben.

Tab. 17 Spremberger Vorstadt: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	530	3,6	-0,4
6 bis 17 Jahre	790	5,4	-1,6
18 bis 29 Jahre	2.340	16,1	-3,2
30 bis 44 Jahre	2.540	17,5	-1,8
45 bis 64 Jahre	3.870	26,6	-2,0
65 bis 79 Jahre	3.570	24,6	+7,2
80 Jahre und älter	890	6,1	+1,8
Gesamt	14.530	100,0	
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.			ANALYSE & KONZEPTE

Der hohe Seniorenanteil spiegelt sich bei den Schätzwerten für die Haushaltszahlen wider. Jeder dritte Haushalt in der Spremberger Vorstadt ist 65 Jahre und älter - im gesamtstädtischen Durchschnitt ist es nur jeder Vierte. Die übrigen Haushaltstypen sind entsprechend geringer vertreten.

Tab. 18 Spremberger Vorstadt: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.080	14
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	2.290	30
Familien/Mehrpersonenhaushalte	1.710	23
Senioren 65 bis 79 Jahre	1.930	26
Hochaltrige ab 80 Jahre	550	7
Gesamt	7.560	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

5.3.2 Städtebauliche Bewertung

Die Spremberger Vorstadt schließt sich südlich des Stadtteils Mitte an und befindet sich damit im weiteren Zentrumsbereich. Die von Westen nach Osten verlaufenden, ausgedehnten Bahnanlagen sowie der Stadtring bilden jedoch stadträumliche Barrieren.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist durch zwei Straßenbahnstrecken und mehrere Buslinien gesichert. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die von Norden nach Süden verlaufenden Straßenachsen Dresdner Straße bzw. Straße der Jugend und Thiemstraße. Letztere gliedert den Stadtteil in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich.

Insbesondere die im äußersten Westen liegenden Quartiere der westliche Spremberger Vorstadt befinden sich durch die direkt angrenzenden Bahnflächen im Norden bzw. Nordwesten in einer als isoliert zu bezeichnenden Stadtlage. Andererseits stellen die ruhige Lage und die unmittelbare Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet NSG 'Schnepfenried' auch eine besondere Qualität der westlichen Spremberger Vorstadt dar. Die Nähe zum Hauptbahnhof und zum Carl-Thiem-Klinikum, als wichtigem Gesundheitszentrum, bedeutendem Arbeitgeber und Ausbildungsstätte, wirken sich ebenfalls positiv auf die Lagegunst aus.

Die östliche Spremberger Vorstadt profitiert ebenfalls von einer ruhigen stadträumlichen Lage. Die Verknüpfung zum östlich angrenzenden Grünzug der Spree und den daran anschließenden Spreeauenpark sowie dem Landschaftspark Branitz wird jedoch durch Industriebrachen bzw. Gewerbebetriebe sowie eine Bahntrasse erschwert. Das Sportzentrum Cottbus sowie die Lausitzer Sportschule stellen besondere Anziehungspunkte von gesamtstädtischer Bedeutung im Quartier dar.

Die westliche Spremberger Vorstadt zeichnet sich durch ein wechselvolles und spannendes Nebeneinander unterschiedlicher Bebauungsstrukturen und Typologien aus und bildet in ihrer Gesamtheit ein geschlossenes Quartier mit guter städtebaulicher Dimensionierung. Die Bebauungsdichte nimmt von Osten nach Westen ab. Während der östliche Teilbereich zum einen durch geschlossene bzw. halbgeschlossene Baublöcke überwiegend mit Gebäuden aus den 1920er und 1930er Jahren und zum anderen durch offene, villenartige Baustrukturen geprägt ist, überwiegt im westlichen Teilbereich (westlich Welzower Straße) die Zeilenbebauung der 1950er und 1960er Jahre, ergänzt durch ein in den letzten Jahren entstandenes Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen. Im Randbereich des Quartiers wurde in den 1990er Jahren die Einkaufspassage 'Fürst-Pückler-Passage' errichtet. Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich an der Leipziger Straße.

Die östliche Spremberger Vorstadt ist hauptsächlich durch Zeilenbebauung der 1920er und 1930er sowie der 1950er und 1960er Jahre geprägt, die größtenteils saniert und deren Umfeld aufgewertet ist. Vor allem die Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre um den Fontaneplatz sind stadträumlich identitätsstiftend. Weiterhin sind entlang der Drebkauer Straße, die als Einkaufsstraße Versorgungsfunktion übernimmt, Reste vorgründerzeitlicher und gründerzeitlicher Bebauung vorzufinden. Im östlichen Teilbereich gibt es zudem kleinteilige Einfamilien- und Reihenhausbauung.

Das Erscheinungsbild der Spremberger Vorstadt ist durch funktionierende Quartiersstrukturen und einen größtenteils hohen Sanierungsstand geprägt. Die in den letzten Jahren erfolgten Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnumfelder haben zur Attraktivität des Stadtteils beigetragen. An den Quartiersrändern, insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen und im Übergang zum Gewerbegebiet im Osten, zeigen sich jedoch noch stadträumliche Defizite.

5.3.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Die Attraktivität der Wohnlage ist in der Spremberger Vorstadt vergleichbar mit Sandow, aber etwas geringer als in Stadtmitte und Ströbitz. Beide Stadtteile befinden sich in direkter Nähe zum Zentrum und verfügen dennoch über ruhige Wohnlagen. Nennenswerte Zuwanderung erfolgt nur aus Sachsendorf und Schmellwitz, was darauf hindeutet, dass es sich hierbei um Verschiebungen im Zuge des Stadtumbaus handelt.

Das Quartier in der westlichen Spremberger Vorstadt ist durch einen hohen Sanierungsstand und einen hohen Anteil an Neubauten gekennzeichnet. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum sind zum Teil erfolgt. Bei einem Blick auf die vorhandenen Preissegmente wird deutlich, dass auch die Spremberger Vorstadt über ausdifferenzierte Lagen verfügt. Insgesamt bewegen sich die Preise im mittel- bis höherpreisigen Segment. Zum eher höherpreisigen Segment zählen die Altbaubestände im mittleren Bereich (nördliche Thiemstraße / Dresdner Straße). In der westlichen Spremberger Vorstadt sind die Mietpreise etwas günstiger und liegen eher im mittleren Segment.

Die Spremberger Vorstadt wird in Cottbus als stabiler Stadtteil mit geringen Leerständen eingestuft. Dennoch werden auch zukünftig Nachfrageveränderungen zu erwarten sein, die insbesondere im westlichen Bereich zum Tragen kommen können. Denn hier gibt es lagebedingte Nachteile und entsprechend ein geringes Mietniveau. Der insgesamt günstige Lagewert in der Spremberger Vorstadt ist im westlichen Bereich etwas weniger günstig, weshalb die Leerstandsgefährdung hier etwas größer ist. Diese Leerstandsgefährdung entsteht vor allem durch den relativ ungünstigen Wohnwert im Zusammenhang mit den Wohnungstypen.

Die Attraktivität aus Sicht der Cottbuser Bevölkerung speist sich zum großen Teil aus einer Nachfrage aus den großen Plattenbauquartieren. Vor diesem Hintergrund ist auch zukünftig mit weiterer Zuwanderung zu rechnen. Durch den hohen Anteil an Senioren wird es zukünftig zu einem Generationswechsel kommen, in dessen Zuge neue Zielgruppen angesprochen werden sollten.

Steckbrief: westliche Spremberger Vorstadt		
Städtebau	Anbindung und La- gebeziehungen	▪ Lage im erweiterten Innenstadtbereich, im Randbereich eher innenstadttfern ▪ Bahnflächen: städtebauliche Barriere nach Norden ▪ Angrenzend Krankenhaus und Bahnhof
	Städtebauliche Kon- figuration	▪ In sich geschlossenes Quartier mit Gebäudetypen unterschiedlichen Baualters, gute städtebauliche Dimensionierung ▪ Überwiegend offene Bebauungsstrukturen – Zeilenbebauung der 50/60er Jahre, in Richtung Thiemstraße geschlossene/ halboffene Baublöcke mit höherer Dichte (überwiegend Gründerzeit, 20/30er Jahre Bauten) ▪ Ergänzung der Bestandsbebauung mit Einzelhausbebauung und Stadt villen ▪ Innen liegende Versorgungseinrichtungen, Einkaufspassage "Fürst Pückler" im Kreuzungsbereich Thiemstraße / Vetschauer Straße
	Städtebauliches Erscheinungsbild	▪ Wechselvolles Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen ▪ Gepflegtes Wohnumfeld, vereinzelt Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt
	Erschließung	▪ Gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ▪ Straßenbahn- und Buslinien tangieren bzw. queren das Gebiet, im westlichen Teilbereich große Entfernungen zu den Haltestellen
	Öffentliche Frei- und Grünräume	▪ angrenzend an NSG 'Schneppenried'
Wohnungs- markt	Nachfrage	▪ Hoher Anteil Senioren ▪ Zuwanderung aus Schmellwitz, Sachsendorf
	Wohnungsbestand	▪ Hoher Sanierungsstand ▪ Insgesamt eher gute Wohnattraktivität ▪ Richtung Westen etwas ungünstiger ▪ 50er und 60er Jahre-Bestände ▪ 2- bis 3-Raum-Wohnungen
	Preissegment	▪ Mittelpreisiges Segment
Perspektive	▪ Weitere Zuwanderung aus Stadtumbaugebieten ▪ Steigender Anteil Senioren (ggf. Generationswechsel) ▪ Geringer Leerstand	

5.3.4 Handlungsmöglichkeiten

In der westlichen Spremberger Vorstadt sind grundsätzlich zwei Handlungsansätze möglich, die beide auf behutsamen Eingriffen beruhen und somit eine weitgehende Erhaltung des preisgünstigen Mietniveaus zum Ziel haben.

Angesichts des hohen Anteils an Senioren ist zum einen - vergleichbar mit Sandow - eine altersfreundliche Anpassung des Quartiers denkbar. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Bestandsmieter

weiter an das Quartier zu binden und neue Mieter, insbesondere ältere Haushalte, aus anderen Quartieren zu gewinnen. Auch hier bestünde das Credo in einer altersfreundlichen Anpassung, die mit relativ geringen Maßnahmen auskommt. Hierbei geht es demnach ausdrücklich nicht um den Anbau von Fahrstühlen.

Zum anderen ist neben einer verstärkten Platzierung des Seniorenwohnens auch eine neue Zielgruppenansprache denkbar. Aufgrund der relativ zentralen Lage und des günstigen Preisniveaus kommen hier auch jüngere, eher einkommensschwache Haushalte für eine zukünftige Zielgruppenansprache infrage.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen läge dann auf der Instandhaltung, sodass die Mietpreise im Wesentlichen stabil bleiben können. Mittel- bis längerfristig hätte dies aber auch eine weitere Verschiebung der Bestände in das preiswerte Segment zur Folge. Vereinzelt sind aber auch Grundrissveränderungen denkbar. Auf diese Weise könnten größere Wohnungen für Kleinfamilien bzw. Alleinerziehende geschaffen werden.

Westliche Spremberger Vorstadt: Altersfreundliche Anpassung des Quartiers	
Nachfrage - Bestandsmieter halten und neue Senioren gewinnen - Gezielte Vermietung an Senioren	Angebot - Bauliche Aufwertung der teilsanierten Bestände - Altersfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes - Geringe Mietpreissteigerungen
Folgen	- Geringfügige Verschiebungen in mittelpreisiges Segment - Abwanderung jüngerer Altersgruppen nach Ströbitz, Stadtmitte, Sandow
Westliche Spremberger Vorstadt: Behutsame Anpassung an neue Zielgruppen	
Nachfrage Neue Zielgruppen: jüngere, eher einkommensschwächere Haushalte, Alleinerziehende	Angebot - Schwerpunkt Instandhaltung - Stabile Mietpreise
Folgen	- Mittelfristig Verschiebung in preiswertes Segment - Stärkere Differenzierung von Angebot und Nachfrage

5.4 Ströbitz

5.4.1 Nachfragestruktur

Ströbitz ist ein junger Stadtteil mit einem hohen Anteil junger und mittelalter Haushalte zwischen 18 und 45 Jahren. Ein hoher Anteil der Bewohner kann zu den Studierenden gezählt werden, da der Stadtteil stark durch die Universität geprägt wird. Aufgrund dieser Anziehungskraft ist der Stadtteil durch eine gute Wohnattraktivität gekennzeichnet.

Tab. 19 Ströbitz: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	570	3,7	-0,3
6 bis 17 Jahre	940	6,1	-0,9
18 bis 29 Jahre	4.220	27,5	+8,2
30 bis 44 Jahre	3.200	20,9	+1,6
45 bis 64 Jahre	3.670	24,0	-4,7
65 bis 79 Jahre	2.210	14,4	-2,9
80 Jahre und älter	510	3,3	-1,0
Gesamt	15.320	100,0	
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.			ANALYSE & KONZEPTE

Bei der Betrachtung der Haushaltsstruktur wird ebenfalls der hohe Anteil an jungen Personen bzw. Haushalten deutlich. Der Anteil liegt hier bei 22 % und damit 6 Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Entsprechend ist der Anteil der älteren Haushalte geringer als im Durchschnitt.

Tab. 20 Ströbitz: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.940	25
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	2.420	31
Familien/Mehrpersonenhaushalte	1.970	25
Senioren 65 bis 79 Jahre	1.190	15
Hochaltrige ab 80 Jahre	310	4
Gesamt	7.830	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

Zukünftig werden auch hier Veränderungen in der Nachfrage zu erwarten sein. Zwar wird Ströbitz seine Funktion als Wohnstandort für Studenten behalten. Jedoch wird ab 2011 die Zahl der Studierenden in Cottbus voraussichtlich zurückgehen, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage am Standort Ströbitz.

