



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee



Außerordentliche Beratung des Ausschusses für  
Bau und Verkehr „Cottbuser Ostsee“

Ostseemanagement

22.09.2020

[www.falconcrest.com](http://www.falconcrest.com)



STADT COTTBUS  
CHÓŚEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Chronologie

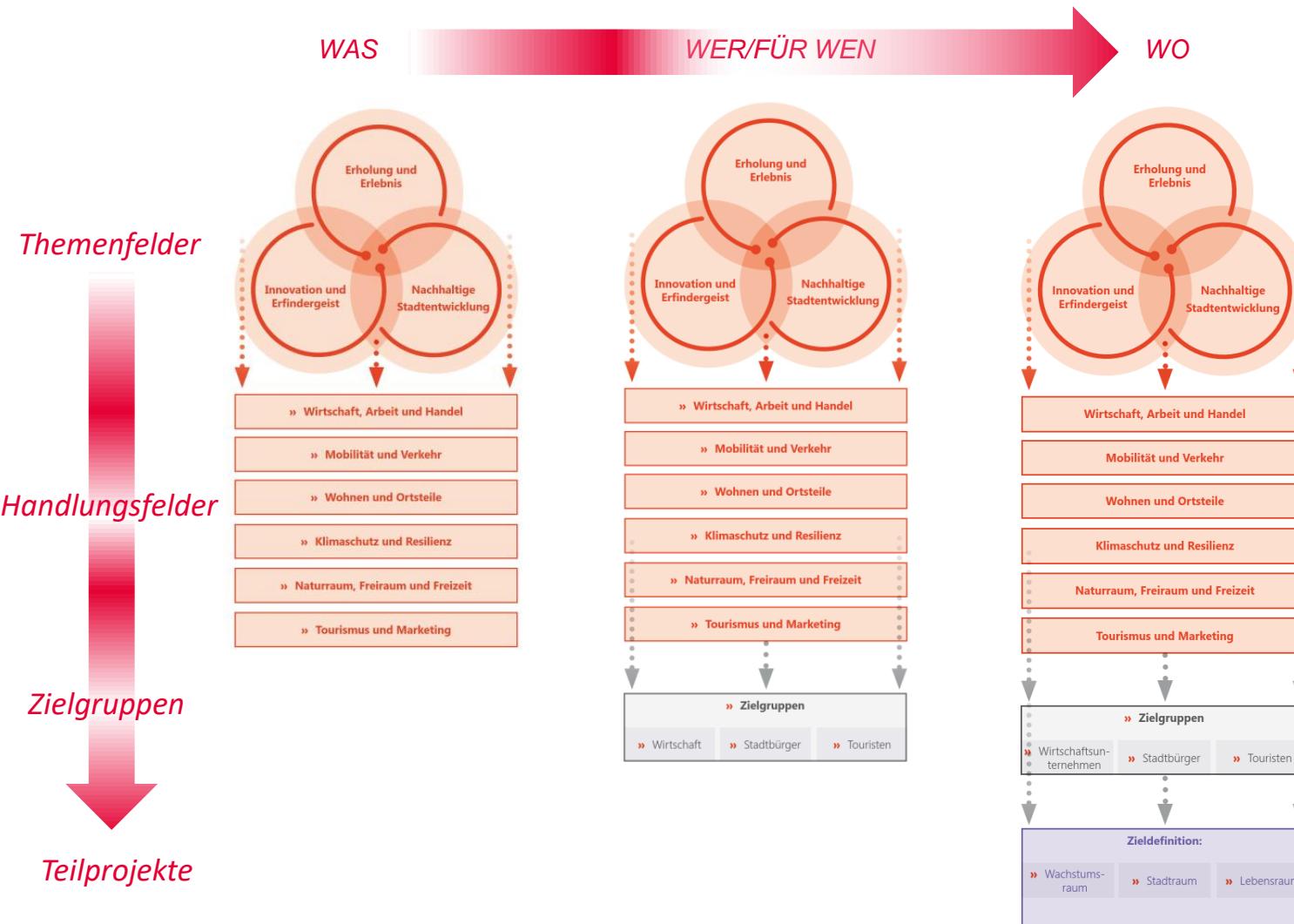
- Vergabe im Juni 2018
  - Vorlage Berichte (Zwischen-/Endbericht) April 2019
    - Berichte inhaltlich divergierend zu den Erwartungen
    - Aktuelle Ereignisse (Strukturstärkungsgesetz, Sofortprogramm etc.) bleiben unberücksichtigt
  - Zusammenfassung und Aktualisierung erforderlich
  - OM mit damit betraut
  - Vorlage Januar 2020
  - Abstimmung / Lesung Fachbereiche bis Juni 2020
  - Vorlage Finale Fassung Juli 2020
  - Vorstellung im Sonderausschuss **22.09.2020**
  - Beschlussfassung in einer folgenden Ausschusssitzung vorgesehen
- Politische Legitimation für Entwicklungsrichtung



