



STADT COTTBUS
CZOŚEBUZ

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Stadtpromenade am 19.12.2019



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Stadtpromenade am 19.12.2019

Stadtverordnetenversammlung
Stadt Cottbus / město Chóšebuz



Antrag

Antrags-Nr.: 021/19
 öffentlich nichtöffentliche

Antragsdatum: 20. August 2019

Antragsteller: DIE LINKE, SPD

Beratungsfolge:	Datum		Datum
<input type="checkbox"/> Dienstberatung Oberbürgermeister		<input type="checkbox"/> Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Haushalt und Finanzen		<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bau und Verkehr	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss	18.09.2019
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	25.09.2019
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		<input type="checkbox"/> Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		<input type="checkbox"/> Information an AG Ortsteile	
		<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	

Antragsgegenstand:

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung des EKZ und der Stadtpromenade

Grundlage: Antrag von Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (StVV)

- „Ziel ist es, sowohl den neu gewählten Stadtverordneten als auch der Öffentlichkeit einen aktuellen Informationsstand zu vermitteln und Fehlinformationen vorzubeugen.“
- „Darüber hinaus sollen in diesem Rahmen die bisher getroffenen Entscheidungen durch Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung nachvollziehbar dargestellt werden.“



Öffentliche Informationsveranstaltung zur Stadtpromenade am 19.12.2019

Vortrag zur Entwicklung

- Ausgangssituation
- Beginn der Entwicklungsplanung
- Bebauungsplan City-Galerie Stadtpromenade
- Investorenwechsel → Blechen Carré
- Erweiterung Blechen Carré – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré
- Bebauungsplan Einkaufszentrum Stadtpromenade
- Aktuelle Entwicklungen
- Fazit



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ



Luftbild 2005

Ausgangssituation



Stadt promenade ca. 1991

Ensemble unter Denkmalschutz seit 1978
(DDR) bzw. 1991 nach bundesdeutschem
Recht



STADT COTTBUS
CHOSEBUZ

TU

Cottbuser Stadtausgabe

ATZEITUNG FÜR COTTBUS
Amtshälfte für die Stadt Cottbus

8./9.02.97 Cottbuser
aus dem Hause General-Anzeiger

Kein Mieter, kein Gewinn: Stadt promenade verfällt

Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft scheut sich vor Risiko der Investition

Denkmalschützer wollen mit „Kunstgriffen“ sanieren

Cottbus(sf)- Beschmierte Wände, kaputte Scheiben, aber auch wenige, florierende Unternehmen - so präsentiert sich (immer noch) die Cottbuser Stadt promenade. Das vom Aussehen her triste Innenstadtquartier im Plattenbaustil der 60er Jahre ist noch sehr weit davon entfernt, eine Top-Einkaufsadresse zu werden, so wie es sich die

Händler in dieser Lage erhoffen. Zwar hat die Wiedereröffnung des Bowlingzentrums vor wenigen Tagen an dieser Stelle Zeichen gesetzt, doch mittelfristig stehen die Zeichen für die Stadt promenade nicht auf Bes serung. „Etwa ein Drittel des Bestandes wird genutzt, der andere Teil ist wegen des schlechten baulichen Zustandes

nicht mehr vermietbar“, erklärt Sabine Pentrop, Presse sprecherin der Treuhand-Liegen schaftsgesellschaft (TLG). Das Treuhand-Nachfolgeunternehmen würde die Stadt promenade am liebsten verkaufen. Doch so einfach geht das nicht: „Es liegen mehrere Rückgabean sprüche vor. Das Risiko einer Investition wäre zu groß, weil wir nicht wissen, ob wir das Geld wieder zurückbekom men“, so Frau Pentrop.

Keine neuen Mieter, kein Ge winn, keine Investitionen - das Ende der Stadt promenade scheint besiegelt zu sein. Zu-

Rekord der Arbeitslosigkeit

Gründe: Witterung und auslaufende Verträge

Cottbus(sf)- Die Arbeitslosenzahl ist dieser Tage auch in der Lausitz auf eine trauri



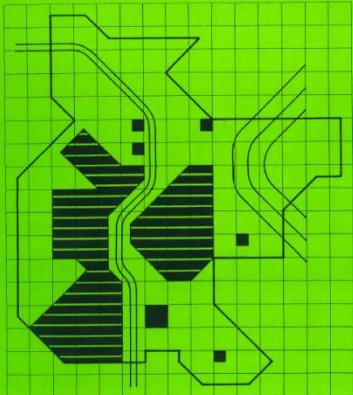
„Sternchen“ im März 2006

Ausgangssituation



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT



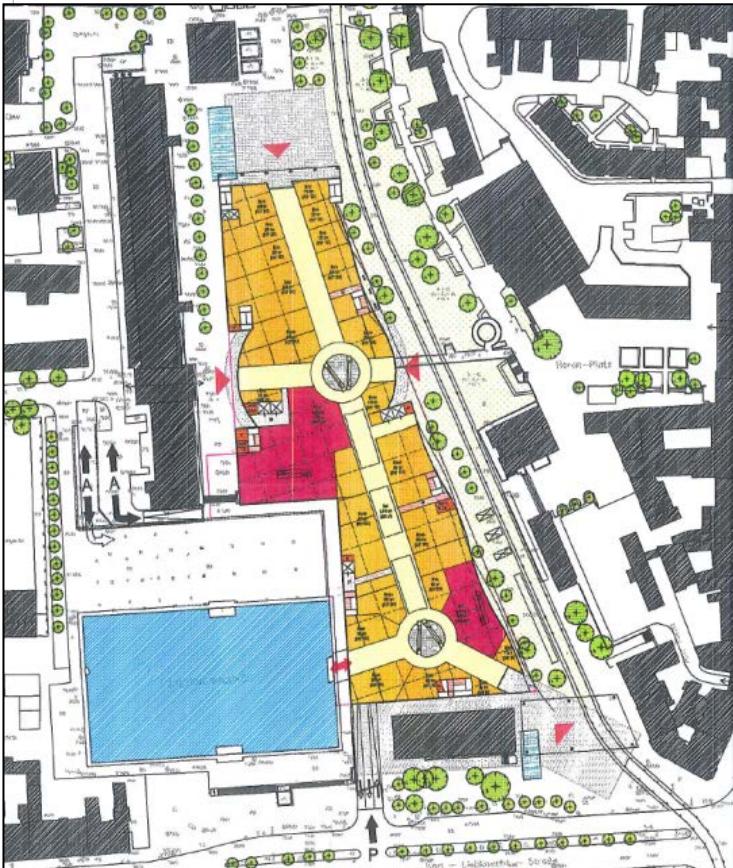
COTTBUS
2010



Beginn der Entwicklungsplanung

■ 1996

- StVV fasst Beschluss über Stadtentwicklungskonzept Zielhorizont 2010
- Stadtgebiet Mitte soll Hauptzentrum mit attraktivem Einzelhandel werden
- Deutliches Defizit an Verkaufsflächen in der Innenstadt