5.4.2 Städtebauliche Bewertung

Der Stadtteil Ströbitz schließt sich westlich der Cottbusser Innenstadt an. Die Quartiere bis zur Schweriner Straße / Friedrich-Engels-Straße sind dem engeren Innenstadtbereich und das Plattenbaugelände um die Clara-Zetkin-Straße ist dem weiteren Innenstadtbereich zuzuordnen. Unmittelbar westlich an letzteres Gebiet schließt sich die historische Ortslage Ströbitz an.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Kolkwitzer- bzw. Berliner Straße gegeben. Bus- und Straßenbahnlinien verlaufen in den Quartieren begrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Berliner Straße, Juri-Gagarin-Straße, Karl-Marx-Straße und Pappelallee), die Entfernungen zu den Haltestellen sind z. T. groß.

Ströbitz ist durch heterogene, z. T. ineinander greifende Bebauungsstrukturen, gekennzeichnet. Unmittelbar angrenzend an die Innenstadt bzw. entlang der Berliner Straße existieren sowohl Reste der gründerzeitlichen Blockrandbebauung als auch Zeilenbauten der 1920er-1930er Jahre sowie der 1950er-1960er Jahre. Gebäudetypen des industriellen Wohnungsbaus der DDR ergänzt durch Neubebauung mit Stadtvillen kennzeichnen hingegen das zentral gelegene Quartier um den Brunschwigpark. Besonders prägnant sind dabei die bis zu neun Geschosse hohen Wohnscheiben, die den Park einfassen sowie die 11-geschossige Bebauung an der Pappelallee / Juri-Gagarin-Straße. Das Erscheinungsbild ist durch einen geringen Sanierungsstand der Plattenbauten und einiger sozialer Infrastruktureinrichtungen geprägt. Im Wohnumfeld gibt es funktionale und gestalterische Defizite. Das Quartier um den Brunschwigpark profitiert jedoch neben seiner Nähe zur Innenstadt von der Nähe zur BTU Cottbus.

Im Quartier westlich der Pappelallee überwiegen 5-geschossige Zeilen des industriellen Wohnungsbaus, die im Norden und Süden einen geschlossenen Rand um die Einfamilienhäuser im Innenbereich bilden. Die Plattenbauten nehmen in Dimension und Struktur keinen räumlichen Bezug zur innen- und umliegenden, kleinteiligen Stadtrandbebauung auf.

5.4.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Die Wohnungsbestände in Ströbitz lassen sich unterschiedlichen Preissegmenten zuordnen. Hierbei wird die Abhängigkeit zwischen Bautyp und Mietpreis sehr deutlich. Während die gründerzeitlichen Bestände eher dem mittel- bis höherpreisigen Segment zuzuordnen sind, liegen die Plattenbaubestände eher im preiswerten bis mittelpreisigen Bereich. Dabei handelt es sich um Bestände, die in den 90er Jahren teilmodernisiert worden sind und bei entsprechend solidem Standard im Hinblick auf die Gebäudehülle zu günstigen Preisen vermietet werden können.

Die Plattenbaubestände in Ströbitz zeichnen sich durch ihre Nähe zum Zentrum und zur Universität (aus Sicht der Studierenden) durch einen eher günstigen Lagewert aus. Weniger günstig sind die Wohnungen der 5. und 6. Geschosse, die über einen ungünstigen gebäudebezogenen Lagewert verfügen. Die Leerstandsgefährdung entsteht in dieser günstigen Lage dann eher durch einen geringen Wohnwert. Der Großteil der Bestände wurde vor mehr als zehn Jahren teilmodernisiert, ohne wohnungsbezogenen Aufwertungen durchzuführen.

Steckbrief: Ströbitz		
Städtebau	Anbindung und Lagebeziehungen	▪ Innenstadtnahe Lage, in Teilen fußläufige Erreichbarkeit ▪ Nähe zur Universität
	Städtebauliche Konfiguration	▪ Heterogene Bebauungsstruktur; Konglomerat aus unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, Gebäudetypen und Höhen; Fassung des Brunschwig-Parks durch z. T. 9-geschossige Bebauung ▪ Angrenzend an die Innenstadt und entlang der Berliner Straße Reste gründerzeitlicher Bebauung ▪ Südlich der Berliner Straße Zeilenbebauung 50er Jahre ▪ Ergänzung Bestandsstruktur durch Stadtvillen ▪ Städtebauliche Konfiguration der 70/80er Jahre Bebauung (P2) im westlichen Bereich nimmt kaum Bezug auf Lage am Stadtrand bzw. umliegende Einzelhausbebauung/ Maßstabssprung
	Städtebauliches Erscheinungsbild	▪ Überwiegend unsanierte 70/80er Jahre Bestände, übrige Wohnungsbestände (westlicher Bereich) weitestgehend saniert ▪ Insbesondere im Westen sehr ruhige Wohnlage
	Erschließung	▪ Eingeschränkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ▪ Bus- und Straßenbahnlinien in den das Wohngebiet tangierenden Straßen, z.T. große Entfernungen zu den Haltepunkten
	Öffentliche Frei- und Grünräume	▪ Brunschwigpark (endet am Parkplatz Einkaufszentrum) ▪ Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz (LSG)
Wohnungs- markt	Nachfrage	▪ Hoher Anteil junger Haushalte (Studenten) ▪ Zuwanderung aus Schmellwitz, Stadtmitte, Sandow, Spremberger Vorstadt
	Wohnungsbestand	▪ Gute Wohnattraktivität ▪ Überwiegend 70er und 80er Jahre-Bestände (P2, 5-8 Geschosse) ▪ 3- bis 4-Raum-Wohnungen ▪ Preiswertes bis mittelpreisiges Segment ▪ Überwiegend teilsaniert
	Preissegment	▪ Preiswertes bis mittelpreisiges Segment
Perspektive	▪ Rückgang studentische Nachfrage ▪ Steigender Anteil Senioren	

5.4.4 Handlungsmöglichkeiten

Angesichts der eher jungen Bewohnerschaft in Ströbitz und der Universitätsnähe bietet es sich hier an, auch zukünftig jüngere Haushalte anzusprechen. Die Zielgruppenansprache sollte sich angesichts der zu erwartenden Veränderungen bei den Studierendenzahlen nicht ausschließlich auf diese Nachfragergruppe beschränken, sondern auch auf andere jüngere Haushalte beziehen, die z. B. als Starterhaushalte (insbesondere Paare) in Ströbitz Fuß fassen. Hierzu könnten ebenso junge Familien zählen, die preiswerten Wohnraum in zentraler Lage nachfragen.

Für eine vielfältige Zielgruppenansprache im preiswerten Segment sollten die Maßnahmen im Wohnungsbestand behutsam gewählt werden. Hier sollte hinsichtlich der Wohnungsausstattungen der Schwerpunkt auf individuellen baulichen Maßnahmen liegen. Dies könnten insbesondere Modernisierungen der Sanitärbereiche (Badezimmer) oder der Küchen sein, um hier einen höheren Standard zu erreichen. Dies sollte allerdings nur für jene Haushalte eine Option sein, die bereit und in der Lage sind, entsprechende Maßnahmen über die Miete zu refinanzieren.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit diesen Beständen, die aufgrund ihrer Lage eine weiterhin gute Perspektive haben, sollten bestandsübergreifende energetische Maßnahmen durchgeführt werden. Entsprechende Mietpreissteigerungen können - zumindest zum Teil - über die Energieeinsparungen aufgefangen werden. Damit einhergehend sind ebenfalls Verbesserungen des Wohnumfeldes ratsam. Bei Objekten mit höheren Leerständen sind ggf. Stilllegungen der obersten Geschosse in Betracht zu ziehen.

Insgesamt sollte für Ströbitz keine "Generalstrategie" gewählt werden, sondern vielfältige Maßnahmen gewählt werden, die auch weiterhin eine Mischung der Nachfrager und Diversifizierung des Wohnungsangebotes gewährleisten, ohne auch vorhandenen preiswerten Wohnungsbestand zu gefährden.

Im Ergebnis der beschriebenen Maßnahmen werden sich diese Bestände auch weiterhin im preiswerten bis mittelpreisigen Segment bewegen. Ggf. kommt es zu Verschiebungen in Richtung mittelpreisiges Segment, was aber auch mit einer ausstattungsbedingten Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes zusammenhängen würde.

Im Hinblick auf das preiswerte Wohnen durch Haushalte mit Transfereinkommen, sollten die energieeinsparenden Maßnahmen auch durch die KdU-Richtlinien aufgefangen werden. Hierzu ist ggf. eine Änderung dieser Richtlinie sinnvoll.

Ströbitz: Energetische Anpassung des Quartiers	
Nachfrage ▪ Vielfältige Zielgruppenansprache ▪ Ggf. unterstützt durch Imagekampagne	Angebot ▪ Individuelle Ausstattungsverbesserung einhergehend mit Wohnumfeldqualifizierung ▪ Mittelfristig energetische Aufwertung teilsanierter Bestände ▪ Mietpreissteigerungen
Folgen	▪ Stabilisierung des Quartiers ▪ Verschiebungen in mittelpreisiges Segment bei energetischer Erneuerung ▪ Ggf. Anpassung KdU-Richtlinie

5.5 Schmellwitz

5.5.1 Nachfragestruktur

Die Altersstruktur in Schmellwitz ist im Gegensatz zu Stadtteilen wie Sandow oder Spremberger Vorstadt durch einen hohen Anteil an Kindern und Personen im Alter zwischen 30 und 65 Jahren geprägt. Einen starken Einfluss hat hierbei Neu-Schmellwitz als relativ junge Siedlung, die Ende der 1980er Jahre errichtet worden ist und vor allem durch jüngere Bewohner, die ggf. seit Errichtung der Siedlung dort wohnen, geprägt ist. Entsprechend sind unter den Bewohner viele Familien und eher wenig Senioren.

Tab. 21 Schmellwitz: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	700	4,7	+0,6
6 bis 17 Jahre	1.310	8,7	+1,7
18 bis 29 Jahre	2.820	18,8	-0,6
30 bis 44 Jahre	3.150	20,9	+1,7
45 bis 64 Jahre	4.480	29,8	+1,1
65 bis 79 Jahre	2.080	13,8	-3,8
80 Jahre und älter	500	3,3	-1,0
Gesamt	15.040	100,0	
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.			ANALYSE & KONZEPTE

Entsprechend der Altersstruktur ist der Anteil an Familien höher als im städtischen Durchschnitt. Hier beträgt der Anteil 27 % gegenüber 25 %. Knapp 2.000 Haushalte sind demnach Mehrpersonenhaushalte, die entsprechend große Wohnungen nachfragen. Dass es sich bei Schmellwitz um einen relativ jungen Stadtteil handelt, zeigt sich an dem geringen Anteil an älteren Haushalten. Nur 20 % sind älter als 65 Jahre, stadtweit sind dies 24 %.

Tab. 22 Schmellwitz: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.300	18
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	2.710	36
Familien/Mehrpersonenhaushalte	2.000	27
Senioren 65 bis 79 Jahre	1.120	15
Hochaltrige ab 80 Jahre	300	4
Gesamt	7.430	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

Zukünftig wird in Schmellwitz mit weiterhin hohen Bevölkerungsverlusten zu rechnen sein. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose wurde hinsichtlich des Bevölkerungsrückgangs bereits übertroffen. Es ist zu erwarten, dass ein Teil der mittelalten Haushalte, die sich in der Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren befinden, in den nächsten Jahren in das Rentenalter kommen werden. Des

Weiteren hängt vieles davon ab, wie sehr in Neu-Schmellwitz mit weiterer Abwanderung im Zuge des Stadtumbaus zu rechnen ist. Sollte der Rückbau von Wohnungsbeständen in Schmellwitz fortgeführt werden, könnte dies Abwanderungen von Familien z. B. nach Sandow zur Folge haben.

5.5.1 Städtebauliche Bewertung

Der Stadtteil Schmellwitz schließt sich nördlich der Innenstadt an und gliedert sich durch den von Westen nach Osten verlaufenden Stadtring in einen südlichen, innenstadtnahen Teilbereich, einen nördlichen Teilbereich mit der historischen Ortslage und in Neu-Schmellwitz, eine Großwohnsiedlung im äußersten Nordosten. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist hauptsächlich durch die Sielower Landstraße im Westen und eher indirekt durch die Gerhart-Hauptmann-Straße im Osten gegeben. Einige Teilbereiche sind daher weniger gut angeschlossen.

Der Stadtteil Schmellwitz ist durch sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen verschiedener Baualter geprägt. Die Quartiere im Süden des Stadtteils, begrenzt durch den Stadtring im Norden, befinden sich im engeren Zentrumsbereich und sind überwiegend durch vor- und gründerzeitliche Bebauungsstrukturen gekennzeichnet. An deren nördlichen Rändern am Stadtring sind Zeilenbauten unterschiedlichen Baualters vorzufinden und im Osten, entlang der Spree, sind in den letzten Jahren, z. T. auf ehemaligen Gewerbebrachen, zwei neue Siedlungen mit Stadtvillen sowie Eigenheimen entstanden. Nördlich des Stadtrings schließen sich kleinteilige Baustrukturen an, d.h. vorwiegend Einfamilienhäuser sowie Teilbereiche mit Bauten aus den 1920-1930er Jahren.

Mit Neu-Schmellwitz ist in den 1980er Jahren zusätzlich zu Sachsendorf noch eine bedeutende Plattenbausiedlung am nördlichen Stadtrand von Cottbus entstanden. Im Süden wird die Großwohnsiedlung durch Kleingartenanlagen und durch das ehemalige Betriebsgelände des Textilkombinat Cottbus (TKC) begrenzt, im Westen und im Osten schließen sich die historischen Dorflagen Schmellwitz und Saspow an. Das Schmellwitzer Fließ trennt die Dorflage Schmellwitz von der Großwohnsiedlung. Die Siedlung ist kreuzförmig aufgebaut und orientiert sich in Nord-Süd-Richtung. Sowohl stadträumlich als auch funktional bildet sie eine eigenständige, introvertierte Struktur, die sich deutlich von den umliegenden, kleinteiligen dörflichen Strukturen isoliert. Geprägt ist sie durch überwiegend fünfgeschossige Wohnbauten, die in halb offenen bzw. geschlossenen Hofstrukturen angeordnet sind. Im Zuge des Rückbaus im Rahmen des Stadtumbaus wurden diese Strukturen, schwerpunktmäßig auf der Ostseite der mittig liegenden Straßenbahnachse, zunehmend perforiert. Zwar haben im Rahmen des Stadtumbaus auch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stattgefunden, so zum Beispiel die Neugestaltung des Ernst-Mucke-Platzes oder des Schmellwitzer Grabensystems, das äußere Erscheinungsbild des Quartiers wirkt jedoch trotzdem größtenteils 'vernachlässigt'. Dies ist vor allem auf den andauernden Rückbau und die daraus resultierenden Brachflächen, den geringen Anteil an sanierten Bauten sowie auf Defizite hinsichtlich Gestaltung und Pflege des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes in einigen Teilbereichen zurückzuführen.