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Strategischer Gedankenansatz





STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Erarbeitete Alleinstellungsmerkmale

Alleinstellungsmerkmale	Beschreibung
See an einer Großstadt	Nutzung der <u>wechselseitigen Synergien</u> zwischen vielseitigen Angeboten der <u>Großstadt Cottbus</u> und dem <u>größten künstlichen Gewässer Deutschlands</u> als <u>Modellraum</u> für wirtschaftlichen Strukturwandel, Landschaftsgestaltung und Energiewende als auch Digitalisierung.
Kulturlandschaft mit Verbindungsmöglichkeiten bis zum Spreewald	Der Branitzer Park ist Lebenswerk des Gartengestalters Fürst Pückler und kann in <u>Verbindung mit der neuen Kulturlandschaft</u> des Cottbuser Ostsees sowie mit Spree- und Hammergrabenau mit überregionalen Landschaftsbestandteilen verbunden werden.
Lagegunst zu überregionalen Verkehrsschnittstellen	Durch eine direkte Anbindung der Seevorstadt an überregionale Trassen der Deutschen Bahn ist eine sehr gute Anbindung nach Deutschland und Europa möglich. Auch eine Verknüpfung des ÖPNV mit dem SPNV ist im Betrachtungsraum gut umsetzbar. Zudem ist der Betrachtungsraum hervorragend durch den MIV an überregionale Verkehrstrassen angebunden.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Prioritäre Projekte des Masterplans 2016

01 Stadthafen

02 Seeachse / neu: **Seevorstadt**

05 Neuendorf

15 Cottbuser Strand

16 Schlosspark Branitz

17 Rundweg

- Seeachse / Seevorstadt als Kernelement wirtschaftlicher Potenziale
- Stadt an den See „heranführen“
- Wandel als Chance begreifen