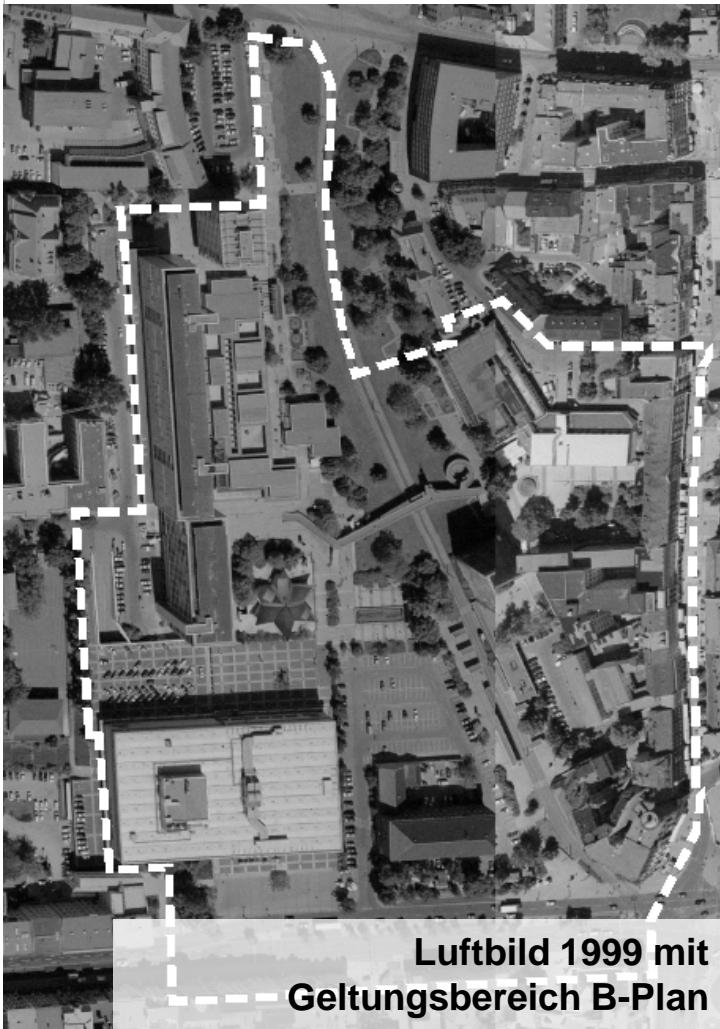


Erste Studie ECE-Einkaufszentrum, 1999

Beginn der Entwicklungsplanung

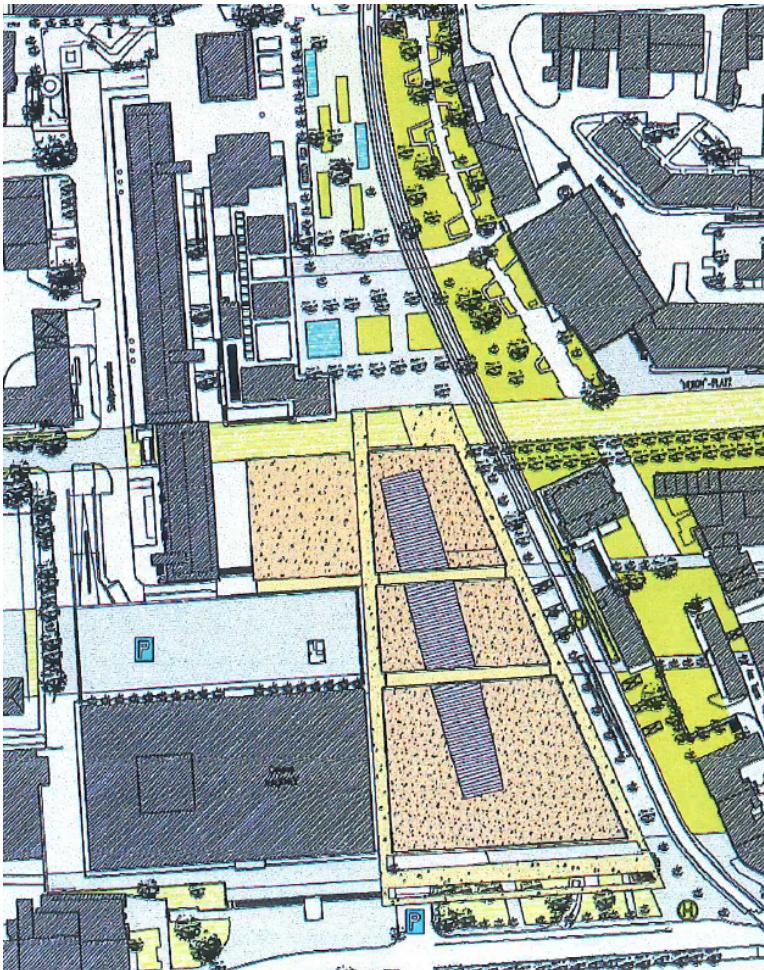
▪ 1999

- ECE Projektmanagement nimmt Kontakt zur Stadt auf
- Entwicklungsvereinbarung Stadt/ECE zum Bau des Einkaufszentrums „City-Galerie“
- Erste Studie sieht Erhalt Blechenschule, aber Abbruch sämtlicher Pavillons vor
- Flächeneigentümer: Stadt und TLG



Beginn der Entwicklungsplanung

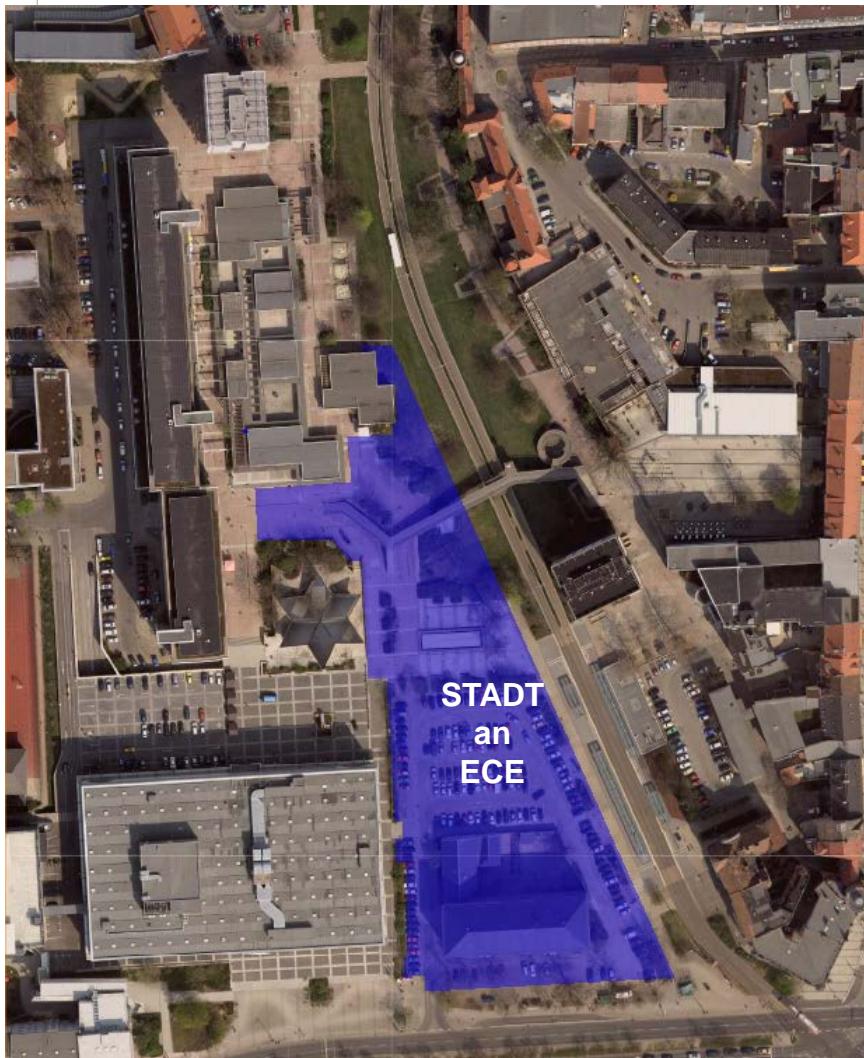
- 2000
 - StVV fasst Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (B-Plan)
 - Bezieht Galeria Kaufhof, Wohnscheibe Stadtpromenade, Platz Am Stadtbrunnen und Teile der Sprem mit ein