Zwei Straßenbahnlinien und mehrere Stadt- und Regionalbuslinien verbinden die Siedlung mit der Innenstadt und mit der Umgebung, eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist jedoch nicht gegeben. Damit ist die Lage der Großwohnsiedlung zur Innenstadt als fern und isoliert zu beschreiben.

5.5.2 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Das Wohnungsangebot unterscheidet sich entsprechend der städtebaulichen Strukturen zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich. Die Wohnungsbestände der Gründerzeit im Süden sind zum großen Teil modernisiert, hingegen sind die Plattenbaubestände der Siedlung Neu-Schmellwitz häufig unmodernisiert.

Die Binnenwanderungen zwischen Schmellwitz und anderen Stadtteilen zeigen vergleichsweise enge (Zuwanderungs-)Beziehungen mit Sandow, Ströbitz und Stadtmitte. Hier liegt die Vermutung nahe, dass sich diese Beziehungen vor allem auf den südlichen Bereich beziehen, der dem engeren Zentrumsbereich zuzurechnen ist.

Eine hohe Leerstandsgefährdung besteht für die Plattenbaubestände im nördlichen Bereich. Diese haben entsprechend der Leerstandsmatrix einen ungünstigen Lagewert, der in Verbindung mit einem, ungünstigen oder weniger günstigen Wohnwert zu Leerstand bzw. zu einer hohen Leerstandsgefährdung führt. Auch bauliche Maßnahmen können hier nicht zu einer entscheidenden Verbesserung der Wohnwertes beitragen, weshalb bei insgesamt zurückgehender Nachfrage weiterhin Leerstände zu erwarten sind.

Steckbrief: Neu-Schmellwitz		
Städtebau	Anbindung und Lagebeziehungen	- Als Teilstadt angesehene Großsiedlung am nördlichen Rand - Aufgrund seiner entfernten Lage zur Innenstadt und der introvertierten baulichen Strukturen sehr isolierte Lage - Im Süden liegen Kleingartenanlagen, das ehemalige Betriebsgelände des TKC und die bereits vorhandene Bebauung an der Neuen Straße
	Städtebauliche Konfiguration	- Kreuzförmige Stadtstruktur mit einer markanten Nord-Süd-Ausrichtung - Räumlich und funktional eine eigenständige Baustruktur, umgeben von kleinteiliger Siedlungsstruktur (Alt Schmellwitz und Saspow) - Halboffene bis geschlossene Bauweise des mehrgeschossigen Wohnungsbaus
	Städtebauliches Erscheinungsbild	Geringer Sanierungsstand, wirkt teilweise vernachlässigt, Defizite im öffentlichen Raum
	Erschließung	- Keine direkte Hauptanbindung zur Innenstadt und zum Stadtring - ÖPNV: Straßenbahnlinien sowie mehrere Stadt- und Regionalbuslinien
	Öffentlicher Frei- und Grünraum	- Umgeben vom neu gestalteten Freiraumring (Grabensystem), dem Spreeraum und den nördlichen Waldgebieten - Verwahrlosung von Teilquartieren durch Rückbau und Vermüllung - Defizite im öffentlichen und privaten Raum
Wohnungs- markt	Nachfrage	- Hoher Anteil mittelalter Haushalte und Kinder - Hohe Abwanderung nach Sandow, Stadtmitte, Ströbitz und Spremberger Vorstadt - Geringe Zuwanderung aus Stadtmitte, Sandow und Ströbitz
	Wohnungsbestand	- Eher geringe Wohnattraktivität - Im Norden überwiegend 70er und 80er Jahre-Bestände (P2, WBS 70, 5-8 Geschosse) 3- bis 4-Raum-Wohnungen - In den Plattenbaubeständen preiswertes Segment, in Zentrumsnähe eher mittelpreisiges Segment - Überwiegend teilmodernisiert
	Preissegment	Preiswertes Segment
Perspektive	Rückgang Wohnungsnachfrage in Neu-Schmellwitz	

5.5.3 Handlungsmöglichkeiten 'Neu-Schmellwitz'

Angesichts der zurückgehenden Gesamtnachfrage sollten sich Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen beschränken. Aufwertungsmaßnahmen sind hier ggf. im Umfeld in geringem Maße sinnvoll. Im Kern geht es hierbei um die Erhaltung des preiswerten Wohnraums.

Neu-Schmellwitz: Erhaltung preiswerten Wohnraums	
Nachfrage ▪ Eher einkommensschwache Haushalte ▪ Zukünftige Seniorenhaushalte	Angebot ▪ Laufende Instandhaltung steht im Vordergrund ▪ Stabilisierung des preiswerten Wohnungsangebotes
Folgen	▪ Zunehmende Segregation durch Konzentration preiswerten Wohnraums ▪ Zunehmender Leerstand

5.6 Sachsendorf

5.6.1 Nachfragestruktur

Die Altersstruktur in Sachsendorf deutet auf einen hohen Anteil an Familien hin. Die vergleichsweise junge Bevölkerung setzt sich aus einem überdurchschnittlichen Anteil an Kindern, jungen Erwachsenen bis 30 Jahren und mittelalten Personen zwischen 45 und 65 Jahren zusammen.

Tab. 23 Sachsendorf: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	600	4,4	+0,4
6 bis 17 Jahre	1.150	8,5	+1,4
18 bis 29 Jahre	2.770	20,4	+1,0
30 bis 44 Jahre	2.380	17,5	-1,8
45 bis 64 Jahre	4.470	32,9	+4,2
65 bis 79 Jahre	1.720	12,6	-4,7
80 Jahre und älter	510	3,8	-0,6
Gesamt	13.600	100,0	
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.			ANALYSE & KONZEPTE

Die Binnenwanderungsbeziehungen der letzten Jahre zeigen sehr deutlich, dass bedingt durch den Stadtbau viele Bewohner in die Spremberger Vorstadt umgezogen sind; ein Teil der Bevölkerung ist nach Sandow abgewandert. Umgekehrt gibt es nur einen geringen Anteil an Zuwanderung ebenfalls aus der Spremberger Vorstadt.

Bei der Abschätzung der Haushaltsstruktur zeigt sich der vergleichsweise hohe Anteil an Familien- bzw. Mehrpersonenhaushalten. Unter den jungen Haushalten überwiegt der Anteil an 1-Personen-Haushalten - rund 750 zählen dazu. Unter den Haushalten mittleren Alters befindet sich ein überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten der Altersklasse zwischen 45 und 65 Jahren. In dieser Altersgruppe gibt es auch deutlich mehr 2-Personen-Haushalte als 1-Personen-Haushalte. Der Anteil der Seniorenhaushalte ist relativ gering mit 19 % gegenüber 24 % im Cottbuser Durchschnitt.

Tab. 24 Sachsendorf: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.270	19
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	2.470	36
Familien/Mehrpersonenhaushalte	1.750	26
Senioren 65 bis 79 Jahre	930	14
Hochaltrige ab 80 Jahre	310	5
Gesamt	6.730	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

Zukünftig ist zu erwarten, dass ein Teil der mittelalten Haushalte, die sich in der Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren befinden, in den nächsten Jahren in das Rentenalter kommen wird. Im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird davon ausgegangen, dass es aufgrund des Geburtenrückgangs zu einem weiteren Bevölkerungsrückgang kommen wird. Dabei wird sich die Zahl der Kinder und somit der Familien noch weiter verringern. Auch weitere Abwanderungen in zentralere Lagen sind zu erwarten. Ein Teil der Nachfrage wird sich in zentraler gelegene preiswerte Plattenbaubestände und in 50er/60er Jahre-Bestände verlagern.

5.6.2 Städtebauliche Bewertung

Die Großwohnsiedlung Sachsendorf, entstanden Mitte der 1970er Jahre, befindet sich im Süden von Cottbus, nördlich der Autobahn, und damit in städtischer Randlage. Das Zentrum und die "Tore" zur Siedlung bilden städtebaulich-kompositorische Großeinheiten mit acht bis elf Geschossen, die im Rahmen des Stadtumbaus teilweise schon aufgebrochen wurden. Im Jahr 2001 wurden der zentrale Gelsenkirchener Platz, einschließlich der Promenade, und die Hochhausbebauung an der Gelsenkirchener Allee erneuert. Die Quartiere westlich der Straßenbahntrasse setzen sich vorwiegend aus fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden, in deutlicher Blocktextur und einer größtenteils überschaubaren Gliederung öffentlicher und privater Räume zusammen. Der Sanierungsstand der Wohnbebauung ist in einigen Quartieren sehr hoch, z. T. erfolgten Teilrückbauten von Bestandsgebäuden (Reduzierung Blocklänge, Schaffung von Durchbrüchen). Die Wohngebäude der Großwohnsiedlung ordnen sich um die so genannte "Grüne Mitte", ein innen liegendes Kleinsiedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern, in dem sich ebenfalls einzelne Punkthochhäuser und Infrastruktureinrichtungen in industrieller Bauweise befinden.

Im Rahmen des Stadtumbaus Ost wurden weitgehende Rückbaumaßnahmen, darunter der Rückbau von ca. 3.300 Wohnungen im Süden bzw. Südosten in Autobahnnähe, durchgeführt. Durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen hat sich der Schwerpunkt der Großwohnsiedlung nach Westen verlagert. Das vorhandene Wohngebietszentrum, einschließlich der Zentrumsbebauung, entlang der Gelsenkirchener Allee weist vor dem Hintergrund der "neuen" Siedlungskonfiguration eine deutliche Überlänge und Überdimensionierung auf.

Die Großsiedlung wird von mehreren Grünzügen mit teilweise gesamtstädtischer Bedeutung durchzogen: der Priorgraben im Norden als Grünzug von regionaler Bedeutung, das "Grüne Band" in Nord-Süd-Richtung parallel zur Zielona-Gora-Straße und der Grünzug entlang der Autobahn, der Bestandteil des äußeren Grünringes der Stadt Cottbus ist. Mit den Sachsendorfer Wiesen, dem Sachsendorfer See, dem Branitzer Badensee, dem Branitzer Park und dem Spreeauenpark befinden sich landschaftlich attraktive Naherholungsgebiete in fußläufiger bzw. Fahrraddistanz zum Wohngebiet. Ein weiteres Lagepotenzial stellt die Nähe zur Fachhochschule Lausitz und zum Verwaltungsstandort Dresdner Straße / Hermann-Löns-Straße dar.

Das Gebiet ist über die Straßenbahn mit der Innenstadt verbunden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist u. a. durch die Nähe zur Autobahn sehr gut. Eine direkte Anbindung an die Innenstadt ist durch die Lipezker Straße im Westen und die Madlower Hauptstraße im Osten gegeben.

5.6.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Das Wohnungsangebot in Sachsendorf ist durch den industriellen Wohnungsbau geprägt. Hier wurden im Zuge des Nachfragerückgangs in der Vergangenheit bereits umfangreiche Rückbau- und Stabilisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die verbliebenen Wohnungsbestände sind überwiegend teilsaniert.

Aufgrund geringer Zuwanderung und natürlichem Bevölkerungsrückgang wird der Leerstand jedoch eher noch wachsen. Die Leerstandsgefährdung besteht hier - ähnlich wie in Schmellwitz - insbesondere bei den Wohnungsbeständen in Mikrolagen mit ungünstigem Lagewert sowie bei den Beständen mit ungünstigem Wohnwert. Entsprechend werden die Wohnungsbestände auch zukünftig im preiswerten Segment angeboten.

Steckbrief: Sachsendorf		
Städtebau	Anbindung und Lagebeziehungen	Großsiedlung am südlichen Stadtrand mit Nähe zur Autobahn
	Städtebauliche Konfiguration	- Die Bebauung entlang der Gelsenkirchener Straße und den Eingang zur Siedlung bilden städtebaulich-kompositorische Großeinheiten - In den übrigen Quartieren 5- bis 6-geschossige Wohngebäude als Wohnhöfe in guter Dimensionierung - Die Wohnsiedlung gruppiert sich um ein Einfamilienhausgebiet
	Städtebauliches Erscheinungsbild	- Hoher Sanierungsstand - Überdimensionierte Straßenräume im Zentrum - Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere im Zentrum
	Erschließung	- Direkte verkehrliche Anbindung an die Innenstadt, sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz - ÖPNV: Straßenbahn, Buslinien
	Öffentliche Frei- und Grünräume	Im und angrenzend an den Stadtteil befinden sich wichtige übergeordnete Grünzüge und attraktive Landschaftsräume
Wohnungs- markt	Nachfrage	- Hoher Anteil Kinder, junge Erwachsene und mittelalter Personen ab 45 Jahre - Hohe Abwanderung nach Spremberger Vorstadt, geringe Bewegungen nach Sandow - Geringe Zuwanderung aus Spremberger Vorstadt
	Wohnungsbestand	- Eher geringe Wohnattraktivität - Überwiegend 70er und 80er Jahre-Bestände (P2, 5-8 Geschosse) 3- bis 4-Raum-Wohnungen - In den Plattenbaubeständen preiswertes Segment, im Zentrum Sachsendorf eher mittelpreisiges Segment - Überwiegend teilsaniert
	Preissegment	Fast ausschließlich preiswertes Segment, im zentralen Bereich auch mittelpreisig
Perspektive	- Rückgang Wohnungsnachfrage - Steigende Leerstände bei unsanierten Beständen - Steigender Anteil Senioren	

5.6.4 Handlungsmöglichkeiten

Angesichts der zurückgehenden Gesamtnachfrage sollten sich Investitionen auf Instandhaltungsmaßnahmen beschränken. Gegebenenfalls sind hier Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld in geringem Maße sinnvoll. Im Kern geht es hierbei um die Erhaltung des preiswerten Wohnraums.