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zentrale Handlungsräume

### Handlungsraum A Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone



Fotos: DSK GmbH

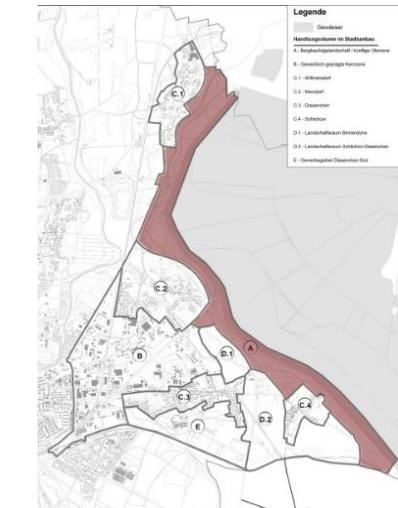
22.09.2020

Außerordentliche Beratung des Ausschusses für Bau und Verkehr „Cottbuser Ostsee“

Aktivierungs- und  
Neuordnungsgebiet

1. Entwicklungsriorität

hoher Handlungsbedarf





STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zentrale Handlungsräume

### Handlungsraum B gewerblich geprägte Kernzone



Fotos: DSK GmbH

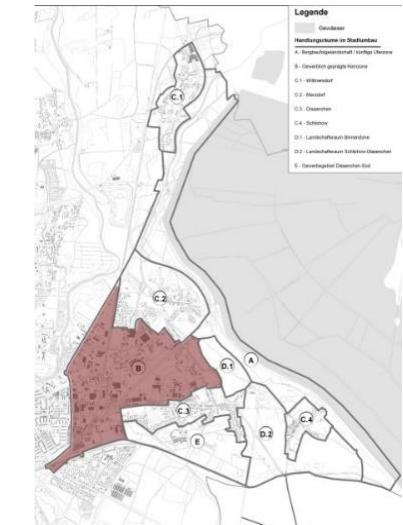
22.09.2020

Außerordentliche Beratung des Ausschusses für Bau und Verkehr „Cottbuser Ostsee“

Umstrukturierungsgebiet

1. Entwicklungsriorität

hoher Handlungsbedarf





STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Leitziele

- (1) Klimaneutrale / klimagerechte Quartiersentwicklung unter Anwendung zukunftsgerichteter Technologien und Gestaltungsprinzipien
- (2) Entwicklungen im Bereich der Seeachse bündeln, Synergien zusammenzutragen und Verknüpfungspunkte zwischen Stadt und See schaffen
- (3) Funktionsschärfung für den Kernbereich der Seevorstadt
- (4) Modellbereich „Smart City“ und „Wasser- / Energiecampus“ als inhaltliche Anker
- (5) Gewerbe auf zukunftsorientierte, technologie- und bildungsorientierte Unternehmen ausrichten und mit Entwicklungszielen auf dem BTU-Campus und im Bereich des Technologieparks (TIP) abgleichen
- (6) Schaffung eines leistungsfähigen und CO2-neutral betriebenen ÖPNV
- (7) Flächen in Wert setzen und mischgenutztes, flexibles Stadtquartier schaffen
- (8) Entwicklung eines kompakten, durchmischten Stadtkörpers mit kurzen Wegen
- (9) neues Quartier ergänzt bestehende Stadtteile und das Netz der öffentlichen Räume



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Handlungsfelder: erforderliche Untersetzungen / Planungen

### (A) Wirtschaft, Arbeit und Handel,

- Gewerbeblächenentwicklungskonzept (Gesamtstadt mit Fokusbereichen)
- wirtschaftliche Teilentwicklungskonzepte (z.B. für TIP und BTU-Umfeld (Campus) sowie CTK-Umfeld unter dem Einfluss der Medizinerausbildung)
- Verlagerung störenden Gewerbes

### (B) Mobilität und Verkehr,

- Verkehrsentwicklungsplan
- Mobilitätskonzept / Verkehrserschließungskonzept Seevorstadt mit Vernetzung zu den Projektgebieten am See (ÖPNV)
- Radverkehrskonzept

### (C) Wohnen und Ortsteile,

- Qualitätshandbuch Gestaltung Freiraum / Architektur und stadträumliche Ausstattung in der Seevorstadt, im Hafenquartier und am Seeufer
- Fortschreibung des Ortsteilentwicklungskonzeptes i.V.m. den Festlegungen aus dem Qualitätshandbuch Seevorstadt



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Handlungsfelder: erforderliche Untersetzungen / Planungen

### (D) Klimaschutz und Resilienz,

- Klimaschutzkonzept Stadt / Energetische Stadtentwicklung
- Konzept zur CO<sub>2</sub>-neutralen Seevorstadt (Herstellung/Recycling, Betrieb, Mobilität)
- Ver- und Entsorgungssysteme
- **Energieversorgungskonzept**
- Biodiversifizierung

### (E) Naturraum, Freiraum und Freizeit,

- Grünordnungskonzept B-Plan Seeachse
- Freiraumplanungen und -konzepte Seevorstadt/Strände, Branitzer Außenpark/Dissenchen-Schlichow, Bärenbrücker Bucht
- Umfeld einbindung Seevorstadt (JVA, HKW, Ortsteile etc. als dauerhafte Bestandsnehmer)
- Potenzialstudie industrikultureller Werte/Zeitzeugnisse

