



Stadtumbaukonzept Fortschreibung 2005



850
J A H R E
COTTBUS CHÓŚEBUZ





Sehr geehrte
Bürgerinnen und Bürger,

der Begriff Stadtumbau prägt seit einigen Jahren die Diskussion über die Stadtentwicklung, obgleich er nicht neu ist. Stadtumbau ist die kontinuierliche Arbeit an der Stadt, die einem steten Wandel der Anforderungen, Bedürfnisse und Rahmenbedingungen unterworfen ist.

In Cottbus wurde mit dem Beginn der Sanierung der Innenstadt im Jahr 1991 frühzeitig der Stadtumbau eingeleitet. Ziel war und ist es weiterhin, durch eine Steigerung der Attraktivität der Kernstadt die Abwanderung in das Umland zu verringern und das Stadtzentrum als lebendigen Ort des Wohnens und Arbeitens zu sichern und weiterzuentwickeln.

Durch den Bericht einer von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission, die 2001 aufgrund der rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und eines anhaltenden Wohnungsüberschusses den Abriss von 350.000 Wohnungen bis zum Jahr 2010 in den neuen Bundesländern und die Aufwertung der Wohngebiete empfahl, erhielt der Stadtumbau seinen Namen. Das vom Bund und den Ländern getragene Programm Stadtumbau Ost fördert zum einen den Rückbau von

Wohnungen und zum anderen die Aufwertung der Wohngebiete. Die Städte sind im Rahmen des kommunalen Eigenanteils an der Finanzierung der Aufwertungsmaßnahmen beteiligt. Der Stadtumbau wird in der Öffentlichkeit vor allem als Rückbauprogramm wahrgenommen.

Auch Cottbus ist von sinkenden Einwohnerzahlen und deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur betroffen. Unter diesem Eindruck wandte sich Cottbus Ende der 1990er Jahre ergänzend zur Innenstadtentwicklung auch der Umstrukturierung der Wohngebiete zu. Mit dem Stadtumbaukonzept im Jahr 2002 wurde eine gesamtstädtische Neuausrichtung der Ziele der Stadtentwicklung vorgenommen.

Der Stadtumbau in Cottbus ist in den vergangenen Jahren weit vorangeschritten. Insbesondere die Innenstadt, Sachsendorf-Madlow und die Spremberger Vorstadt haben ihr Gesicht deutlich verändert. Wir sind auf dem richtigen Weg, obgleich noch ein langer und teilweise nicht einfacher Prozess vor uns liegt. Mit der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes im Jahr 2005 hat die Stadt nun den eingeschlagenen Weg überprüft. Die

gewählte Strategie wurde nach einer Bewertung des Erreichten bestätigt und die Ziele konkretisiert. In Zukunft werden neben den in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen zur Aufwertung und zum Rückbau des Wohnungsbestandes verstärkt weitere Maßnahmen zur Anpassung des Angebotes an öffentlichen und sozialen Einrichtungen und zur Sicherung der Attraktivität der Wohnquartiere treten. Zugleich wird der Prozess des Stadtumbaus als Chance für unsere Stadt gesehen, um sie auch für die Zukunft lebens- und liebenswert zu gestalten.

Um Sie über die weiteren Schritte im Stadtumbau zu informieren, überreichen wir Ihnen dieses Faltblatt, das die im Februar 2006 im Technischen Rathaus gezeigte Ausstellung enthält.

Marietta Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen der Stadt Cottbus

Stadtumbau ist Stadtentwicklung

Der Stadtumbau ist heute in aller Munde, er war jedoch schon immer eine Aufgabe der Stadtentwicklung. Im Laufe ihrer Geschichte haben sich die Städte immer wieder „neu erfinden“, d.h. den veränderten Rahmenbedingungen anpassen müssen, sei es durch Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust, Industrialisierung oder Veränderungen im Verkehrswesen.

Nach einer mehrere Jahrzehnte dauernden Phase des Wachstums verlieren heute viele Städte in Deutschland wieder Einwohner. Die Ursachen sind niedrige Geburtenraten bei gleichzeitig ansteigenden Sterberaten und die Abwanderung von Einwohnern in andere Regionen oder das Umland. Dies stellt für die Städte eine ungewohnte Herausforderung dar, sind sie doch lange von einem stetigen Wachstum ausgegangen.