Sachsendorf: Erhaltung preiswerten Wohnraums	
Nachfrage ▪ Eher einkommensschwache Haushalte ▪ Familien ▪ Zukünftige Seniorenhaushalte	Angebot ▪ Laufende Instandhaltung steht im Vordergrund ▪ Stabilisierung des preiswerten Wohnungsangebotes ▪ Reduzierung des Wohnungsangebotes, ggf. durch Stilllegung von Obergeschossen
Folgen	▪ Preiswertes Segment bleibt erhalten ▪ Gefahr weiterer Segregation

5.7 Stadtmitte

5.7.1 Nachfragestruktur

Die Nachfragestruktur in Stadtmitte ist relativ ausdifferenziert. Überdurchschnittliche Anteile an Einwohnern gibt es sowohl in den jüngeren Altersgruppen zwischen 18 und 30 Jahren als auch bei den Senioren.

Tab. 25 Stadtmitte: Altersstruktur			
Altersgruppen	2008 (absolut)	2008 (in %)	Abweichung vom städtischen Durchschnitt (%-Punkte)
0 bis 5 Jahre	430	4,6	+0,6
6 bis 17 Jahre	530	5,7	-1,3
18 bis 29 Jahre	2.260	24,4	+5,1
30 bis 44 Jahre	2.160	23,4	+4,1
45 bis 64 Jahre	2.050	22,2	-6,5
65 bis 79 Jahre	1.310	14,2	-3,2
80 Jahre und älter	510	5,5	+1,2
Gesamt	9.250	100	
Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.			ANALYSE & KONZEPTE

Auch bei der Haushaltsstruktur zeigt sich, dass der Schwerpunkt bei den jüngeren Haushalten unter 30 Jahren mit ein und zwei Personen liegt. Hier liegt der Anteil bei 22 % gegenüber 16 % im Durchschnitt. Überdurchschnittlich ist auch der Anteil der Hochaltrigen, die mit rund 300 Haushalten ähnlich stark vertreten sind wie in den einwohnerstarken Stadtteilen Ströbitz, Sachsendorf oder Schmellwitz.

Tab. 26 Stadtmitte: Haushaltstypen		
Haushaltstyp	2008 (absolut)	2008 (in %)
1-2-Personen-Haushalte bis 30 Jahre	1.040	22
1-2-Personen-Haushalte 30 bis 65 Jahre	1.470	31
Familien/Mehrpersonenhaushalte	1.200	25
Senioren 65 bis 79 Jahre	710	15
Hochaltrige ab 80 Jahre	310	7
Gesamt	4.730	100
Quelle: eigene Berechnungen.		ANALYSE & KONZEPTE

Hinsichtlich der Binnenwanderungen zeigt Stadtmitte einen regen Austausch mit Ströbitz und Schmellwitz und in geringerem Umfang mit Sandow und Spremberger Vorstadt. hier liegt die Vermutung nahe, dass es sich insbesondere um Wohnortwechsel im weiteren Zentrumsbereich handelt.

Zukünftig wird gemäß der Bevölkerungsprognose zwar ein Rückgang der Bevölkerung erwartet, jedoch in weit geringerem Maße als in Cottbus insgesamt. Zentral ist hier die Erkenntnis, dass der Rückgang voraussichtlich auf die natürliche Entwicklung zurückzuführen sein wird, während die Nachfrage von außerhalb bzw. anderen Stadtteilen konstant bleiben wird.

5.7.2 Städtebauliche Bewertung

Der Stadtteil Mitte bildet den räumlichen, funktionalen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Cottbus. Somit ist hier eine hohe Konzentration an Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Verwaltung, Erholung und Freizeit vorzufinden.

Mitte wird im Osten vom Spreelauf und im Süden vom Stadtring begrenzt. Im Nordwesten befindet sich der Campus der BTU Cottbus. Der Norden und Westen sind durch stadträumlich fließende Übergänge in die historisch gewachsenen Quartiere von Schmellwitz und in die gründerzeitlich geprägten Quartiere von Ströbitz geprägt.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch den Stadtring im Süden sowie die Bahnhofstraße, die den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung durchläuft, gegeben. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist durch diverse Straßenbahn- und Buslinien sehr gut.

Mitte ist durch unterschiedliche, z.T. historische Stadtstrukturen charakterisiert, wobei die größtenteils sanierte und aufgewertete Altstadt um den Altmarkt und die Spremberger Straße den identitätsstiftenden Mittelpunkt der Stadt bildet. Die kleinteilige Cottbusser Altstadt sowie das zu DDR-Zeiten entstandene „neue Zentrum“ an der Stadtpromenade werden durch die Bahnhofstraße von der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Westen getrennt. Die hier vorfindliche, größtenteils sanierte, gründerzeitliche Bebauung ist sowohl von repräsentativen Bauten als auch von innen liegenden Gewerbestrukturen geprägt. Den stadträumlichen Mittelpunkt des Quartiers bildet der Schillerplatz mit dem Schillertheater. Nördlich der Altstadt schließen sich historische Vorstadtquar-

tiere mit einer gemischten Bau- und Nutzungsstruktur an. Entlang des Puschkinparks ist eine gründerzeitliche, Stadtbild prägende Villenbebauung vorzufinden. Im Süden des Stadtteils befindet sich Ostrow, ein Altbauquartier, das zum einen durch brachliegende Gewerbe- und Industrieareale und zum anderen durch eine heterogene, disperse Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist. Das Quartier bietet durch die angestrebten Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen das Potenzial, sich zu einem attraktiven, innerstädtischen Stadtquartier an der Spree zu entwickeln.

Der Puschkinpark im Norden der Altstadt, die Stadtpromenade als Verknüpfung zwischen altem und neuem Zentrum, der Brandenburger Platz, der Goethepark auf der Mühleninsel im Osten sowie der Schillerplatz im Gründerzeitviertel im Westen bilden ein qualitativ hochwertiges Freiraumnetz im innerstädtischen Gefüge. Die direkte, attraktive Lage an der Spree bietet zudem den Vorteil, gesamtstädtisch bedeutende Landschaftsräume, wie den Spreeauenpark, gut zu erreichen.

Im Rahmen der Förderung im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus finden seit 1992 Aufwertungsmaßnahmen im Innenstadtbereich statt. Ein hoher Anteil an vollsanierten Bauten, Neubau-maßnahmen, die den Stadtrundriss wieder erfahrbar machen, die Aufwertung des grünen Rings um die Altstadt sowie anderer öffentlicher Räume und die Verzahnung mit den Naturräumen der Spree haben zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beigetragen.

5.7.3 Wohnungswirtschaftliche Bewertung

Stadtmitte ist durch ein weitgehend ausdifferenziertes Wohnungsangebot geprägt. Hierzu zählen sanierte und unsanierte Altbaubestände, vereinzelte Plattenbaubestände in zentraler Lage und auch Bestände der 50er und 60er Jahre. Die Wohnungsnachfrage wird in Mitte weiterhin stabil bleiben, weshalb hier insbesondere aufgrund der Lagevorteile keine weiteren Leerstände zu erwarten sind. Hierzu sind kontinuierliche Instandhaltungen notwendig.

Steckbrief: Stadtmitte		
Städtebau	Anbindung und Lagebeziehungen	▪ Zentrale Lage im Stadtgefüge ▪ Begrenzung durch Spree im Osten und Stadtring im Süden; im Norden und Westen fließende Übergänge zu umliegenden Quartieren
	Städtebauliche Konfiguration	▪ Städtebaulich unterschiedlich strukturierte Quartiere: ▪ Altstadt kleinteilige, dichte Baustrukturen unterschiedlicher Baualter ▪ Quartier um die Friedrich-Ebert-Straße mit vorgründerzeitlichen, kleinteiligen Baustrukturen mit Villenbebauung und Plattenbauten an den Rändern ▪ Westliche Stadterweiterung der Gründerzeit mit orthogonal angelegten Blockstrukturen ▪ Ostrow mit Gewerbe- und Industriebrachen sowie heterogenen und dispersen Baustrukturen
	Städtebauliches Erscheinungsbild	▪ Vielseitiges, attraktives Erscheinungsbild mit vielen besonderen Orten und Stadträumen ▪ Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ▪ Überwiegend hoher Sanierungsstand
	Erschließung	▪ Gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ▪ Sehr gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
	Öffentliche Frei- und Grünräume	▪ Am Landschaftsraum Spree gelegen, mit Anbindung an den Puschkin-, Elias- und Spreeauenpark, Branitzer Landschaftspark ▪ Qualitativ hochwertige öffentliche Grünräume (z.B. Puschkinpark, Brandenburger Platz, Schillerplatz)
Wohnungs- markt	Nachfrage	▪ Hoher Anteil junger und mittelalter Personen bis 45 Jahre ▪ Hohe Abwanderung nach Spremberger Vorstadt, geringe Bewegungen nach Sandow ▪ Zu- und Abwanderung aus Gebieten des weiteren Zentrumsbereichs
	Wohnungsbestand	▪ Hohe Wohnattraktivität ▪ Hoher Anteil an Gründerzeitbeständen
	Preissegment	▪ Fast ausschließlich mittel- und höherpreisiges Segment
Perspektive	▪ Weiterhin stabile Nachfrage aus verschiedenen Altersgruppen	

5.7.4 Handlungsmöglichkeiten

Angesichts der stabilen Nachfrage in Stadtmitte bietet dieser Teilbereich ein hohes Potenzial zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes durch Neubau. Hier bietet sich die Möglichkeit, auch zukünftig Wohnraum im mittel- bis höherpreisigen Segment anzubieten.

Stadtmitte: Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes	
Nachfrage ▪ Eher einkommensstarke Haushalte ▪ Jüngere, kleine Haushalte ▪ Hochaltrige	Angebot ▪ Laufende Instandhaltung steht im Vordergrund ▪ Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Nutzung von Baulücken und Neubau
Folgen	▪ mittelpreisiges Segment wird eher höherpreisig ▪ Gefahr weiterer Segregation

6 Ziele und Strategien

Aufbauend auf den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse, der städtebaulichen Analyse und den übergeordneter Planungen und Konzepten (INSEK, Stadtumbaukonzept) werden Ziele und Strategien für die Entwicklung des Cottbuser Wohnungsmarktes formuliert und in einem räumlichen Konzept zusammengefasst. Die Umsetzung der Ziele und Strategien wird dabei wesentlich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und zukünftigen Entwicklungen in Cottbus bestimmt.

6.1 Vorbemerkungen zur Umsetzbarkeit des Konzeptes

Die Stadt Cottbus steht zukünftig vor großen Herausforderungen bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes. Dabei haben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen maßgeblichen Einfluss auf die Handlungsoptionen der Akteure auf dem Wohnungsmarkt und somit auf das vorliegende Konzept sowie dessen Umsetzungschancen.

Die Stadt Cottbus hat seit 1990 einen massiven wirtschaftlichen Strukturwandel erfahren, dessen Folgen bis heute spürbar sind. Mit dem Einbruch der traditionellen Industriezweige im Bereich der Energiewirtschaft und Textilindustrie kam es zu einem deutlichen Abbau von Arbeitsplätzen. Der damit verbundene Wandel zum Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort konnte die quantitativen Arbeitsplatzverluste der vergangenen 20 Jahre nicht auffangen.

Mit dem politischen und wirtschaftlichen Umbruch gehen strukturelle Veränderungen in der demographischen Entwicklung einher: hohe arbeitsplatzbedingte Abwanderungen, insbesondere junger Menschen, und der Geburtenknick haben zu einem deutlichen Bevölkerungsverlust geführt. Cottbus gehört zu den Städten in Brandenburg mit den höchsten Bevölkerungsverlusten - seit 1990 ist die Zahl der Bewohner von 140.000 auf unter 100.000 zurückgegangen.

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

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

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

Aufgrund des weiter voranschreitenden Bevölkerungsschwundes gibt es trotz des erfolgreichen Stadtumbaus nach wie vor großen Handlungsbedarf. Die immer noch umfangreichen Leerstände werden im Zuge einer 'zweiten Leerstandswelle' wieder zunehmen, sodass auch zukünftig Rückbau

notwendig sein wird. In nachgefragten Lagen werden wiederum ergänzende Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein, um Aufwertungspotenziale nutzen und die Bestände am Markt halten zu können. Auch die steigenden Energiekosten und die damit verbundenen Anforderungen an einen zeitgemäßen energetischen Standard machen weiterhin Modernisierungen erforderlich. Hierbei sind auch die kleineren privaten Eigentümer gefordert, die es stärker als in der Vergangenheit in die Umsetzung einzubinden gilt.

Damit kommen auf die Eigentümer Herausforderungen zu, die angesichts der weiterhin ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur unter größten Anstrengungen umzusetzen sind. Denn die wirtschaftliche Situation vieler Immobilieneigentümer bleibt in absehbarer Zeit so schwierig, dass im ungünstigsten Fall deren wirtschaftliche Existenz bedroht ist. Entsprechend gering ist der Handlungsspielraum bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Modernisierung und Neubau.

Das vorliegende Konzept bietet eine realistische Einschätzung der möglichen Entwicklung als Basis für zukünftiges Handeln. Dabei werden die beschriebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Eigentümer berücksichtigt, indem angesichts knapper finanzieller Mittel und Fördermittel eine Konzentration auf die wesentlichen Maßnahmen erfolgt und (räumliche) Handlungsschwerpunkte gesetzt werden. Dennoch steht die Umsetzung der entwickelten Strategien und Maßnahmen unter dem Vorbehalt, dass sich die Haushaltslage der Kommune und die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen und der privaten Eigentümer nicht weiter verschlechtert. Insbesondere die massiven finanziellen Belastungen der Wohnungsunternehmen durch Altschulden verschärfen diese Situation erheblich. Sollte es keine weiterführenden Regelungen zur Altschuldenentlastung geben, wird den Unternehmen die Handlungsgrundlage zur Umsetzung dieser Konzepte entzogen.