### (F) Tourismus und Marketing.

- gesamtstädtisches Marketingkonzept Stadt Cottbus
- Standortmarketingkonzept(e) Cottbuser Ostsee/Seevorstadt, TIP und BTU Campus
- **Vorbereitende Untersuchungen zur Schiffbarkeitserklärung des Cottbuser Ostsees (z.B. max. Bootsbesatz, Antriebskonzepte, etc.)**



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zielgruppen - Wirtschaft

Anforderung	Typ 1 – produzierendes Gewerbe	Typ 1a – Logistik und Lager	Typ 2 – forschungs- u. technologie-orientierte Unternehmen	Typ 3 – Handwerk und (Klein)Gewerbe
großes Baugrundstück > 5 ha	-1	-1	0	0
hohe Bebauungsdichte möglich	-1	0	0	0
Ausweisung GI möglich	-1	-1	0	0
Möglichkeit 24/7 Betrieb	-1	-1	0	0
geringe Emissionen Konfliktfreiheit im Umfeld	0	0	1	0
Niedrige Grundstücks- / Erschließungskosten	0	0	0	-1
Planungsrecht – zügige Aktivierbarkeit	-1	-1	1	1
erhöhte Anforderungen an Medienkapazitäten	1	0	0	0
direkte Anbindung BAB	1	1	0	0
hoher Anteil LKW-Verkehr realisierbar	0	-1	0	-1
Nähe zu Dienstleistern / Zulieferern *)	-1	-1	0	1
Kundennähe *)	0	-1	0	1
Fachkräftepotenzial *)	-1	1	-1	-1
<b>Summe</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>

\*) ... Standort inkl. Stadt Cottbus

-1 ... die Anforderung kann durch den Standort nicht bedient werden

0 ... die Anforderung ist hier nicht relevant

1 ... die Anforderung kann durch den Standort erfüllt werden

Bewertung in Bezug zur Zielnutzung, nicht zum heutigen Zustand.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zielgruppen – nachhaltige Stadtentwicklung

Schlagworte zum **Charakter** des neuen Stadtquartiers **Seevorstadt**:

- nachhaltig, ökologisch und ÖPNV-dominiert (= umweltfreundlich)
- post-fossil / CO<sub>2</sub>-neutral
- digital und „smart“
- hochwertig, sicher und urban (in Qualität und Design)

Neubewohner:

- verfügt über ein mittleres bis hohes Einkommen (= „kann es sich leisten“) verbunden mit
- einem höheren Bildungsgrad (= „offen und begeistert für Neues“)
- zieht Möglichkeiten und Atmosphäre der Stadt dem ländlichen Leben vor (= „Großstädter“)

Als Hauptzielgruppen für die nachhaltige Stadtentwicklung sind **30-50-jährige Akademiker, Beschäftigte mittlerer/höherer Einkommen, Selbständige sowie Studenten und Berufsanfänger in MINT-Berufen mit zukunftsorientierter Lebenseinstellung** vermutlich eher aus überregionalen Ballungszentren anzusprechen. Untergeordnet sind auch **aktive Senioren mit gehobenem Einkommen** aus Cottbus und Umgebung als Zielgruppe in Mehrgenerationen-Konzepten denkbar.



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zielgruppen – Erholen und Erleben