Überarbeitung der Planung durch ECE, 2000

Beginn der Entwicklungsplanung

- 2000
 - Stadt initiiert Workshopverfahren zur städtebaulichen Ausformulierung des Einkaufszentrums
 - Forderung nach Überarbeitung der Planung
 - ECE ändert Entwurf, Einkaufszentrum rückt an Liebknecht-Straße, Schule wird überplant, Pavillons sollen bis auf einen erhalten bleiben



Bebauungsplan City-Galerie Stadtpromenade

■ 2000

- Stadt verkauft Baugrundstück (Blechen-Schule, Grün- und Verkehrsfläche) an ECE mit Bauverpflichtung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- ECE verhandelt parallel mit TLG zum Kauf von Grundstücken (Sternchen usw.)



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Bebauungsplan City-Galerie Stadtpromenade

Ministerium für Wissenschaft,
Forschung und Kultur

Die Ministerin

Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur • Postfach 60 11 62 • 14411 Potsdam

Stadtverwaltung Cottbus
Herr Oberbürgermeister
Waldemar Kleinschmidt
Neumarkt 5

03046 Cottbus

Bauaufsichtsstelle	
LGD B	
Eing.:	07. Nov. 2001
Reg.-Nr.:	1808
Bearbeiter:	

Ø 4DB
Postausgang 02.11.01
Arznei

Potsdam, 2. November 2001

Bauvorhaben City-Galerie Cottbus, Antrag auf Abbruch des Einzeldenkmals Carl-Blechen-Schule sowie von baulichen Anlagen im Denkmalbereich Stadtpromenade durch die ECE-Projektmanagement GmbH & Co KG

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Schreiben vom 5.03.2001 legte die untere Bauaufsichtsbehörde der obersten Denkmalschutzbehörde den o.g. Antrag der ECE-Projektmanagement GmbH & Co KG vom 19.02.2001 gemäß § 71 Abs. 4 Brandenburgische Bauord-



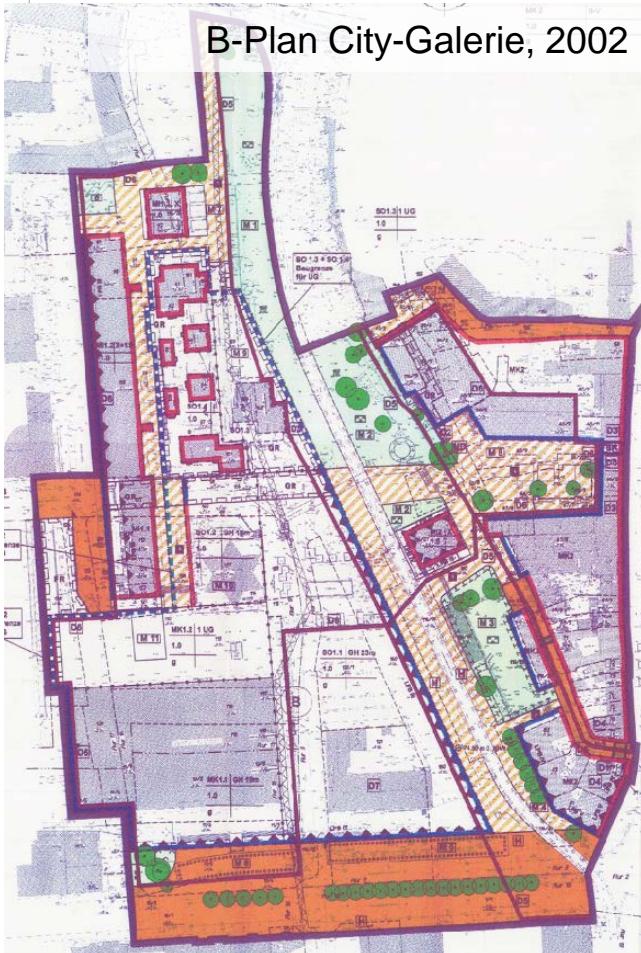
▪ 2001

- Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur erteilt auf Antrag der Stadt Erlaubnis zum Abbruch der Denkmäler:
 - Blechen-Schule
 - ehem. „Milch-Eis-Mokka-Bar“
 - Pavillon „Promenadeneck“
 - Fußgängerbrücke
 - Freianlagen
 - Überdachung Haltestelle



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Bebauungsplan City-Galerie Stadt promenade



▪ 2002

- Abschluss des öffentlichen Beteiligungsverfahrens
- Festsetzung Sondergebiet für Bau Einkaufszentrum
- StVV fasst Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Mai
- Voraussetzung für Baurecht geschaffen



Bebauungsplan City-Galerie Stadt promenade



Rückseite Carl-Blechen-Schule

■ 2002/03

- Konfliktpotenziale um Einkaufszentrum (Erhalt Blechen-Schule, Beeinträchtigung Einzelhändler in Sprem) führen zu Beanstandung des Beschlusses, später zu Widersprüchen und Klagen
- Kommunalaufsicht weist Beanstandung zurück
- B-Plan wird rechtskräftig
- Baugenehmigung wird erteilt



Investorenwechsel → Blechen Carré

■ 2004

- ECE zieht sich zurück
- Suche nach neuem Investor beginnt
- StVV beschließt im September, ein europaweites Interessenbekundungsverfahren für den Bau eines Einkaufszentrums in der Stadtstraße durchzuführen
- Den Interessenten werden 10 Empfehlungen für den Bau eines EKZ aufgegeben, z.B. Erhalt Blechen-Schule