6.2 Ziele

6.2.1 Wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele

Oberstes Ziel der Cottbuser Wohnungspolitik ist es, Cottbus als attraktiven Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln. Dazu zählen folgende Anforderungen:

- Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus soll durch die nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes gestärkt werden.
- Angesichts einer zurückgehenden Gesamtnachfrage, sollten sich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft auf Standorte und Bestände konzentrieren, die langfristig noch eine Perspektive haben.
- Das Wohnungsangebot sollte sich an der konkreten Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen orientieren. Dabei werden zukünftig insbesondere Seniorenhaushalte, Haushalte mit geringem Einkommen und Familien im Fokus stehen. Cottbus sollte als seniorenfreundliche sowie familien- und kinderfreundliche Stadt weiterentwickelt werden.
- Die Wohnbauflächenpotenziale (Einfamilienhäuser) sollten an die zu erwartende Nachfrage angepasst werden. Neubau sollte sich auf einzelne Standorte konzentrieren.

- Ausreichend preiswerter Wohnraum sollte nicht nur für ALG II-Empfänger, sondern für alle einkommensschwachen Haushalte vorhanden sein. Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können, müssen unterstützt werden.
- Ziel ist die Schaffung einer ausgewogenen Sozialstruktur in der Kernstadt und die Stabilisierung in den Großwohnsiedlungen.

Die Schaffung eines zukunftsfähigen und nachfragegerechten Wohnungsangebotes sollte von den relevanten Akteuren aus der Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft vorangetrieben werden. Hierzu gehören folgende Strategien:

- Die Ausdifferenzierung des Wohnangebots und des Wohnumfeldes sowie Schaffung neuer Qualitäten durch neue Wohnformen.
- Angesichts der demographischen Veränderungsprozesse sollte ein besonderer Schwerpunkt bei der Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeld an die Bedürfnisse der Senioren liegen.
- Die Konzentration auf räumliche Teilbereiche, die eine Zukunftschance haben. Nutzung vorhandener (Lage-)Qualitäten und Ergänzung des Wohnungsangebotes durch kleinteilige Baumaßnahmen. Hierzu zählt auch die effiziente Energienutzung für die Zukunftsfähigkeit der Cottbuser Wohnungsbestände.
- Eine Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher und infrastruktureller Gesichtspunkte - hierbei insbesondere die Frage der Zukunftsfähigkeit der P2-Plattenbauten.
- Die Ziele und Strategien der Wohnraumversorgung sind mit denjenigen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung eng zu verzahnen, regelmäßig zu überprüfen, zu aktualisieren und ggf. weiter zu entwickeln.

Aufbauend auf diesen übergeordneten Strategien erfolgt eine Konkretisierung der Strategien und deren Verräumlichung in dem 'Entwicklungsprofil Wohnen'.

6.2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Die im INSEK formulierte Zielsetzung bzw. Doppelstrategie 'Innenstadtentwicklung und Rückbau von außen nach innen' wird - einschließlich der damit verbundenen Schwerpunktsetzungen – ist beibehalten. Wesentliche Ziele sind daher:

- Bedarfsanpassung und Reduzierung von Wohnbauflächen in peripheren Randbereichen.
- Erhalt der innenstadtnahen Stadtbild prägenden (Altbau-) Quartiere durch Stabilisierung des baulichen Bestandes, Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch nachfrageorientierten Neubau, Umbau und Leerstands-beseitigung.
- Umnutzung von Gewerbebrachen zur Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadtlagen.

- Steigerung der Strukturvielfalt von monostrukturierten, innenstadtnahen Quartieren durch eine behutsame, aber stetige Transformation.
- Aktivierung von Quartieren und Flächen mit attraktiven innenstadtnahen Lagequalitäten, z. B. Entwicklung von Wohnlagen mit Bezug zum Grünzug Spree.
- Nachhaltige und gezielte Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Aufwertung der sozialen Infrastruktur einhergehend mit einer stärkeren Orientierung an zukünftige Nachfragergruppen.

Auf Grundlage dieser übergeordneten Ziele erfolgt eine Konkretisierung in Form von Strategien und deren Verräumlichung im 'Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen'.

6.3 Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen

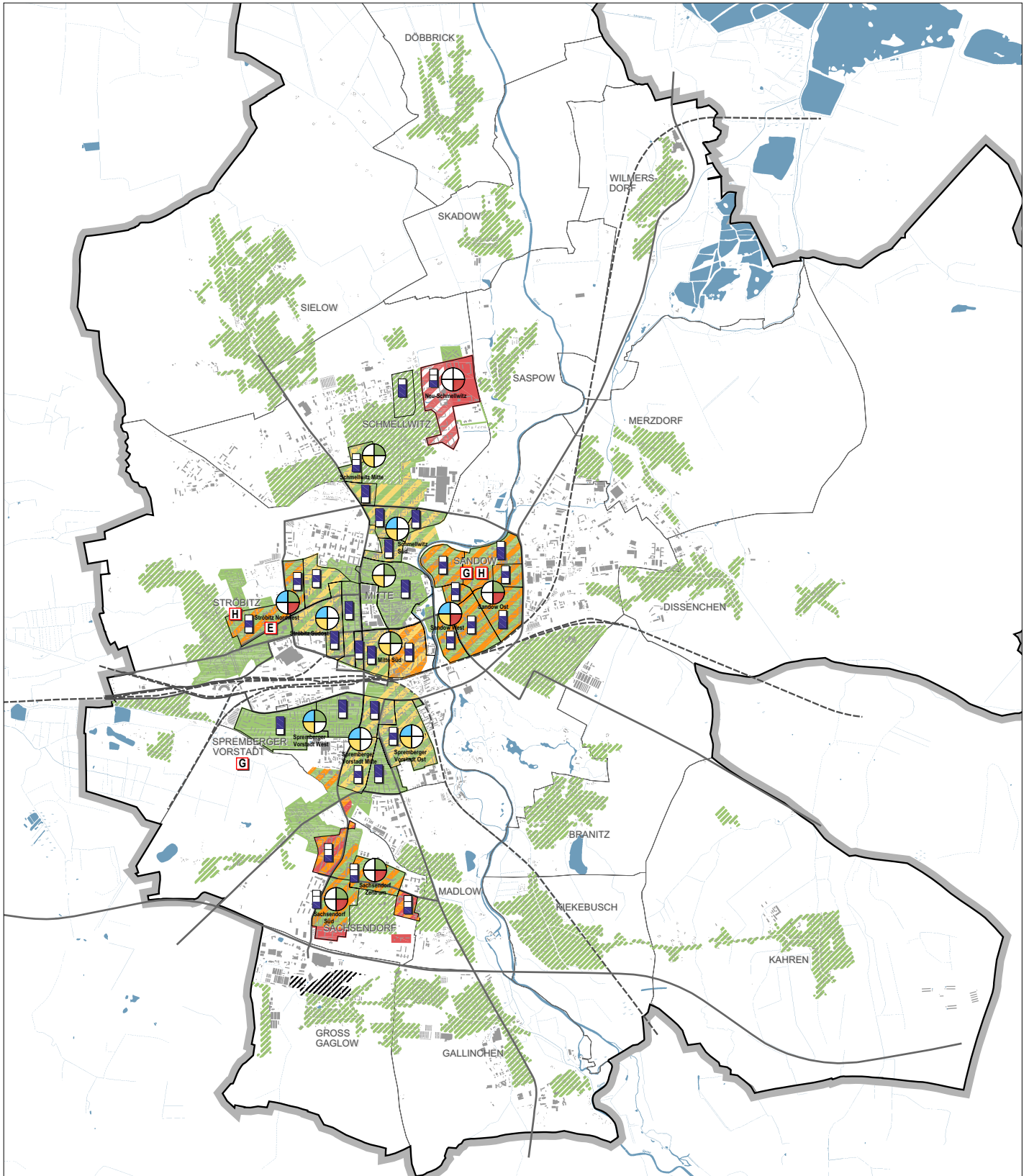
Das 'Räumliche Entwicklungsprofil Wohnen' folgt einem integrativen Ansatz, bei dem städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Strategien räumlich verortet werden. Für die Gesamtstadt werden dafür die wohnungspolitischen Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsmöglichkeiten der Teilgebiete verräumlicht und in einen städtebaulichen Kontext gestellt. Ein wesentlicher Richtungsgeber für die Strategien sind die zu erwartenden Verschiebungsprozesse der Preissegmente.

Das Konzept befindet sich damit auf der Schnittstelle zwischen der Ebene Stadtplanung/Stadtumbau und der wohnungswirtschaftlichen Ebene. Die in dem Konzept dargestellten Strategien sind folglich einerseits so konkret, dass auf dieser Basis teilräumliche Planungen entwickelt werden können, und lassen andererseits Spielraum für die wohnungswirtschaftlichen Akteure vor Ort.

Vor diesem Hintergrund sind die Strategien generalisiert dargestellt und beziehen sich auf Stadtteile und Teilräume von Stadtteilen. Der konkrete Bezug zu Straßenzügen oder Flurstücken wird erst in der Umsetzung der Ziele und Strategien auf Ebene von teilräumlichen Konzepten bzw. auf betriebswirtschaftlicher Ebene durch die wohnungswirtschaftlichen Akteure hergestellt.

Die städtebaulichen Strategien werden in dem Entwicklungsprofil flächenhaft dargestellt. Wohnungswirtschaftliche Strategien werden in Kreisen mit unterschiedlichen Strategiekombinationen dargestellt. Eine wichtige Orientierung für die Umsetzung und Ausgestaltung der Strategien gibt die zu erwartende Entwicklung der Preissegmente bis 2020.

Plankarte 5 Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen - Strategien / Ziel 2020



Zielgruppenorientierte Wohnversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug.09
ohne Maßstab

Wohnungswirtschaftliche Strategien

Anpassung  Kontinuität
Ergänzung  Reduzierung

-  Generationswechsel
-  Anpassung Hochhäuser
-  Energetische Maßnahmen

Preissegmente

-  preiswert
-  mittelpreisig
-  höherpreisig

Städtebauliche Strategien

-  Kontinuität (Ortslagen u. größere, zusammenhängende Einfamilienhausgebiete)
- weitestgehende Beibehaltung bestehender Strukturen/ Nutzungen
-  Kontinuität (städtische, kompakte Wohnbereiche)
- weitestgehende Beibehaltung bestehender Strukturen/ Nutzungen
-  Aufwertung
- Verbesserung d. städtebaulichen Qualitäten
- Wohnungsbau (z.T. mit Rückbau)
- stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen
- Aktivierung besonderer stadträumlicher Lagen

-  Umstrukturierung
- Umnutzung von Flächen / Nachnutzung von Brachen
- Stärkung des Wohnanteils
- Dichteänderung
- Aufwertung Wohnumfeld
- stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen
- Veränderung Erscheinungsbild, z.B. durch Neubebauung
-  Rückbau
- Rückbau
-  langfristiger Rückbau mit Zwischenständen

— Stadtteil
— Stadtgrenze



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE & KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

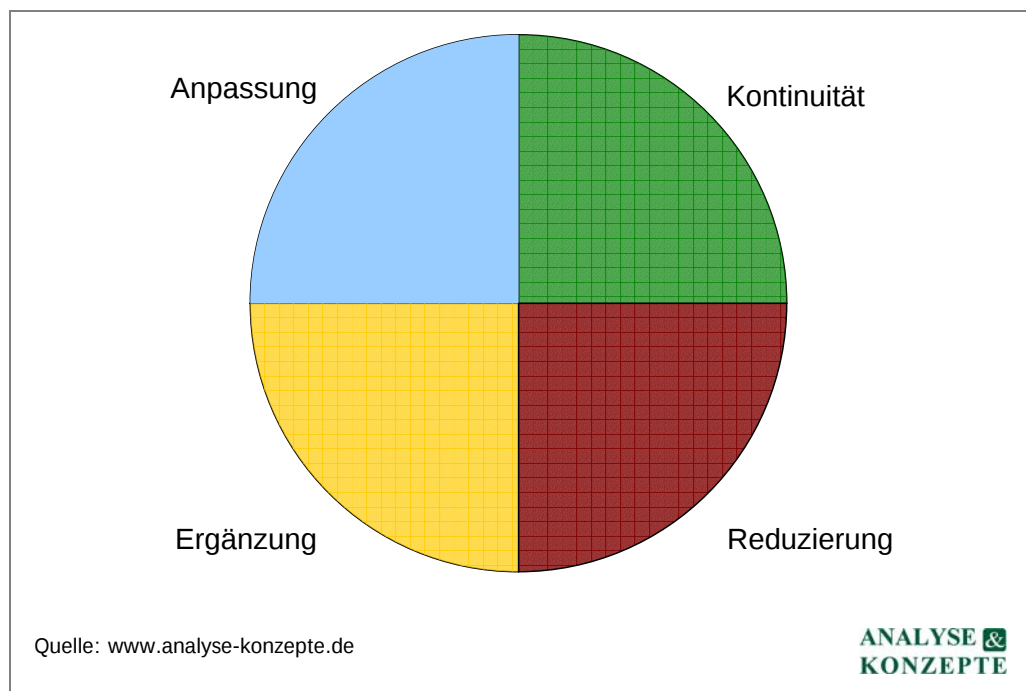
6.3.1 Wohnungswirtschaftliche Strategien

Im Entwicklungsprofil Wohnen werden den einzelnen Quartieren Entwicklungsstrategien zugeordnet. Es wurden vier Strategien mit unterschiedlicher Ausrichtung entwickelt, die in dem Entwicklungsprofil dargestellt werden. Nachfolgend sind die Strategien mit ihren Oberbegriffen in Kurzform dargestellt. Diese werden nachfolgend vertieft dargestellt:

Kontinuität	▪ Normale Bestandsentwicklung, kein Zielgruppenwechsel
Anpassung	▪ Zielgruppenspezifische Modernisierung ▪ Bauliche Veränderung des Wohnungsangebotes
Ergänzung	▪ Neubau ▪ Entwicklung von Spezialimmobilien
Reduzierung	▪ Rückbau, Stilllegung etc. ▪ Rücknahme Bauflächenpotenziale

Der jeweilige wohnungswirtschaftliche Handlungsschwerpunkt wird jeweils in einem Tortendiagramm farblich gefüllt. In der Regel ergeben mehrere Strategien in Kombination eine Gesamtstrategie für ein Quartier.