Beweggrund / Antrieb	Einwohner / Einheimische	(ortsfremde) Gäste
Kultur und Veranstaltungen	lokale Veranstaltungen, Dorffeste, soziale Integration → geringe Regionalwirkung, geringe Wertschöpfung	hochwertige Veranstaltungen mit hohem Bekanntheitsgrad, spezifisch, → max. Tagesaufenthalt aber i.d.R. mit Übernachtung und Potenzial für weitere Angebote
Sport	Breitensport aller Art, Lebensqualität → geringe Wertschöpfung	nur zu überregionalen Wettkämpfen, hohe Spezifik, Profis → Aufenthaltsdauer mehrere Tage, Übernachtung und Wertschöpfung
Neugier / „Durchreise“	-	unspezifisch, „mal schauen“ (z.B. Nutzer überregionaler Radwanderwege) → i.d.R. kein Aufenthalt, keine Übernachtung, nur geringe Wertschöpfung aber Potenzial für weitere Angebote und Wiederkommen (Prinzip der „Schaustelle“)
Prestige und Besitzstand, lokale Verbundenheit	Lebensqualität und Wohlstand im Vordergrund → wirtschaftliches Potenzial, Wertschöpfung	-
Naturausstattung	See und Umgebung für Freizeitgestaltung, Lebensqualität, keine nennenswerte Wertschöpfung	nur teilweise konkurrenzfähig



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zielgruppen – Erholen und Erleben

Für eine wirtschaftliche Entwicklung der Seevorstadt als Teil des Projektes Cottbuser Ostsee ergeben sich nach der o.g. Matrix:

- **Einheimische/Einwohner**, die **Kapital in ihre Freizeitaktivitäten** investieren (z.B. Boote, Schwimmende Architektur) und/oder hohen Wert auf Lebensqualität legen (z.B. Restaurantbesuche am See, Wohnen am Wasser)
- **Gäste**, die wegen gut platziertter und **spezifischer Veranstaltungen** (Kultur oder Sport) mit überregionaler Ausstrahlung anreisen (z.B. Profi-/Semiprofisportler)
- Daneben sind dem **Breitensport** und lokalen Veranstaltungen ein hohes Maß an Aufmerksamkeit beizumessen. Zwar wird hier nur geringe Wertschöpfung generiert, jedoch die **Projektakzeptanz** und das Maß an gefühlter Lebensqualität befördert (**weicher Standortfaktor!**).



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Zielgruppen – Zusammenfassung

Innovation und Erfindergeist	Nachhaltige Stadtentwicklung	Erholen und Erleben
Wirtschaftsunternehmen sind Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen	30-50-jährige Akademiker, Beschäftigte mittlerer/höherer Einkommen, Selbständige sowie Studenten und Berufsanfänger in MINT-Berufen mit zukunftsorientierter Lebenseinstellung vermutlich eher aus überregionalen Ballungszentren	Einheimische/Einwohner, die Kapital in ihre Freizeitaktivitäten investieren (z.B. Boote, Schwimmende Architektur)
staatliche Investitionen und Ansiedlungen aus den Bereichen Bildung und Verwaltung	aktive Senioren mit gehobenem Einkommen aus Cottbus und Umgebung in Mehrgenerationenkonzepen	Gäste spezifischer Veranstaltungen mit überregionaler Ausstrahlung
		Breitensport und lokale Veranstaltungen



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Vernetzung mit Umland

- Aktivierung „Sekundärmarkt Spreewald“
  - „Stadt“ als Leitthema schwer umsetzbar (Gäste suchen gerade das Gegenteil)
  - aber: Cottbuser Ostsee verbindet über das Thema „Wasser“
  - vgl. Zielgruppenanalyse: hochwertige Sport- und Kulturveranstaltungen
  - BuGA 2033
  - touristische Angebotsverknüpfung
- Einbindung Ortsteile
  - Leitthemen der Entwicklung gem. OEK, ergänzt
  - „Bewahren und Anpassen“
- Anbindung Sandow und Kulturlandschaft Branitzer Park
  - Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße
  - Seeachse – Eliaspark – Branitzer Park
- Anrainergemeinde Teichland
  - Verbindung über Rundweg
  - „seeseitige“ Anbindung Hafen Teichland
  - Erlebnispark Teichland – open air Gelände Bärenbrücker Bucht (vgl. Masterplan 2016)
- Vernetzung über Wasser und Land
  - Leistungsfähiger und attraktiver ÖPNV
  - Kanallandschaft



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Konfliktfelder - räumlich

### Seevorstadt

- Bestandssituation

Sowohl die Eigentums-, Gewerbe- und Wohnstruktur sind von der früheren Entwicklung bestimmt. Ein „Überprägen“ (z.B. CO<sub>2</sub>-Neutralität) wird **nicht kurzfristig** gelingen und **Besitzstände** berühren. Konsens ist nur über die Zeit zu erreichen.