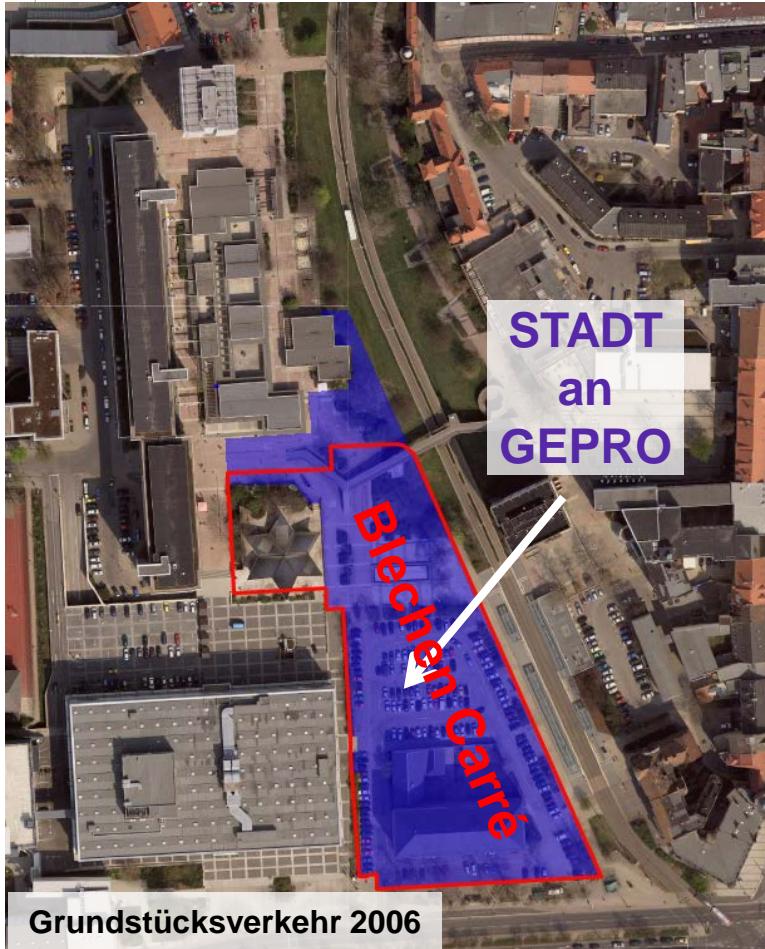
Investorenwechsel → Blechen Carré



Quelle: lr-online.de

■ 2005

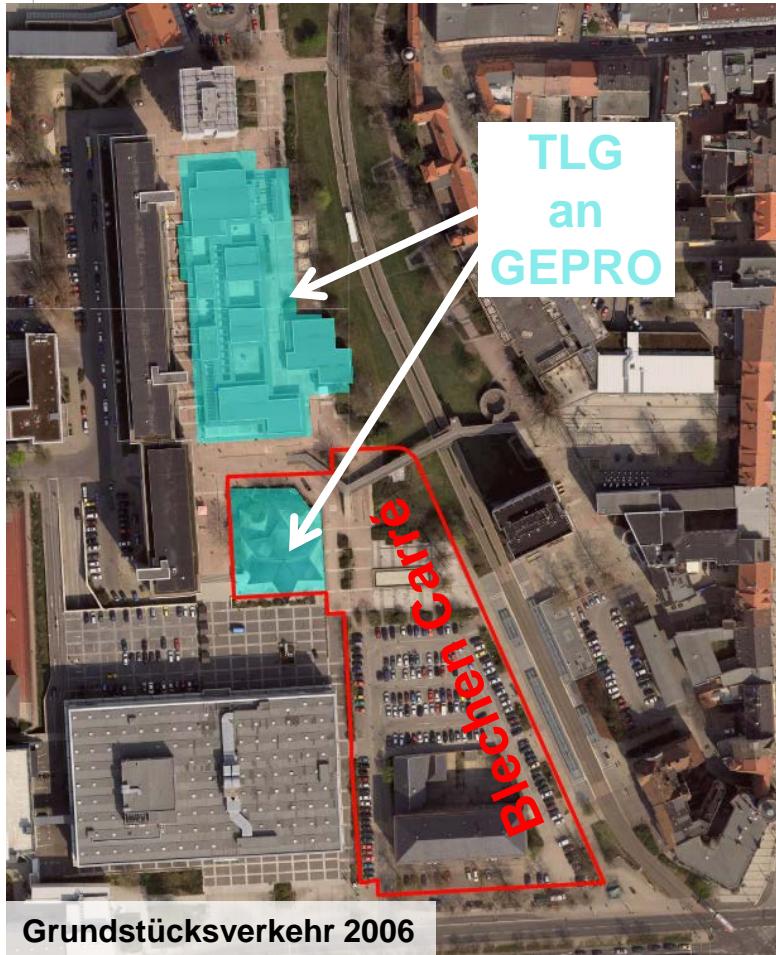
- Interessenbekundungsverfahren wird abgeschlossen
- Bestätigter Investor zieht sich zurück
- Gepro Bau GmbH wird Nachfolger
- Projekt Blechen-Carré wird entwickelt
- StVV beschließt Grundstückskaufvertrag für Fläche Blechen Carré



Planung und Bau Blechen Carré

▪ 01/2006

- Rechtsstreit zwischen Innenstadt-händlern und Stadt wird in Mediationsverfahren beigelegt
- Verkaufsfläche Blechen Carré wird auf 15.000 m² reduziert
- Stadt verkauft nach Beschluss der StVV Baugrundstück (Blechen-Schule, Grün- und Verkehrsfläche) an Gepro Bau GmbH mit Bauverpflichtung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum



Planung und Bau Blechen Carré

▪ 05/2006

- TLG Immobilien GmbH verkauft an Gepro Bau GmbH Grundstück mit Pavillongebäude „Carl Blechen“, Gaststätte „Kosmos“; Versorgungskomplex mit 5 Pavillons
- Vorkaufsrecht wurde durch Stadt nicht ausgeübt, da Investor beabsichtigte, Teilgrundstück ins Blechen Carré einzubeziehen und bereits weitere Verhandlungen zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes im Bereich der Pavillons geführt wurden



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Planung und Bau Blechen Carré

LR vom 04.10.2008



Einen großen Kundenansturm hat das Cottbuser Blechen-Carré auch gestern während des verkaufsoffenen Feiertags erlebt.
Foto: Michael Helbig

- **08/2006**
 - Erteilung Baugenehmigung für „Carl Blechen Carré“
- **09/2008**
 - Eröffnung Blechen-Carré

Geschätzte 250 000 Kunden in erster Blechen-Carré-Woche

CBC betreibt Cottbuser Center jetzt selbst / Händler: Gute Umsätze

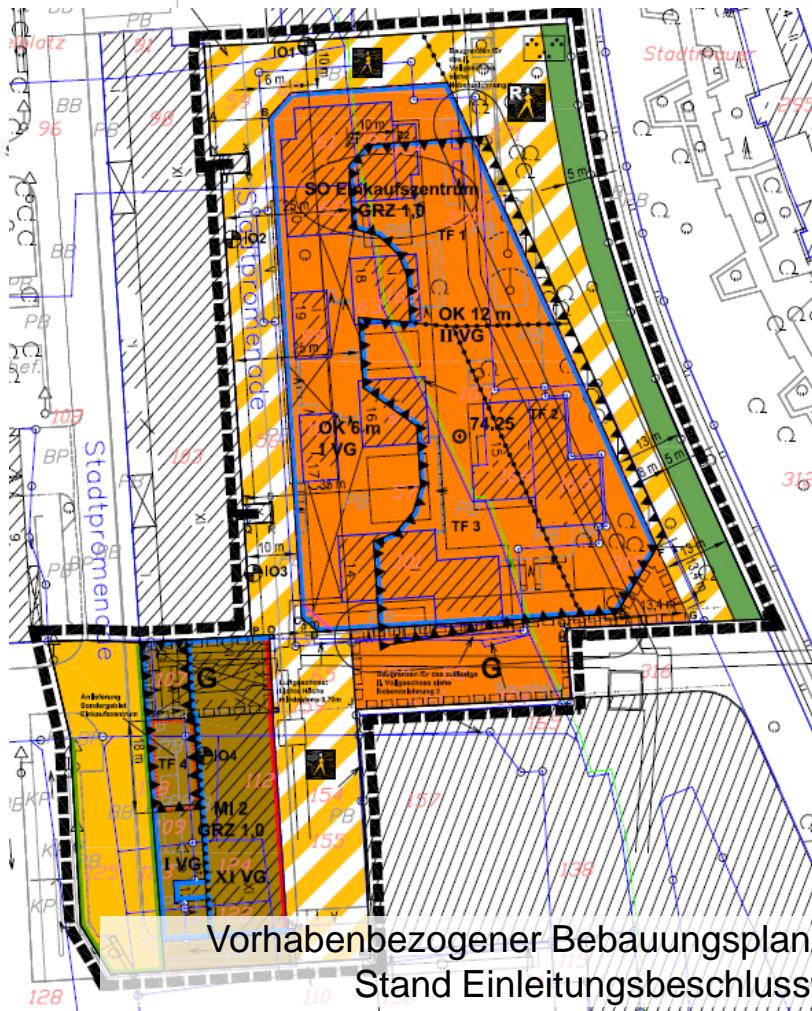


Planung zur Erweiterung des Blechen Carré

- **02 - 06/2007**

- Workshop zur städtebaulichen Gestaltung der Stadt promenade
- 5 Architekturbüros nehmen teil
- Bürgerbeteiligung zu Entwürfen