Abb. 22 Wohnungswirtschaftliche Strategien



Strategie Kontinuität

Die Strategie 'Kontinuität' findet Anwendung in den dauerhaft stabilen Marktsegmenten. Dabei handelt es sich um sog. "Selbstläufer": Wohnungsbestände, die mit eher geringem Umfang an Maßnahmen dauerhaft vermarktet werden können. Die Strategie 'Kontinuität' wird daher auch in

unterschiedlichen Teilbereichen des Stadtgebietes mit preiswerten, mittelpreisigen oder auch höherpreisigen Wohnungsbeständen angewendet und wird keine oder nur geringe Verschiebungen hinsichtlich des Preissegmentes zur Folge haben. Dementsprechend werden unterschiedliche Bestände und Zielgruppen von einer kontinuierlichen Bestandsentwicklung betroffen sein mit dem Ergebnis, dass sich keine Zielgruppenwechsel oder Wechsel zwischen den Mietpreissegmenten ergeben werden.

Die Strategie Kontinuität beinhaltet dementsprechend die "normale Bestandsentwicklung", die sich in erster Linie auf Instandhaltungsmaßnahmen bezieht. Hierzu zählen bauliche Maßnahmen, die auf die Gebäudehülle bezogen sind (z. B. Austausch von Fenstern), oder Maßnahmen innerhalb des Gebäudes (z. B. Erneuerung der Elektrik).

Die Charakteristik dieser Strategie liegt darin, dass keine wesentlichen Maßnahmen hinsichtlich der Gebäude- und Wohnungsausstattung und somit kein Zielgruppenwechsel notwendig ist. Entsprechend sind im Zuge solcher Maßnahmen keine modernisierungsbedingten Mietpreissteigerungen zu erwarten.

Hinter der Strategie 'Kontinuität' verbergen sich die Ziele, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Aktivitäten auf bestimmte Standorte zu konzentrieren und dort, wo preiswerter Wohnraum vorhanden ist und eine Perspektive hat, diesen zu erhalten. Die Erhaltung des preiswerten Wohnungssegmentes erfolgt mit dieser Strategie z. B. in den östlichen Bereich von Sandow, Sachsen-dorf oder Schmellwitz-Mitte.

Strategie Anpassung

Die Strategie 'Anpassung' setzt auf solche Standorte, die aufgrund ihrer Lagequalitäten auch langfristig eine Perspektive haben. Die Wohnungsbestände sollten hier so angepasst werden, dass die Wohnqualität der Lage angepasst wird und die entsprechenden Zielgruppen angesprochen werden. Im Hinblick auf die Mietpreissituation haben diese Standorte ein Steigerungspotenzial, sodass bauliche Maßnahmen in den betreffenden Beständen refinanziert werden können.

Art und Umfang der baulichen Maßnahmen unterscheiden sich je nach Standort und Wohnungsbestand. Die Anpassung des Wohnungsbestandes beinhaltet die zielgruppenspezifische Entwicklung des Wohnungsbestandes mit der Folge modernisierungsbedingter Mietpreiserhöhungen, sodass in Kombination mit dem veränderten Wohnungsstandard auch neue Zielgruppen angesprochen werden. Über die reine Instandhaltung hinaus werden an diesen Standorten demnach Modernisierungen und umfangreichere bauliche Veränderungen der Wohnungsbestände empfohlen. Zu diesen Maßnahmen zählen z. B.

- Grundrissänderungen bei den kleinen Wohnungen der 50er und 60er Jahre mit dem Ziel Küche und Badezimmer zu vergrößern (z. B. westliche Spremberger Vorstadt).
- An Standorten des mittelpreisigen Mietpreissegmentes auch umfangreichere Modernisierungen im Hinblick auf die Wohnungsausstattungen, Badezimmer, technische Ausstattung, Balkone (z. B. zentrumsnahen Randlagen, Schmellwitz-Süd, Ströbitz Ost, Spremberger Vorstadt).
- Energetische Modernisierungen im Hinblick auf die Gebäudehülle und Heiztechnik (z. B. Ströbitz).

- Die seniorenfreundliche Umgestaltung der Wohnungen (z. B. Entfernung von Barrieren, Balkenschwellen, Einbau eine Schiebetür fürs Badezimmer), des Gebäudes (z. B. Abstellmöglichkeiten im Eingangsbereich, leichtgängige Eingangstür, Ausruhestuhl auf halber Treppe, elektrischer Türöffner, helle Beleuchtung) und des Wohnumfeldes (z. B. Absenken von Borden, herausnehmen von Stufen, Schaffung von Kommunikationsbereichen mit Sitzmöglichkeiten) (z. B. Spremberger Vorstadt Mitte und Ost, Sandow West).

Strategie Ergänzung

Die Ergänzung des Wohnungsangebotes erfolgt an nachgefragten Standorten im mittel- bis höherpreisigen Segment, an denen die Investitionen auch refinanzierbar sind. Dies sind die zentralen Innenstadtlagen sowie die zentrumsnahen Stadtrandlagen. Bei dieser Strategie geht es um die punktuelle Ergänzung durch zielgruppenspezifischen Neubau und somit die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes in Cottbus.

Ergänzende Angebote können z. B. Spezialimmobilien sein, wie besondere Angebote für Senioren im mittel- bis höherpreisigen Segment, oder innerstädtische eigentumsähnliche Formen, wie Stadthäuser oder Stadtvillen. Zielgruppen sind einkommensstärkere Haushalte. Um diese Gruppen mit nachfragerechttem Wohnraum zu versorgen, sollten auch Ergänzungen im Geschosswohnungsbereich mit größeren Wohnungen und mit gehobener Ausstattung vorgenommen werden. Ergänzungen können auch durch Einfamilienhäuser erfolgen. Potenziale zur Ergänzung ergeben sich z. B. in Sandow West, Stadtmitte (Ostrow) und in Bereichen mit Wohnbaupotenzialen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

In Kombination mit der Strategie Reduzierung ist unter Ergänzung auch Ersatzneubau zu verstehen, der bei gleichzeitiger Reduzierung des Wohnungsangebotes zu einer Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes beiträgt.

Strategie Reduzierung

Die Strategie 'Reduzierung' sieht die Verringerung des Wohnungsangebotes aus rein betriebswirtschaftlichen Erwägungen vor. Dies erfolgt an Standorten im preiswerten Segment, an denen eine dauerhafte Vermietung nicht möglich und eine Reduzierung wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Verringerung des Wohnungsangebotes erfolgt dabei nicht als städtebauliche Leerstandsreduzierung in Form von flächenhaftem Rückbau, sondern sieht differenzierte Vorgehensweisen für die Standorte Sandow, Ströbitz West und Sachsendorf vor:

- Der punktuelle Rückbau von Objekten im Sinne von Entdichtungen (z. B. Hochhaus).
- Die Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Teilrückbau oder Stilllegung von Wohnungen in den obersten Geschossen.
- Hierzu zählt auch die Verringerung der Bauflächenpotenziale als Teil der Strategie 'Reduzierung'.

In Kombination mit der Strategie 'Ergänzung' kann Reduzierung auch den Rück- und Ersatzneubau von Wohnungsbeständen bei gleichzeitiger Reduzierung des Bestands bedeuten. Insofern bedeutet dies sowohl Reduzierung, wie im Fall von Sandow, als auch Weiterentwicklung des Wohnungsan-

gebotes. Wesentliches Ziel dieser kombinierten Strategie ist die Weiterentwicklung des Quartiers bei leichter Verringerung des Wohnungsangebotes bzw. unter der Maßgabe, dass das Wohnungsangebot quantitativ nicht erweitert wird.

In Kombination mit der städtebaulichen Strategie 'Rückbau' ist unter dieser Strategie auch flächenhafter Rückbau von Leerständen bzw. Leerstandskonzentrationen zu verstehen, wie in Neuschmellwitz vorgesehen.

Punktuelle Handlungsfelder werden zusätzlich als Signatur dargestellt. Hierzu zählen:

G – Generationswechsel

In den Bereichen mit dieser Signatur wird es zukünftig zu einem Generationswechsel kommen. Damit wird auf einen besonderen Handlungsbedarf hingewiesen, der im Zuge des demographischen Wandels entstehen wird. Im Zusammenhang mit einem zu erwartenden Nachfragerückgang sollten daher Strategien entwickelt werden, die auf diesen Wandel reagieren.

Strategien können sein, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und z. B. den Fokus weiterhin auf die Nachfrage durch Senioren zu legen oder einen Zielgruppenwechsel vorzunehmen. Damit wird der Schwerpunkt in diesen Bereichen auf Anpassung und Ergänzung des Wohnungsbestandes liegen. Dies ist in Sandow und Spremberger Vorstadt der Fall.

H – Anpassung Hochhaus

Das Hochhaus stellt im industriellen Wohnungsbau einen wichtigen Bautypus dar, der in unterschiedlichen Formen auftritt. Hierzu zählen Punkthochhäuser und Scheibenhochhäuser mit bis zu elf Geschossen. Dieser Bautyp spielt aus verschiedenen Gründen eine besondere Rolle. In der Regel stellen sie städtebauliche Dominanten dar, die das Umfeld stark beeinflussen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht können mit dem Abriss hohe Mengeneffekte erreicht werden, gleichzeitig sind Modernisierungen häufig mit hohen Kosten verbunden.

Insgesamt gibt es angesichts des Gesamtnachfragerückgangs ein Überangebot an Wohnungen in diesem Gebäudetyp. Gleichzeitig besteht aber auch eine Nachfrage. Die Volumina von Angebot und Nachfrage, bezogen auf Hochhäuser, können jedoch anhand der vorliegenden Datenbasis im Rahmen dieses Konzeptes nicht zugeordnet werden. Die Nachfrage und die Marktgängigkeit dieser Bestände ist jedoch abhängig von der Qualität der Wohnungen und der Lage. Vor diesem Hintergrund ergeben sich je nach Objekt unterschiedliche Handlungsoptionen. Dies sind entsprechend der oben beschriebenen Strategien:

- Kontinuität
- Anpassung
- Reduzierung

Die Entscheidung, ob ein solches Objekt weiterhin bewirtschaftet, rückgebaut oder modernisiert wird, wird aus wohnungswirtschaftlicher Sicht durch die Eigentümer gefällt und hängt von folgenden Kriterien ab:

- Städtebauliche Qualität und Bedeutung für das Stadtbild
- Lage im Stadtgebiet
- Image
- Ausstattung (Fahrstuhl, Balkon etc.)
- Energetik
- Sanierungskosten
- Wohnungsgrundrisse/-Typen

Die Konkretisierung der Strategien und Maßnahmen erfolgt auch hier im Rahmen der Quartierskonzepte. Auf Basis der hier vorgestellten Strategien müssen auf betriebswirtschaftlicher Ebene Entscheidungen über die Zukunft der jeweiligen Objekte oder Teilbestände (Reduzierung, Anpassung, Kontinuität) getroffen werden.

6.3.2 Städtebauliche Strategien

Im Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen werden, ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen, den jeweiligen Quartieren bzw. Stadtteilen auch städtebauliche Strategien zugeordnet.

Die erarbeiteten fünf städtebaulichen Entwicklungsstrategien sind mit den üblicherweise verwendeten Begriffen der Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost nicht gleichzusetzen, sondern sind als davon unabhängige Handlungsstrategien zu verstehen, deren Ausrichtung im Folgenden erläutert wird.

Kontinuität	▪ Weitestgehende Beibehaltung der bestehenden Strukturen und Nutzungen
Aufwertung	▪ Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten ▪ Ergänzung Wohnungsneubau, z. T. verbunden mit Rückbau im Bestand ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes / des Wohnumfeldes, stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen ▪ Aktivierung besonderer stadträumlicher Lagen
Umstrukturierung	▪ Umnutzung von Flächen / Nachnutzung von Brachen ▪ Stärkung des Wohnanteils ▪ Dichteveränderung, Neubebauung im Maßstab der Bestandsbebauung / Verzicht auf bauliche Nachnutzung auf Rückbauflächen ▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes / des Wohnumfeldes, stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen ▪ Veränderung Erscheinungsbild / durch Neubebauung
Rückbau	▪ Rückbau zur Reduzierung der Wohnungsbestände bei fehlender Nachfrage
Langfristiger Rückbau mit Zwischenständen	▪ Langfristig anzugehender Rückbau in Stufen mit Sicherung von stadträumlich angemessenen Zwischenzuständen

Die benannten städtebaulichen Strategien werden entweder einzeln oder in Zweier-Kombinationen den einzelnen Stadtteilen bzw. Quartieren zugeordnet. Innerhalb der Strategien 'Aufwertung' und 'Umstrukturierung' können unterschiedliche Ziele, abhängig vom Stadtteil bzw. Quartier, Priorität haben.

Die Darstellung und Erläuterung der Entwicklungsziele erfolgen generalisiert. Davon unbenommen sind teilträumliche Abweichungen innerhalb der Stadtteile bzw. Quartiere.

Strategie Kontinuität

Zu den Stadtteilen / Quartieren, die in der Vergangenheit stabilisiert werden konnten und deren städtebauliche Struktur und Nutzung auch zukünftig in weiten Teilen erhalten bleiben sollen, zählen:

- Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus (Kernbereich der Innenstadt),
- Gründerzeitbebauung westlich der Bahnhofsstraße bzw. um den Schillerplatz (westliche Stadterweiterung),
- westliche Spremberger Vorstadt,
- Ortslagen.