- Besucher / Einwohnerkonflikte

Die Seevorstadt inkl. des Hafenquartiers wird Besucher aus anderen Stadtteilen, aber auch aus dem Umland anziehen. Deren Bedarfe an Parkplätzen, Ver- und Entsorgung sowie damit verbundener Lärm sind **klassische und bereits heute artikulierte Konfliktpotenziale**, die zu lösen sind. Die verkehrliche Infrastruktur gelangt bereits aktuell an besonderen Tagen (Osterwochenende etc.) an ihre Grenzen.

- Naturraum / Freiraum

Die Vielzahl an Besuchern insbesondere im Bereich Hafenquartier führt zu einem **Nutzungsdruck** auf die umgebenden Grün- und Freiräume. Im unmittelbaren Hinterland der B168 ist hier die „Dünenlandschaft“ hervorzuheben, die einem besonderen Schutzanspruch untersteht.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Konfliktfelder - räumlich

### Stadt Cottbus/Chóšebuz und Umland

- Mit der Entstehung des Cottbuser Ostsees und dessen Inwertsetzung im Zusammenspiel mit der Stadt entsteht eine **neue Destination, die zwischen Spreewald und Lausitzer Seenland** ihren Platz finden muss. Hierbei entsteht eine **Wettbewerbssituation** in Angebot und Qualität, die zu bewältigen ist (Ziel: Win-Win)
- Cottbus ist Universitätsstadt! Der Anspruch auf die Ansiedlung von Forschung und Entwicklung besteht zunächst in Cottbus/Chóšebuz in Zusammenarbeit mit der BTU Cottbus/Chóšebuz-Senftenberg. **Konfliktpotenziale** bestehen bereits heute im Streben von **Kleinstädten im Umland**, ebenfalls FuE-Kapazitäten fern des Oberzentrums aufzubauen. Allerdings sind – inhaltlich - konkurrierende Projekte auch anderenorts zu berücksichtigen (z.B. Siemens Campus 4.0 Berlin-Spandau, IT-Zentrum Scheibesee Hoyerswerda,...).

### Region

- Cottbus/Chóšebuz ist das Oberzentrum der Niederlausitz und muss sich künftig noch stärker in einer **regionalen Führungsrolle** im Strukturwandel engagieren. Das erfordert einerseits Bekenntnis (und Anerkenntnis) der Abkehr von der Braunkohle und andererseits das **Einfordern von Landes- und Bundes-Engagement** i.S.v. Präsenz in der Region.



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Konfliktfelder - inhaltlich

<b>Wertschöpfungskette neu</b>	<b>Konfliktfeld</b>	<b>Maßnahmenvorschlag</b>
Forschungs- und technologiebasierte Unternehmen	Ausbildung und Erfahrungen, bergaugeprägt	Weiterbildungsangebote (nur begrenzt wirksam), zeitliche Anpassung Strukturwandel
	Fehlendes Vertrauen in Strukturwandel	kommunale Investitionen, politisches Bekenntnis zum eingeschlagenen strategischen Weg, Formate der aktiven Beteiligung, dauerhafte Schaffung neuer Arbeitsplätze, Akquise von Ankerunternehmen
Erlebnistourismus	Ruheanspruch etablierter Ortsteile	Neue Erwerbsquellen für Anwohner / Partizipation, definierte Flächenausweisung für Veranstaltungen, Besucherlenkung, Exekutive
CO <sub>2</sub> -Neutralität, urbane Smart City	Bestandsbauten / Ortskernstrukturen / bestehendes Gewerbe	Gewerbeverlagerung innerhalb der Stadt, Gestaltungshandbuch / -prinzipien und Partizipation, Zeitliche Entwicklung anpassen an demografischen Wandel, Anbieten statt Fordern