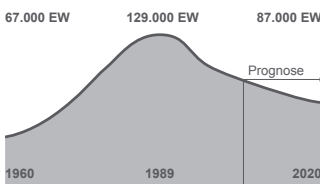
Das Phänomen der Schrumpfung betrifft die Mehrzahl der Städte im Osten und auch viele Städte im Westen. Allerdings läuft der Prozess in den neuen Bundesländern aufgrund des abrupten Strukturwandels schneller ab. Im Umgang mit dem Stadtumbau können die ostdeutschen Städte daher eine Vorbildfunktion einnehmen.

Die Herausforderung im Stadtumbauprozess stellt vor allem die Anpassung der ausgebauten Stadt- und Infrastruktur an verringerte und veränderte Bedarfe dar.

Das „Kleid der Stadt“ muss gekürzt und verändert werden, um zu passen. Das hat über den Wohnungsmarkt hinaus Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadt, wie z.B. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Verkehrsanlagen, Gewerbestandorte und die stadttechnische Infrastruktur.



Cottbus - Auflösung oder Konzentration?



Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus



Altmarkt nach Neugestaltung



Wohnhof Turover Straße

Wir sind auf dem Weg

Aufgrund der durch anhaltenden Bevölkerungsverlust veränderten Vorzeichen wurde mit dem Stadtumbaukonzept im Jahr 2002 der Start der gesamtstädtischen Stadtumbauplanung vollzogen. In den vergangenen vier Jahren hat Cottbus einen großen Schritt nach vorne gemacht.

Der Stadtumbauprozess wird durch den Bund und das Land mit dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ gefördert. Voraussetzung für die weitere Förderung der Konzepte und der Stadtumbaumaßnahmen ist die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des bestehenden Stadtumbaukonzeptes.

Im Jahr 2006 wird den Stadtverordneten die 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese stellt eine Überprüfung, Modifizierung und Vertiefung der verfolgten Strategie dar.

Ziel des Konzeptes war und ist es, der drohenden Aushöhlung und Zergliederung der Stadtstruktur durch einen unkontrollierten Schrumpfungsprozess entgegenzuwirken.

Die Strategie sieht vor, das innere Stadtgebiet durch Aufwertung seines Wohnungsbestandes, der Straßen und Plätze, der Grünanlagen und öffentlichen Einrichtungen zu stabilisieren und das äußere Stadtgebiet zu aufgelockerten durchgrünerten Wohngebieten umzubauen, um so den strukturellen Wohnungsüberhang zu reduzieren. Die Aufwertung der inneren Stadt wird im Bereich des Modellstadtgebietes bereits seit 1991 verfolgt. Mit dem Beginn des Stadtbaus in Sachsendorf-Madlow wurde 2001 der Umbau des äußeren Stadtgebietes eingeleitet.



Wohnhäuser Theodor-Storm-Straße

Bevölkerungsrückgang

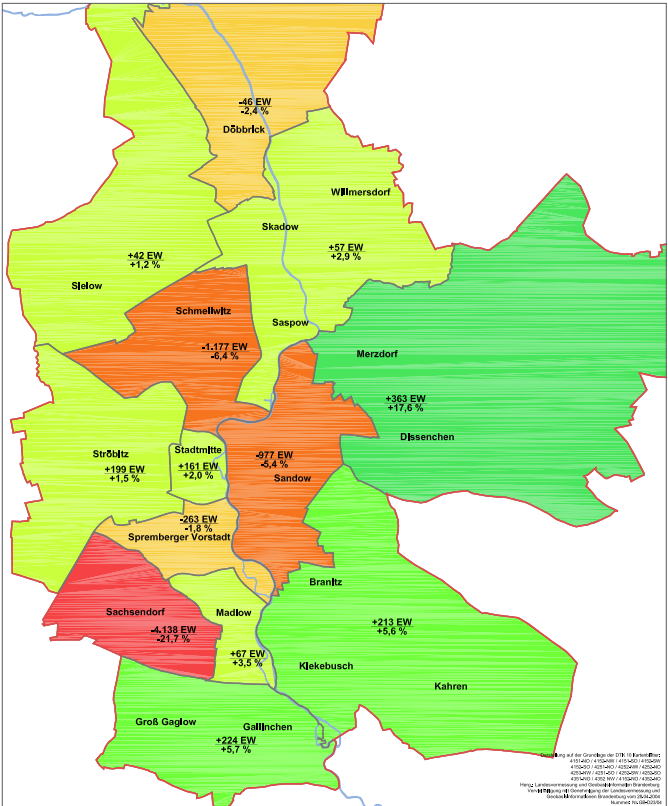
Die Bevölkerungsentwicklung ist seit mehreren Jahren rückläufig. Sie wird beeinflusst durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie durch Zu- und Abwanderung.