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré

- **06/2008**
 - Einleitungsbeschluss zur Änderung des B-Plans City-Galerie wird durch StVV gefasst
 - Anlage: 6 Punkte Programm u.a. zur Begrenzung der Verkaufsfläche, Veräußerung kommunaler Arrondierungsfläche, Anlieferung über Bebel-Straße
 - **05/2009**
 - Einleitungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

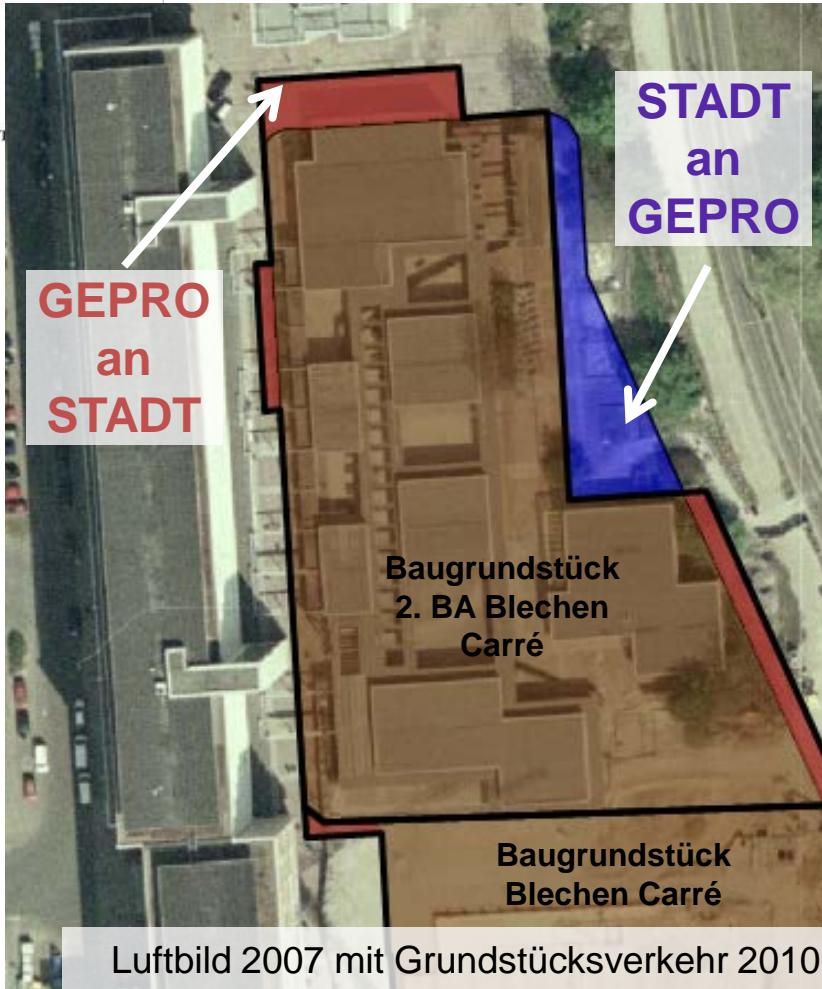


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré



Entwurf 2. BA Blechen Carré aus 2009
Quelle: Planungsgruppe Prof. Sommer

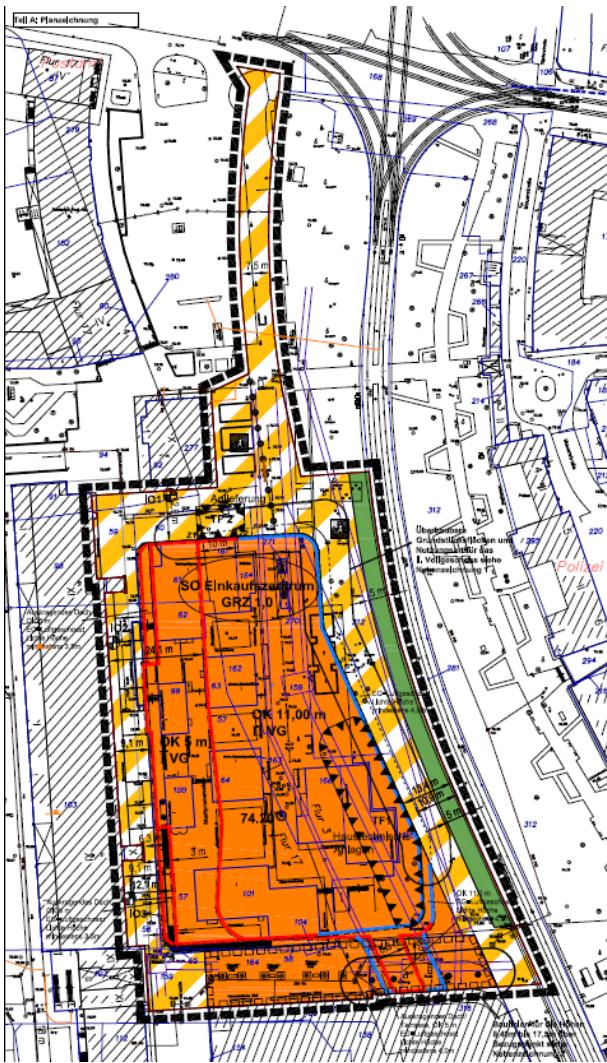
- **12/2009**
 - Beschluss zur erneuten Auslegung wegen Änderung Projektplanung durch Investor
- **01/2010**
 - Abbruchgenehmigung für Pavillons wird erteilt
- **04/2010**
 - Abwägungsbeschluss