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Konfliktfelder - inhaltlich

Wertschöpfungskette neu	Konfliktfeld	Maßnahmenvorschlag
Mobilitätstechnik	Vorbehalte gegenüber neuen Formen der Mobilität und des ÖPNV sowie Abkehr vom MIV	Überzeugen, ÖPNV als unmittelbare Handreiche zur Verbesserung Lebensqualität und Partizipation durch Einmaligkeit des ÖPNV, Vorteile von Sharingsystemen propagieren, Schaffung moderner Mobilitätshubs, die die Erschließung des Umfelds durch verschiedene klimaneutrale Verkehrsträger fördern
Digitalisierung	Berührungsängste	Digitalisierung zum Anfassen, Vorteile für Bürger durch digitale Prozesse / Abläufe in Verwaltungen, Möglichkeiten der Telearbeit, barrierearme Digitalisierungsformen speziell für Ältere schaffen
Medizin	Nicht passende Ausbildungsprofile Einheimischer, Bedarf an Arbeitsplätzen ohne höhere Bildung, „neue“ Einwohner mit anderen Ansprüchen und Nachfragen	Vorteile für Bürger propagieren (Ärztemangel lindern, Pflegepersonal ausbilden / aufstocken) → echte Chance auf neuen Wirtschaftsgrundlage (Vernetzung zur Digitalisierung, medizinaffines Gewerbe z.B. Apparatebau, Laboratorien etc.)



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Initialprojekte - raumgestaltend



### *Verlagerung nicht zielkonformen Gewerbes*

- *planerische Neuordnung als Voraussetzung für die städtebauliche Umgestaltung*

### *Schaffung Wasserläufe inkl. Geländeprofilierung*

- *Aufwertung Flächen*
- *Synergie zu Wärmepumpenprojekt, dezentraler Energiegewinnung und Gebietsentwässerung*
- *Erlebnischarakter bei Ausbau für Bootsverkehr*

### *Etablierung Hafenquartier*

- *Endpunkt / Anfangspunkt Beziehung Stadt-See*

### *Erlebbarmachung / Gestaltung Seeachse*

- *Erschließung*
- *Standortmarketing*
- *Grün-/Freiraum*



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Initialprojekte – inhaltlich

Initialbereich	Themenfeld	Stufe
Wasser- und Energiecampus als Innovationsstandort	Innovation und Erfindergeist	1
Mobilitätskreuz	Nachhaltige Stadtentwicklung	1
Seeachse	Nachhaltige Stadtentwicklung, Erholen und Erleben	1
Behörden und Bildungszentrum	Innovation und Erfindergeist	2
Grünes Wohnen plus	Nachhaltige Stadtentwicklung, Erleben und Erholen	2, 3
Zentrum postfossile Energie	Innovation und Erfindergeist	2



STADT COTTBUS  
CHÓŚEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Umsetzungsstufen



Stufe 1: bis ca. 2025

- Bau Seeachse
- Vertiefung / Teilkonzepte / B-Planung
- Grunderwerb
- Vorbereitung Öffentliche Erschließung (Planung, Beginn Bau)
- WRPFV Kanallandschaft
- Bau Wasser- und Energiecampus
- Beginn Mobilitätskreuz

Stufe 2: bis ca. 2030

- Bau Kanallandschaft
- Ausbau öffentliche Erschließung
- Behörden/Bildungszentrum
- Bau Stadthafen
- Weiterführung Mobilitätskreuz
- BuGa Vorbereitung 2033
- Grünes Wohnen

Stufe 3: > 2030

- Verdichtung Stadtteil BuGa 2033



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee

## Finanzbedarf

Maßnahme	Orientierende Schätzkosten brutto in Mio €
Grunderwerb	40
Herstellung verkehrliche Erschließung	65
Grün- und Freiflächen	50
Wasserläufe / Kanallandschaft	50
Hafenquartier	45
Behörden/Bildungszentrum	40
Planungskosten	60
<b>Summe</b>	<b>350</b>



# Vielen Dank!