In den benannten Stadtteilen bzw. Quartieren sind umfangreiche Sanierungen und Erneuerungen, z. T. in allen Maßnahmenbereichen (Gebäude, Straßen, Plätze, Grünflächen etc.), erfolgt. Die Quartiere sind, mit Ausnahme von Teilbereichen der Spremberger Vorstadt, durch einen hohen Anteil an Einzeleigentümern bzw. Eigenheimen gekennzeichnet. Rückbaumaßnahmen werden zukünftig eine untergeordnete Rolle spielen. Die Gebiete, hier insbesondere die Einzelhaus- und Gründerzeitgebiete, verfügen über Potenziale für den Eigenheimbau bzw. den eigentumsbezogenen Geschosswohnungsbau. Vor allem die innerstädtischen und innenstadtnahen Gebiete sind hinsichtlich ihrer Potenziale für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen und dementsprechend ist die Entwicklung im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage zu steuern.

Strategie Kontinuität kombiniert mit Aufwertung

In der östlichen Spremberger Vorstadt, in dem Plattenbauquartier um den Brunshwig-Park, in den Gründerzeitgebieten in Ströbitz und in Teilbereichen von Mitte sowie im südlichen Schmellwitz sind Struktur und Nutzung ebenfalls beizubehalten. Die Quartiere wurden durch Maßnahmen, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten (z. B. Ströbitz - öffentlicher Raum, Spremberger Vorstadt - Sanierung Wohngebäude und Aufwertung Wohnumfeld, Schmellwitz Süd - Sanierung Wohngebäude), bereits deutlich aufgewertet und stabilisiert.

In der östlichen Spremberger Vorstadt besteht, insbesondere entlang der Quartiersränder des Stadtteils, großer Aufwertungsbedarf. Neben der Aufwertung der öffentlichen Räume an Verkehrsadern ist im Osten des Stadtteils die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe herzustellen und die Anbindung an den Landschaftsraum zu verbessern.

Im Quartier um den Brunshwig Park liegt der Schwerpunkt in der Sanierung des Wohnungsbestandes.

In den gründerzeitlichen Quartieren sowie in den Altbauquartieren in Schmellwitz Süd besteht z. T. Bedarf in der Aufwertung der öffentlichen Räume und in der Umnutzung von Brachflächen. Eigentumsorientierter Wohnungsbau ließe sich mittels Nachverdichtung in diesen innerstädtischen Lagen realisieren.

Bei fortschreitender Sanierung und Beseitigung störender Einflüsse ist davon auszugehen, dass diese Quartiere auch langfristig akzeptierte Wohnstandorte darstellen können. Die vorhandene Bebauungsstruktur wird dabei weitestgehend erhalten. Rückbaumaßnahmen sind vor dem Hintergrund einer Qualifizierung der Wohnqualität zulässig. Weitere Nachverdichtungen zur Blockrandschließung bzw. ergänzender Wohnungsneubau zur Verbesserung der städtebaulichen Vielfalt sind, wie erwähnt, anzustreben. Die Gebiete werden auch zukünftig hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Strategie Kontinuität kombiniert mit Umstrukturierung

Im Stadtteil Sandow, im Quartier westlich der Schweriner Straße in Ströbitz sowie in den Quartieren nördlich und südwestlich der Gelsenkirchener Allee in Sachsendorf werden auch langfristig die bestehende Bebauungstypologie (Plattenbauten) und Nutzungsstruktur (Wohnen) schwerpunktmäßig erhalten bleiben.

In Sandow und im westlichen Plattenbauquartier Ströbitz sollte dennoch mit der Einleitung eines behutsamen, aber stetigen Transformationsprozesses, der die Plattenbausiedlung sukzessive durch neue städtebauliche Komponenten ergänzt und nicht tragfähige Bestände ersetzt, begonnen werden. Dies ist notwendig, denn die Lagevorteile und auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen werden die Nachteile der Bestandswohnbebauung langfristig nicht ausgleichen. In Sandow bieten sich dazu zunächst Flächen in besonderer städtebaulicher Lage (Innenstadtnähe, Spreelage) an und in Ströbitz Flächen mit Bezug zum Kleinsiedlungsgebiet bzw. Landschaftsraum im Norden. Als weitere Handlungsschwerpunkte sind insbesondere Maßnahmen zur Aufwertung und Anpassung des Wohnumfeldes und zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes zu nennen.

Die Quartiere in Sachsendorf Mitte und Süd sind durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand und durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum qualifiziert worden. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Bevölkerungsrückgangs sind jedoch langfristig weitere Umstrukturierungs- und Entdichtungsmaßnahmen im Bestand notwendig, wobei eine qualifizierte Aufwertung der erhaltenswerten Bestände zu sichern ist. Der Gebietscharakter und die Bebauungsstruktur werden dabei grundsätzlich erhalten bleiben, sind jedoch in einem langfristigen Transformationsprozess der Nachfrage anzupassen.

Strategie Umstrukturierung kombiniert mit Aufwertung

Größere Maßnahmen sind südlich des Zentrums im Bereich Ostrow notwendig. Das Gebiet ist durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. An den bisherigen Zielen des Stadtumbaus sowie des aktuell erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzepts - partieller Rückbau zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion im Gebiet unter Einbeziehung des Spreeufers - ist festzuhalten. Das Gebiet kann durch Maßnahmen der Neuordnung langfristig stabilisiert bzw. bei fortschreitender Sanierung und Beseitigung störender Einflüsse und Aufwertung des öffentlichen Raums zu einem attraktiven Wohnstandort in Innenstadtnähe entwickelt werden. Die

vorhandene Bebauungsstruktur ist hierbei weitestgehend zu erhalten. Rückbaumaßnahmen, v. a. von Gewerbebrachen, sind bereits erfolgt und sollten vor dem Hintergrund einer Qualifizierung der Wohnqualität fortgeführt werden. Weitere Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen von Brachflächen zur Stärkung der Wohnfunktion sollten angestrebt werden. Die besonderen Lagebeziehungen, d. h. die Nähe sowohl zur Innenstadt als auch zum Landschaftsraum Spree, sind ein besonderes Potenzial des Quartiers und stärker heraus zu stellen.

Strategie Umstrukturierung kombiniert mit Rückbau

Die Quartiere um die Lauchhammer- und die Uhlandstraße in Sachsendorf sind schon heute durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet. Großflächige Umstrukturierungs- und Rückbaumaßnahmen können dazu beitragen, eine langfristige Stabilisierung der verbleibenden, erhaltenswerten Bestände zu sichern.

Rückbau und langfristiger Rückbau mit Zwischenständen

Obwohl in Neu-Schmellwitz eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere im Quartierszentrum, erfolgt ist, wird die vorhandene, dichte Großsiedlungsstruktur in dieser als isoliert zu bezeichnenden Stadtrandlage nur schwer zu halten sein. In Neu-Schmellwitz sollte daher der Rückbau, mit dem Ziel der Stärkung anderer Stadtgebiete, fortgesetzt werden. Eine bauliche Nachnutzung der Flächen ist nur sehr langfristig wieder in Betracht zu ziehen. Das Schwerpunktgebiet zum Rückbau bildet, wie bereits im Stadtumbaukonzept dargestellt, der östlich der Straßenbahntrasse befindliche Teil Neu-Schmellwitz. Der westliche Teilbereich ist mit der Sicherung stadträumlich angemessener Zwischenzustände ebenfalls langfristig rückzubauen.

6.3.3 Abgleich des Entwicklungsprofils mit dem Stadtumbaukonzept (2005)

Um die Kontinuität mit den bisherigen Planungskonzepten sicher zu stellen und um Rückschlüsse auf mögliche Anpassungsbedarfe in den bisherigen gesamtstädtischen Konzepten ziehen können - v. a. in Hinblick auf das zu erarbeitende Stadtumbaustrategiekonzept -, ist ein Abgleich des bisherigen Stadtumbaukonzepts mit dem schwerpunktmäßig wohnungswirtschaftlich orientierten 'Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen' sinnvoll.

Wie bereits erwähnt, ist ein direkter Abgleich der städtebaulichen Strategien mit den Inhalten der vorhandenen Fördergebietskulissen in der Stadt Cottbus nicht möglich. Bei der Gegenüberstellung des Stadtumbaukonzepts und des 'Räumlichen Entwicklungsprofils Wohnen' wird jedoch vor allem anhand der wohnungswirtschaftlichen Strategien deutlich, wo räumliche Handlungsschwerpunkte aufzuheben, beizubehalten oder neue zu ergänzen sind (vgl. Plankarte 6, S. 138).

Folgende Anpassungsbedarfe lassen sich schwerpunktmäßig aus der Überlagerung bzw. Gegenüberstellung beider Konzepte ablesen:

- Es zeigt sich, dass die Ströbitzer Plattenbaugebiete sowohl aus städtebaulicher Sicht (u. a. Aufwertung im öffentlichen Raum, Sanierung des Gebäudebestandes) als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht einer größeren planerischen Aufmerksamkeit, d. h. einer konzepti-

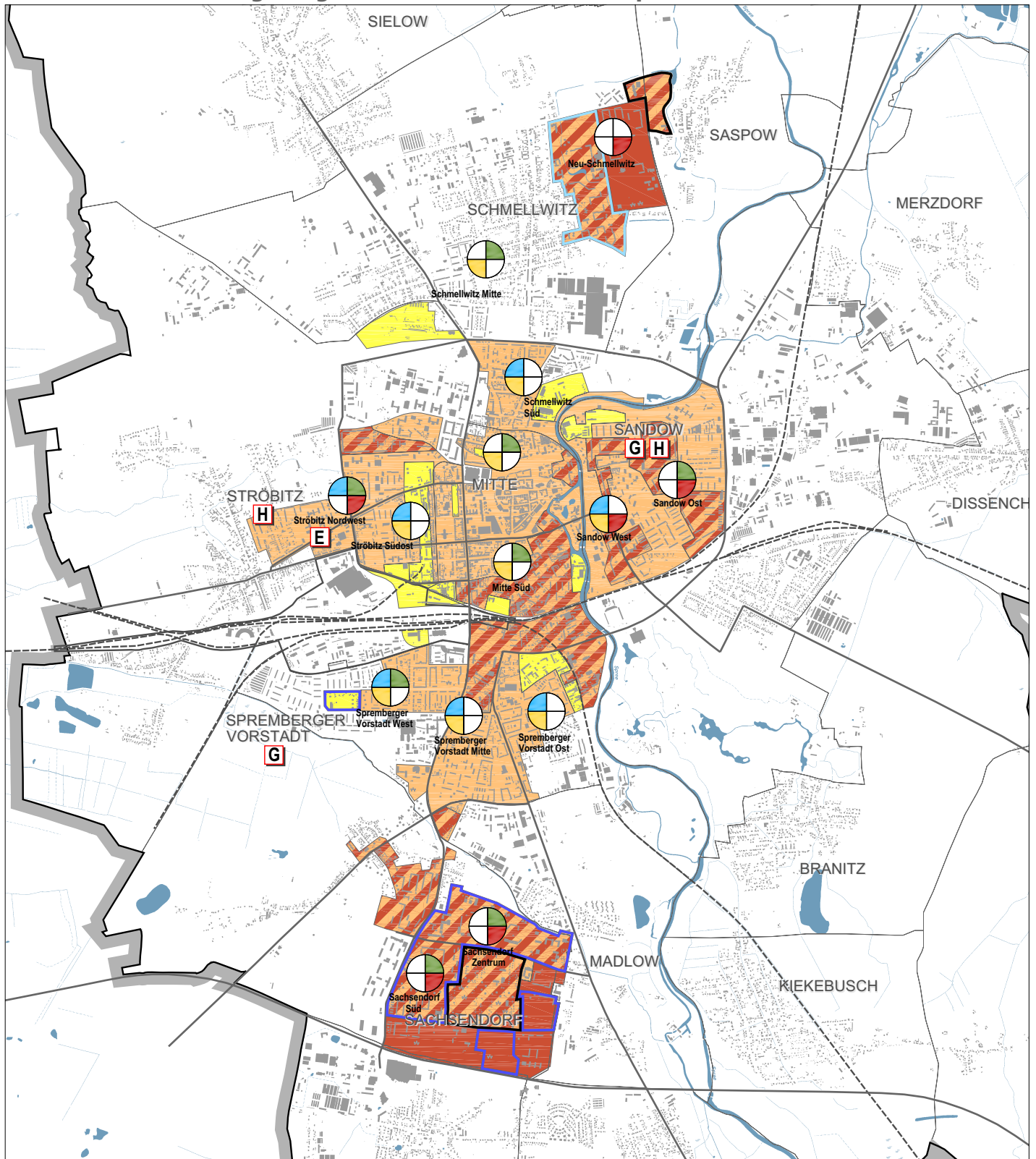
onellen Bearbeitung bedürfen. Das Wohnungsangebot sollte hier in Zukunft den veränderten Ansprüchen der Nachfrager angepasst werden.

- Neben Ströbitz bilden auch Sandow und die Spremberger Vorstadt aufgrund des anstehenden Generationenwechsels einen wichtigen Handlungsschwerpunkt im 'Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen'. Dem sollte durch vertiefende teilräumliche Konzepte Rechnung getragen werden.
- Neu-Schmellwitz wird auch zukünftig aufgrund der Nachfrageentwicklung einen Schwerpunktbereich für die Reduzierung der Wohnungsbestände darstellen.
- In Sachsendorf sind in absehbarer Zeit nur vereinzelt flächenhafte Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Hier wird sich das weitere Vorgehen eher auf eine kontinuierliche Bestandsbewirtschaftung und vereinzelter Entdichtungsmaßnahmen konzentrieren.