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré

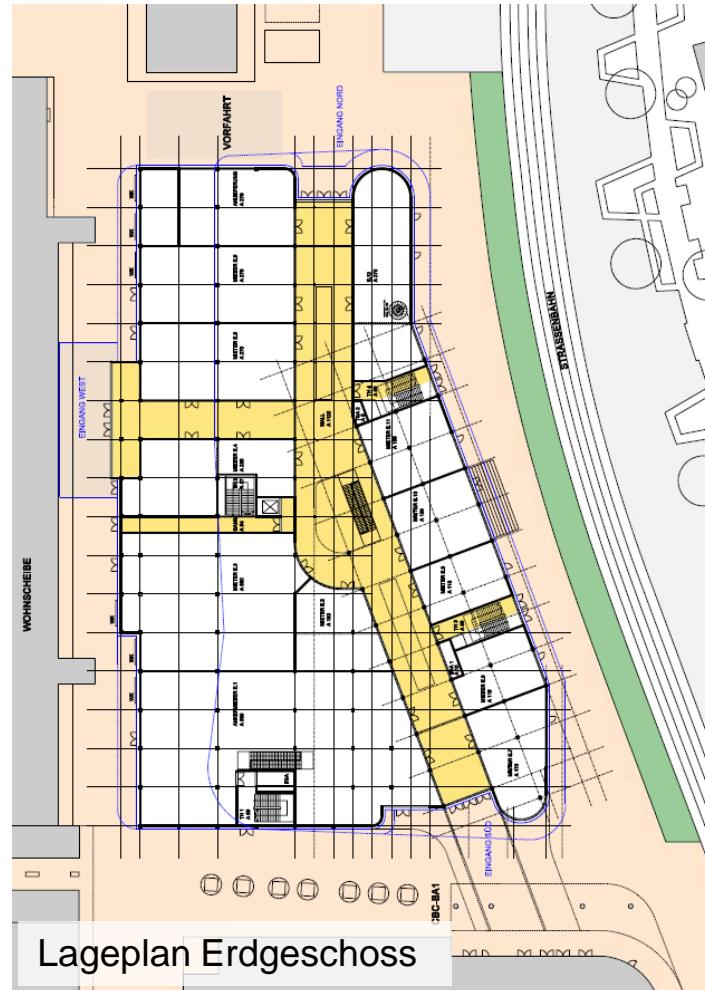
- 10/2010

- Änderung der Projektplanung macht Anpassung des Grundstückes erforderlich
- Stadt und GEPRO tauschen Grundstücke auf der Basis eines StVV-Beschlusses



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré

- 11/2010 - Sitzung der StVV
 - Unterzeichnung
Durchführungsvertrag
 - Abschluss
Ordnungsmaßnahmevertrag
 - Satzungsbeschluss als Grundlage
für Baurecht



Lageplan Erdgeschoss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stadt promenade Cottbus, 2. BA Blechen Carré

- 12/2010
 - Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Umsetzungsverpflichtung: Einreichung Bauantrag innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung



Rückbau der Pavillons

■ 04/2011

- Ordnungsmaßnahmevertrag regelt insbesondere Förderung der Abbrucharbeiten
- Investor hat Bürgschaft in Höhe von 250.000 T€ übergeben
- Sichert Verfüllung und Begrünung der Baugrube ab, wenn nach vollständigem Rückbau der Altbebauung nicht mit Neubau EKZ begonnen wird
- Oberirdischer Teil der Bebauung wird abgebrochen
- Kelleraußenwände sollen für Neubau Einkaufszentrum nachgenutzt werden



Pavillons 2006



Verhandlungen zur Projektumsetzung

- 2011

- **Bankenkrise infolge Wirtschaftskrise wirkt sich auf Vorhaben aus**
- **Bauverpflichtung kann vom Investor nicht eingehalten werden**

- 03/2012

- Beschluss der StVV über die Änderung des Durchführungsvertrages
- Vertragsänderung wurde von Vorhabenträger nicht unterzeichnet
- Interfraktionelle Arbeitsgruppe zur weiteren Begleitung des Vorhabens wurde gegründet



Verhandlungen zur Projektumsetzung

- **04/2013**
 - Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)
 - **06/2013 - Sondersitzung der StVV**
 - Beauftragung des OB zur Vorlage eines Abwägungs- und Satzungsbeschlusses zur Änderung des VEP bis 07/2013
 - **08/2013 - Sondersitzung der StVV**
 - Unterzeichnung einer gemeinsamen Erklärung → Beibringung Finanzierungsnachweis durch den Vorhabenträger bis 12/2013
 - Stadt stellt Einleitung des Aufhebungsverfahrens bis 01.01.2014 zurück



Verhandlungen zur Projektumsetzung

§ 12 Abs. 6 BauGB

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.

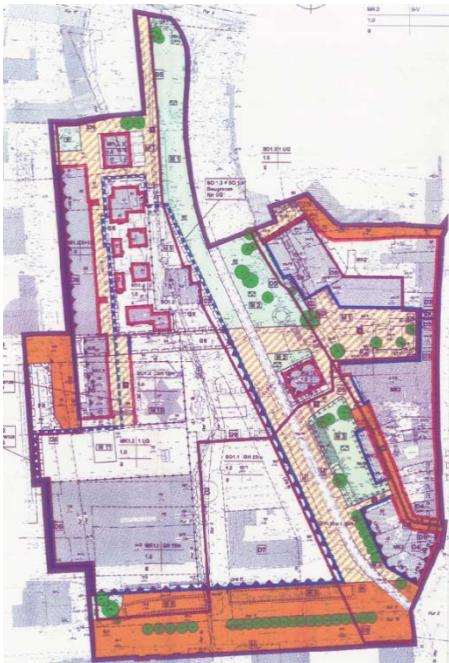
- **12/2013**
 - Investor teilt mit, dass Finanzierung nicht bis Jahresende gesichert werden kann
- **01/2014**
 - Öffentliche Veranstaltung zum aktuellen Stand der Finanzierung vor Bürgern
 - Beschluss der StVV zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens des VEP wird gefasst



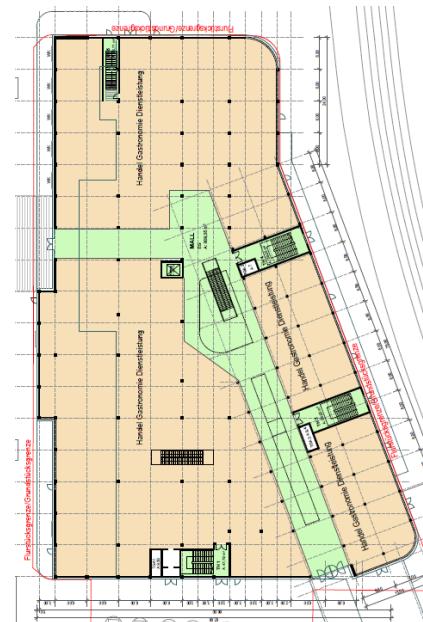
Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

▪ 09/2014

- Vorlage zur Fassung des Satzungsbeschlusses über die Aufhebung wird im Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr (WBVA) behandelt
- Vorlage wird nicht abgestimmt mit Verweis auf Vorstellung eines französischen Interessenten
- Danach Sondersitzung WBVA, Ausschuss bestätigt Vorlage zur Aufhebung
- **StVV fasst Aufhebungsbeschluss**



B-Plan City-Galerie, 2002



Lageplan Bauvoranfrage

Bauvoranfrage zur Errichtung eines EKZ

- **11/2014**
 - Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einkaufszentrums geht ein
- **03/2015**
 - Voranfrage wird aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt (B-Plan aus 2002 gilt)



Entwurf Zimmermann + Partner



Suche nach neuen Lösungswegen Planungswerkstatt

- **07/2015**
 - Erneute Abstimmungen zwischen Stadt und Investor führten zu dem Ergebnis, ein Gutachterverfahren/ Planungswerkstatt durchzuführen.



STADT COTTBUS
CHOSEBUZ



Prof. Nagler erläutert die Entwürfe



328 schriftliche Bürgermeinungen

269 grundsätzlich positiv
(mit teilweise kritischen Anmerkungen)

58 grundsätzlich negativ

Übereinstimmend: Es muss etwas passieren

Wohnen / Nutzungsmischung als Stärkung des Standortes

EKZ mit besserer Qualität als Blechen-Carré

Markthalle als neue Qualität für Cottbus

Verbesserte Anbindung nach Westen
(Durchgang Wohnscheibe)

Anbindung EG EKZ an EG Wohnscheibe

Generelle Frage: Braucht Cottbus das EKZ?

Generelle Sorge über Kaufkraft, funktionieren des EKZ
an diesem Ort, Folgen für die Spremberger Straße etc.

Forderung: „Grün statt Beton“

Forderung: keine Nachteile
durch Anlieferung Wohnscheibe

Planungswerkstatt

■ 09/2015

- Jurysitzung zur Planungswerkstatt
- Ergebnisse werden in Sondersitzung WBVA vorgestellt
- Bürgerdialog im Blechen Carré
- Anregungen der Bürger werden in Empfehlungen der Planungswerkstatt aufgenommen

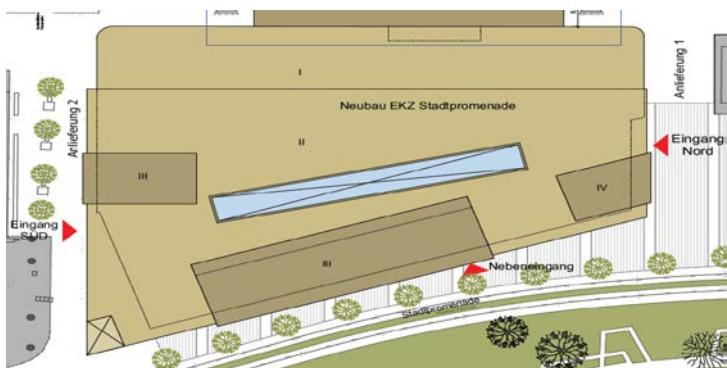
■ 10/2015

- StVV billigt Ergebnis des Gutachterverfahrens
- **Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes wird gefasst**

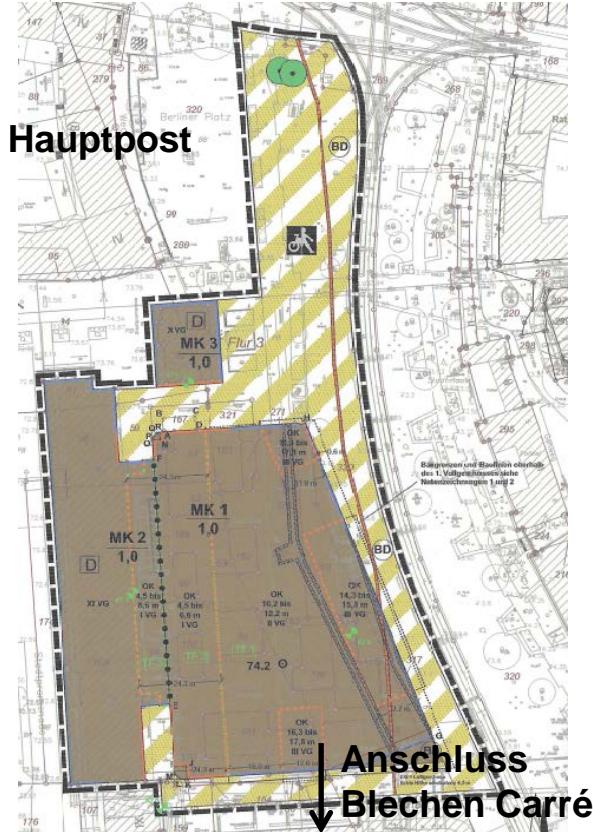


Bebauungsplan Einkaufszentrum Stadt promenade

- **12/2015**
 - Planungsgruppe Prof. Sommer stellt Vorhabenplanung im WBVA vor
 - Bauantrag für das EKZ wird eingereicht
- **07 bis 08/2016**
 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wird durchgeführt



Vorhabenplanung zum B-Plan



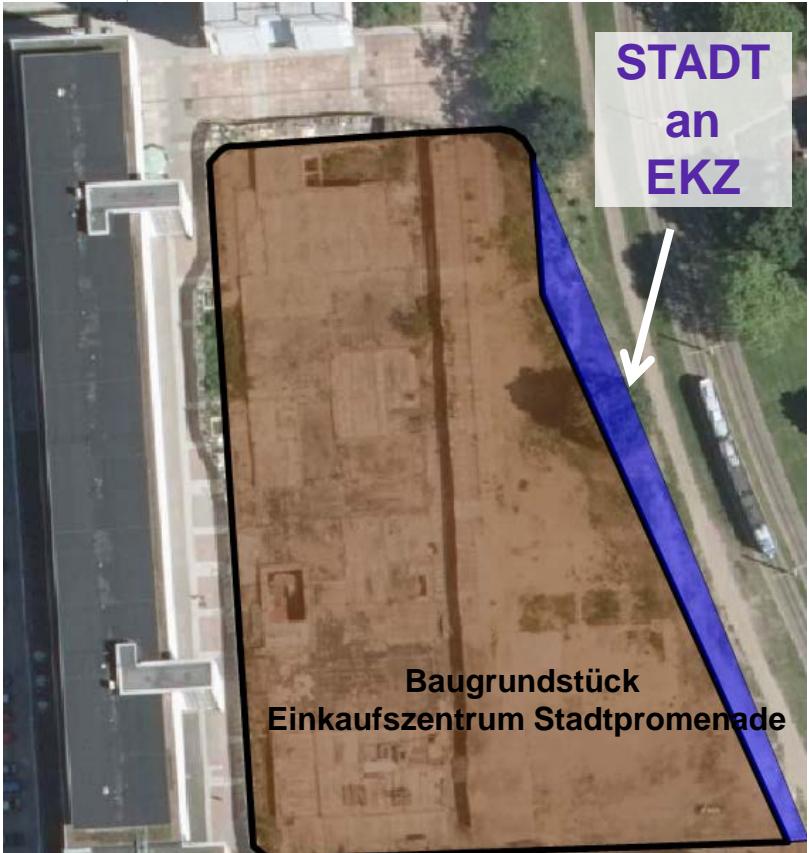
Bebauungsplan Einkaufszentrum Stadt promenade

■ 09/2016

- Unterzeichnung des Vertrages zur Begrenzung der Verkaufsfläche
- Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages (Arrondierungsfläche) zwischen Stadt und EKZ
- Unterzeichnung des städtebaulichen Grundsatzvertrages zur Errichtung des Projektes „Einkaufszentrum Stadt promenade“
- StVV fasst Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