7 Ausblick

Das Zielgruppenorientierte Wohnungskonzept mit dem 'Räumlichen Entwicklungsprofil Wohnen' als strategisches Entwicklungsleitbild ist in sich ein eigenständiges Konzept, welches sich dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (INSEK) der Stadt Cottbus unterordnet. Es bildet maßgeblich die strategische Grundlage für das bis Ende 2009 zu erarbeitende Stadtumbaustrategiekonzept sowie für vertiefende teilräumliche Konzepte. Dementsprechend sind die hier in vier Arbeitsgruppen und in mehreren Gesprächen mit der Stadt und den Wohnungsbauunternehmen GWC und GWG abgestimmten Ziele, Prognosen und Strategien für die zukünftigen politischen, planerischen und unternehmerischen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung.

Plankarte 6 Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen - Strategien / Ziel 2020 in Überlagerung mit dem Stadtumbaukonzept Cottbus 2005



Zielgruppenorientierte Wohnversorgung in der Stadt Cottbus

Stand: Aug. 09
ohne Maßstab

Handlungsräume des Stadtumbaus

Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost (Karte Nr. 15),
Stadtumbaukonzept Cottbus, Fortschreibung, Stand: 01.12.2005

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Aktivierungsgebiete | | Umbaugebiet ohne Aufwertung mit Priorität nach 2010 |
| | Aufwertungsgebiete | | Rückbaubereiche |
| | Umbaugebiete | | Maßnahmen weitgehend abgeschlossen |
| | Umbaugebiete für kommunale und öffentliche Einrichtungen | | |

Wohnungswirtschaftliche Strategien

- | | | |
|-----------|--|-------------|
| Anpassung | | Kontinuität |
| Ergänzung | | Reduzierung |

- | | |
|--|------------------------|
| | Generationswechsel |
| | Anpassung Hochhäuser |
| | Energetische Maßnahmen |

- | | |
|--|-------------|
| | Stadtteil |
| | Stadtgrenze |



Stadtverwaltung Cottbus - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

ANALYSE &
KONZEPTE

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Anhang

Tab. 27 Altersstruktur der Einwohner in den Stadtteilen

		0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre und älter	Gesamt
Sandow	2008 (absolut)	620	1.010	2.560	2.690	4.460	4.370	910	16.620
	2008 (in %)	3,7	6,1	15,4	16,2	26,8	26,3	5,5	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,3	-1,0	-3,9	-3,1	-1,8	8,9	1,2	
Spremberger Vorstadt	2008 (absolut)	530	790	2.340	2.540	3.870	3.570	890	14.530
	2008 (in %)	3,6	5,4	16,1	17,5	26,6	24,6	6,1	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,4	-1,6	-3,2	-1,8	-2,0	7,2	1,8	
Ströbitz	2008 (absolut)	570	940	4.220	3.200	3.670	2.210	510	15.320
	2008 (in %)	3,7	6,1	27,5	20,9	24,0	14,4	3,3	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,3	-0,9	8,2	1,6	-4,7	-2,9	-1,0	
Schmellwitz	2008 (absolut)	700	1.310	2.820	3.150	4.480	2.080	500	15.040
	2008 (in %)	4,7	8,7	18,8	20,9	29,8	13,8	3,3	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,6	1,7	-0,6	1,7	1,1	-3,5	-1,0	
Sachsendorf	2008 (absolut)	600	1.150	2.770	2.380	4.470	1.720	510	13.600
	2008 (in %)	4,4	8,5	20,4	17,5	32,9	12,6	3,8	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,4	1,4	1,0	-1,8	4,2	-4,7	-0,6	
Stadtmitte	2008 (absolut)	430	530	2.260	2.160	2.050	1.310	510	9.250
	2008 (in %)	4,6	5,7	24,4	23,4	22,2	14,2	5,5	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,6	-1,3	5,1	4,1	-6,5	-3,2	1,2	

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 27 Altersstruktur der Einwohner in den Stadtteilen

		0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre und älter	Gesamt
Branitz	2008 (absolut)	50	130	200	280	490	250	30	1.430
	2008 (in %)	3,5	9,1	14,0	19,6	34,3	17,5	2,1	100,0
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,5	2,0	-5,3	0,3	5,6	0,1	-2,2	
Dissenchen	2008 (absolut)	40	100	180	250	350	210	50	1.180
	2008 (in %)	3,4	8,5	15,3	21,2	29,7	17,8	4,2	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,6	1,4	-4,1	1,9	1,0	0,4	-0,1	
Döbbrick	2008 (absolut)	80	150	330	390	690	190	50	1.880
	2008 (in %)	4,3	8,0	17,6	20,7	36,7	10,1	2,7	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,2	0,9	-1,8	1,5	8,0	-7,2	-1,7	
Gallinchen	2008 (absolut)	110	190	440	520	1.060	360	50	2.730
	2008 (in %)	4,0	7,0	16,1	19,0	38,8	13,2	1,8	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,0	-0,1	-3,2	-0,2	10,2	-4,2	-2,5	
Groß Gaglow	2008 (absolut)	50	100	260	300	540	190	50	1.490
	2008 (in %)	3,4	6,7	17,4	20,1	36,2	12,8	3,4	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,7	-0,3	-1,9	0,9	7,6	-4,6	-1,0	
Kahren	2008 (absolut)	40	120	230	260	480	140	40	1.310
	2008 (in %)	3,1	9,2	17,6	19,8	36,6	10,7	3,1	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-1,0	2,1	-1,8	0,6	8,0	-6,7	-1,3	
Kiekebusch	2008 (absolut)	40	90	180	260	530	260	50	1.410
	2008 (in %)	2,8	6,4	12,8	18,4	37,6	18,4	3,5	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-1,2	-0,7	-6,6	-0,8	8,9	1,1	-0,8	

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 27 Altersstruktur der Einwohner in den Stadtteilen

		0 bis 5 Jahre	6 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 79 Jahre	80 Jahre und älter	Gesamt
Madlow	2008 (absolut)	50	110	270	290	530	400	140	1.790
	2008 (in %)	2,8	6,1	15,1	16,2	29,6	22,3	7,8	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-1,2	-0,9	-4,2	-3,1	0,9	5,0	3,5	
Merzdorf	2008 (absolut)	40	100	190	250	410	150	40	1.180
	2008 (in %)	3,4	8,5	16,1	21,2	34,7	12,7	3,4	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,6	1,4	-3,2	1,9	6,1	-4,6	-0,9	
Saspow	2008 (absolut)	20	60	120	160	250	100	20	730
	2008 (in %)	2,7	8,2	16,4	21,9	34,2	13,7	2,7	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-1,3	1,2	-2,9	2,6	5,6	-3,6	-1,6	
Sielow	2008 (absolut)	170	370	610	800	1.240	430	110	3.730
	2008 (in %)	4,6	9,9	16,4	21,4	33,2	11,5	2,9	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,5	2,9	-3,0	2,2	4,6	-5,8	-1,4	
Skadow	2008 (absolut)	20	50	90	100	190	70	30	550
	2008 (in %)	3,6	9,1	16,4	18,2	34,5	12,7	5,5	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	-0,4	2,0	-3,0	-1,1	5,9	-4,6	1,1	
Willmers- dorf	2008 (absolut)	30	60	120	170	210	120	30	740
	2008 (in %)	4,1	8,1	16,2	23,0	28,4	16,2	4,1	100
	Abweichung vom städt. Durchschnitt (%-Punkte)	0,0	1,1	-3,1	3,7	-0,3	-1,1	-0,3	
Cottbus	2008 (absolut)	4.190	7.360	20.190	20.150	29.970	18.130	4.520	104.510
	2008 (in %)	4,0	7,0	19,3	19,3	28,7	17,3	4,3	100

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 28 Haushaltsstruktur in den Stadtteilen

		1-2-Personen- Haushalte bis 30 Jahre	1-2-Personen- Haushalte 30 bis 65 Jahre	Familien/ Mehr- personenhaushalte	Senioren 65 bis 79 Jahre	Hochaltrige ab 80 Jahre	Gesamt
Sandow	2008 (absolut)	1.180	2.560	1.950	2.360	560	8.610
	2008 (in %)	13	30	22	28	7	100
Spremberger Vorstadt	2008 (absolut)	1.080	2.290	1.710	1.930	550	7.560
	2008 (in %)	14	30	23	26	7	100
Ströbitz	2008 (absolut)	1.940	2.420	1.970	1.190	310	7.830
	2008 (in %)	25	31	25	15	4	100
Schmellwitz	2008 (absolut)	1.300	2.710	2.000	1.120	300	7.430
	2008 (in %)	18	36	27	15	4	100
Sachsendorf	2008 (absolut)	1.270	2.470	1.750	930	310	6.730
	2008 (in %)	19	36	26	14	5	100
Stadtmitte	2008 (absolut)	1.040	1.470	1.200	710	310	4.730
	2008 (in %)	22	31	25	15	7	100
Branitz	2008 (absolut)	90	280	190	130	20	710
	2008 (in %)	13	39	26	19	3	100
Dissenchen	2008 (absolut)	80	220	150	110	30	590
	2008 (in %)	14	36	26	19	5	100
Döbbrick	2008 (absolut)	150	390	250	100	30	920
	2008 (in %)	16	42	28	11	3	100
Gallinchen	2008 (absolut)	200	570	360	200	30	1.360
	2008 (in %)	15	42	27	14	2	100
Groß Gaglow	2008 (absolut)	120	300	190	100	30	740
	2008 (in %)	16	40	26	14	4	100
Kahren	2008 (absolut)	110	270	180	80	20	660
	2008 (in %)	16	41	27	12	4	100

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 28 Haushaltsstruktur in den Stadtteilen

		1-2-Personen- Haushalte bis 30 Jahre	1-2-Personen- Haushalte 30 bis 65 Jahre	Familien/ Mehr- personenhaushalte	Senioren 65 bis 79 Jahre	Hochaltrige ab 80 Jahre	Gesamt
Kiekebusch	2008 (absolut)	80	290	180	140	30	720
	2008 (in %)	12	40	24	20	4	100
Madlow	2008 (absolut)	120	300	210	220	90	940
	2008 (in %)	13	32	23	23	9	100
Merzdorf	2008 (absolut)	90	240	160	80	30	600
	2008 (in %)	15	40	27	14	4	100
Saspow	2008 (absolut)	60	150	100	50	10	370
	2008 (in %)	15	40	27	15	3	100
Sielow	2008 (absolut)	280	730	510	230	70	1.820
	2008 (in %)	15	40	28	13	4	100
Skadow	2008 (absolut)	40	110	70	40	20	280
	2008 (in %)	15	38	26	14	7	100
Willmersdorf	2008 (absolut)	60	130	100	70	20	380
	2008 (in %)	15	36	26	18	5	100
Cottbus	2008 (absolut)	9.290	17.900	13.230	9.790	2.770	52.980
	2008 (in %)	18	34	25	18	5	100

Quelle: Statistikstelle der Stadt Cottbus, Bewohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 29 Wohnungsbaupotenziale in der Stadt Cottbus

Wohnungsbaupotenziale Stadt Cottbus											
Stadtteil	Wohnbauflächenpotenzial (Anzahl WE)			Wohnbauflächenpotenzial nach Modifizierung bzw. Aufhebung ¹ / Aktivierungspotenziale Wohnungsbau (Anzahl WE)						Zuordnung der Preissegmente	
	nach FNP	nach B-Plan ²	Gesamt	nach FNP	nach B-Plan	Aktivierungs- potenziale	Gesamt	davon EZFH	davon GWB	preiswert bis mittelpreisig	höherpreisig
Äußere Ortslagen											
Döbberick	195	0	195	0	0	0	0	0	0		
Skadow	40	0	40	15	0	0	15	15	0		
Sielow	145	330	475	70	0	0	70	70	0	x	
Wilmersdorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Merzdorf	135	0	135	12	0	0	12	12	0	x	
Dissenchen	15	70	85	0	0	0	0	0	0		
Schlichow	15	0	15	15	0	0	15	15	0	x	
Branitz	30	0	30	30	0	0	30	30	0		x
Kiekebusch	0	0	0	0	0	0	0	0	0		x
Kahren	100	125	225	0	17	0	17	17	0	x	
Gallinchen	45	455	500	10	30	0	40	40	0		x
Groß Gaglow	140	57	197	40	0	0	40	40	0		x
Madlow	0	40	40	0	20	0	20	20	0		x
	860	1077	1937	192	67	0	259	259	0		
Städtische Randlagen											
Sachsendorf	20	90	110	0	45	0	45	45	0	x	
Schmellwitz	80	492	572	60	240	0	300	300	0	x	
Ströbitz	25	0	25	0	0	200	200	200	0	x	
	125	582	707	60	285	200	545	545	0		
Innere Stadtlagen											
Mitte				0	35	300	335	30	305		x
Sandow				0	0	135	135	0	135	x	
Ströbitz ³				0	0	40	40	0	40	x	
Spremberger Vorstadt				0	0	285	285	50	235		(x)
Schmellwitz				0	0	155	155	40	115		x
Sachsendorf				0	0	0	0	0	0		
				0	35	915	950	120	830		
Gesamt	Wohnbauflächenpotenzial ohne Modifizierung		2644	Wohnbauflächenpotenzial nach Modifizierung sowie Aktivierungspotenziale			1754	924	830	1079	763

¹ unter Heranziehung der WE-Angaben aus der 1. Fortschreibung Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, Februar 2006, des Büros Machleidt + Partner sowie der Aktualisierung aus der Abstimmung mit den Ortsbeiräten 2009 / 2010 der Plankarte 'Bewertung der Wohnungsbaupotenziale - Entwicklungsziele', Stand November 2007 aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept

² B-Pläne, die bereits umgesetzt sind bzw. sich in Umsetzung befinden, sind in dieser Tabelle nicht als Wohnungsbaupotenziale ausgewiesen.

³ Die als Aktivierungspotenzial Wohnungsbau gekennzeichnete Fläche 'Stadtgleis' (Karte 12, Nr. 2, Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus, Februar 2006) wurde aufgrund eines fehlenden Konzepts / fehlender Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten nicht in der Tabelle berücksichtigt.