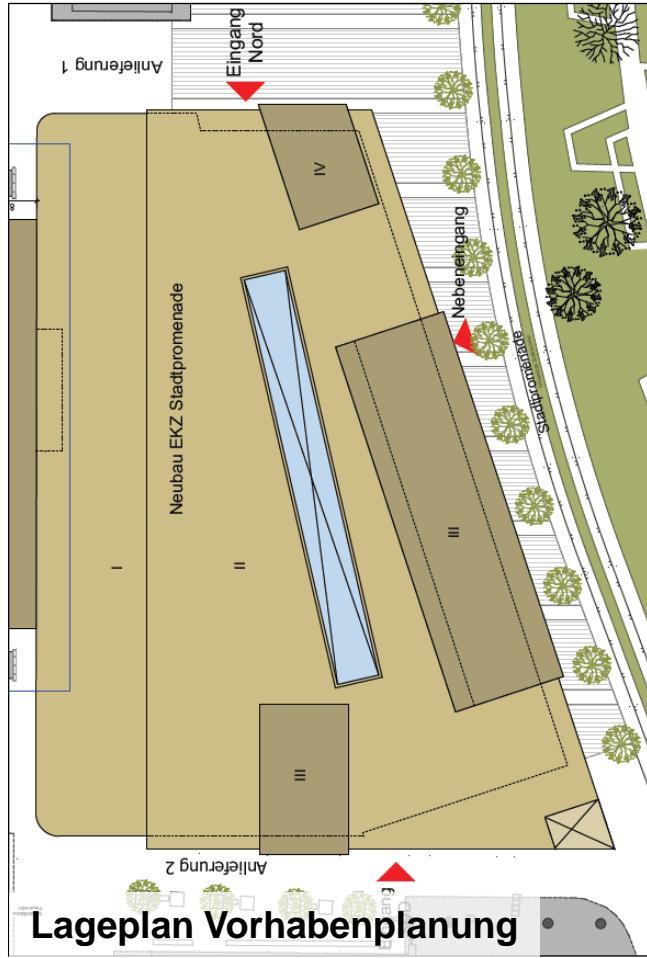
■ 11/2016

- Bebauungsplan wird in Kraft gesetzt



Grundstücksverkehr 2016
nach Beschluss StVV

Blechen Carré





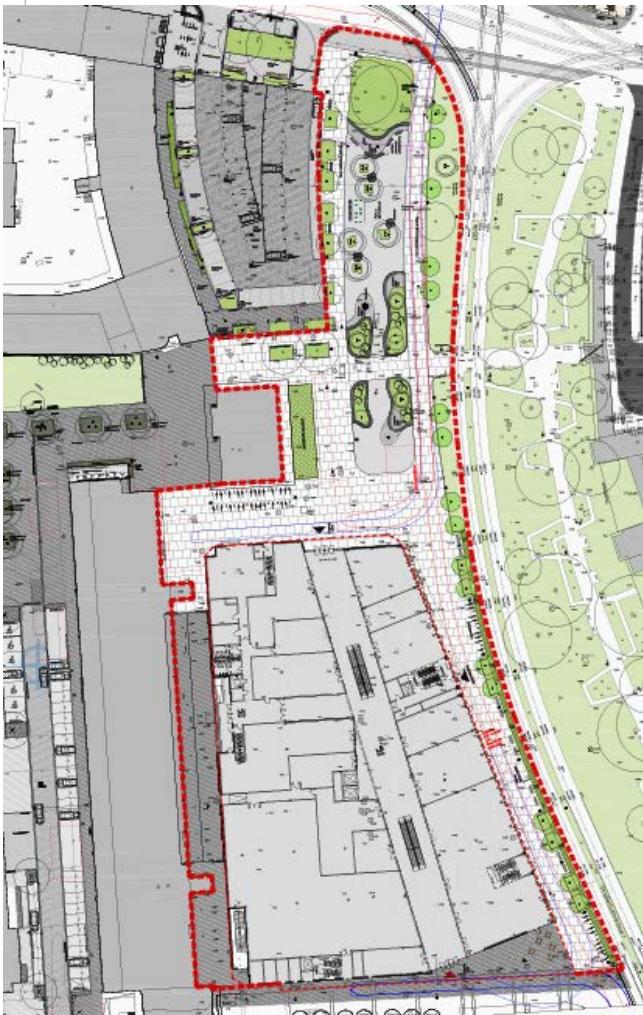
Verhandlungen zur Projektumsetzung

- 2017
 - Vorbereitung der Baugenehmigung mit Klärung von Detailfragen
- 04/2018
 - **Baugenehmigung wird mit aufschiebenden Bedingungen erteilt**
 - Genehmigung gilt 6 Jahre bis zum 25.04.2024
 - Baugenehmigung an sich stellt eine Erlaubnis dar und keine Verpflichtung



Verhandlungen zur Projektumsetzung

- **Verpflichtung zur Umsetzung ergibt sich aus Grundsatzvertrag zum B-Plan**
- Vereinbarter Fertigstellungszeitpunkt:
31.12.2019
- Stadt darf Vertrag kündigen, wenn Einkaufszentrum nicht innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellungszeitpunkt realisiert wurde
- **Kündigung frühestens möglich am 01.01.2022**
- Im Kündigungsfall schadenersatzfreie Aufhebung des B-Plans vertraglich vereinbart



Postparkplatz und Flaniermeile

- **04 bis 12/2018**
 - Postparkplatz und 1. Abschnitt der Flaniermeile werden durch Stadt Cottbus gebaut
- **10/2018**
 - Gespräche zwischen Eigentümer und Stadt zur Fortführung der Abbrucharbeiten



Ärger um Cottbuser Bauprojekt

Neue Bürgerinitiative bangt um das Stadtzentrum

Die Initiatoren sammelten bereits ungefähr 500 Unterschriften gegen den „Schandfleck“ am Blechen-Carré.

24. Januar 2019, 15:13 Uhr •
Von Rene Wappeler



Lausitzer Rundschau am 24.01.2019

Aktuelle Entwicklung

- **01/2019**
 - Petition „Dokument der Schande“ wird übergeben
- **05/2019 - Gespräch zwischen Investor und Stadt**
 - Investor trifft Entscheidung zur Entwicklung nicht vor dem 1. Quartal 2020
 - Zuvor müssen Vermietungssituation und aktuelle Entwicklung der Baukosten analysiert werden
 - Verhandlungen zur temporären Begrünung der Brachfläche werden aufgenommen



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Brache mitten in Cottbus

Mehr als 5000 Cottbuser wollen neue Promenade

Die Bürgerinitiative Schönes Cottbus den Stadtverordneten mehr als 5000 Unterschriften überreicht. So viele Bürger fordern, dass die Brache hinter dem Einkaufszentrum Blechen Carré verschwindet. Dazu gibt es Ideen und rechtliche Hürden.

20. September 2019, 17:25 Uhr • Cottbus
Von Peggy Kompalla



Lausitzer Rundschau am 20.09.2019

ähnig übergibt die Unterschriften an Oberbürgermeister und Stadtparlamentschef. Foto: Kompalla

Aktuelle Entwicklung

■ 09/2019

- Unterschriftensammlung wird übergeben
- Antrag der Fraktionen DIE LINKE und SPD zur Durchführung einer Infoveranstaltung wird in StVV bestätigt

■ 11/2019

- Gespräche zwischen Stadt und Investor zur Weiterentwicklung des Standortes



Öffentliche Informationsveranstaltung zur Stadtpromenade am 19.12.2019

Fazit:

- **Bebauungsplan M/4/100**, Rechtskraft seit 11/2016
- **Baugenehmigung** für die Errichtung eines Einkaufszentrums vom 25.04.2018
- **Städtebaulicher Grundsatzvertrag** über das Projekt Einkaufszentrum Stadtpromenade
- **Planungsziele sind aktuell (STEK, ...)**
- **Investor, der an der Realisierung arbeitet**
- → es ist Aufgabe der Stadt die Projektumsetzung zu unterstützen



STADT COTTBUS
CHOŠEBUZ

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Stadtpromenade am 19.12.2019

Anfragen/Nachfragen