Die Einwohnerzahl von Cottbus lag im Jahr 2004 bei 105.400. Die Bevölkerungsprognose der Stadt sagt einen Rückgang bis 2020 auf ca. 87.000 Einwohner voraus.

Die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung ist ein bundesweiter Trend. In Cottbus werden pro Jahr 300-400 Personen weniger geboren als sterben, die Differenz wird sich weiter vergrößern.

Durch Abwanderung hat die Stadt in den vergangenen Jahren ebenfalls große Verluste erlitten. Ein großer Teil der Bewohner zog aus Cottbus in das Umland. Im Gegensatz zur Stadt Cottbus haben fast alle Umlandgemeinden Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Der Grund ist meist der Wunsch nach einem Eigenheim, der sich oft nur fern der Innenstadt zu bezahlbaren Preisen erfüllen lässt.

Durch Umzüge innerhalb der Stadt hat die Innenstadt Einwohner gewonnen. Dies ist ein Zeichen für den Erfolg der Innenstadtaufwertung und des aktiven Stadtmanagements im Rahmen des Stadtumbaus.

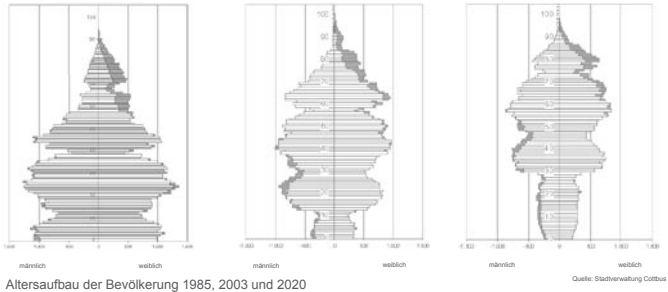


Veränderung der Einwohnerzahl 2001-2004, dargestellt in Veränderung absolut und in %

- Einwohnergewinn über 10%
- Einwohnergewinn 5-10%
- Einwohnergewinn bis 5%
- Einwohnerverlust bis 5%
- Einwohnerverlust 5-10%
- Einwohnerverlust über 10%

Veränderung der Altersstruktur

Mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung verändert sich auch die Altersstruktur. Aufgrund des Geburtenrückgangs und des kontinuierlichen Alterns geburtenstarker Jahrgänge wird der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in den kommenden Jahrzehnten ansteigen. Deutlich wird dies am Anstieg des Durchschnittsalters der Cottbuser von 37,9 Jahren im Jahr 1996 auf 42,6 Jahre im Jahr 2004. Im Jahr 2020 wird es voraussichtlich bei 47,8 Jahren liegen. Dadurch verändern sich auch die Bedarfe der Bevölkerung, auf die die Stadt sich schon heute einstellen muss: Es werden mehr Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen benötigt und kurze Wege vom Wohnort zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen müssen erhalten bleiben. Der Wohnungsmarkt muss ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zur Verfügung stellen.



Weiterhin trotzdem Wohnungsbedarf

Trotz des Bevölkerungsrückgangs wird es weiterhin einen Bedarf für neuen Wohnraum geben. Dies liegt zum einen an veränderten Ansprüchen an die eigene Wohnung. Im Alter werden z.B. andere Wohnungsarten nachgefragt als in jungen Jahren. Zum anderen entsteht durch den anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung und das damit einhergehende Ansteigen der Wohnflächenversorgung pro Kopf auch eine quantitative Nachfrage.

Leerstand konzentrieren, Stadtteile stabilisieren

Aufwertung und aktive Vermarktung soll den Leerstand in den zentralen Lagen der Stadt verringern.

Erfolge gibt es schon in der Innenstadt und in der Spremberger Vorstadt. Beide Stadtteile sind als Wohngebiete attraktiv, Bewohner ziehen zu.

Gleiches gilt für Sachsendorf-Madlow. Hier wird der Leerstand am südlichen Rand konzentriert, um die Mitte an der Gelsenkirchener Allee zu stabilisieren. Das Zentrum konnte wieder attraktiver gestaltet werden.

In Neu-Schmellwitz und Sandow ist der Leerstand bislang insgesamt angestiegen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

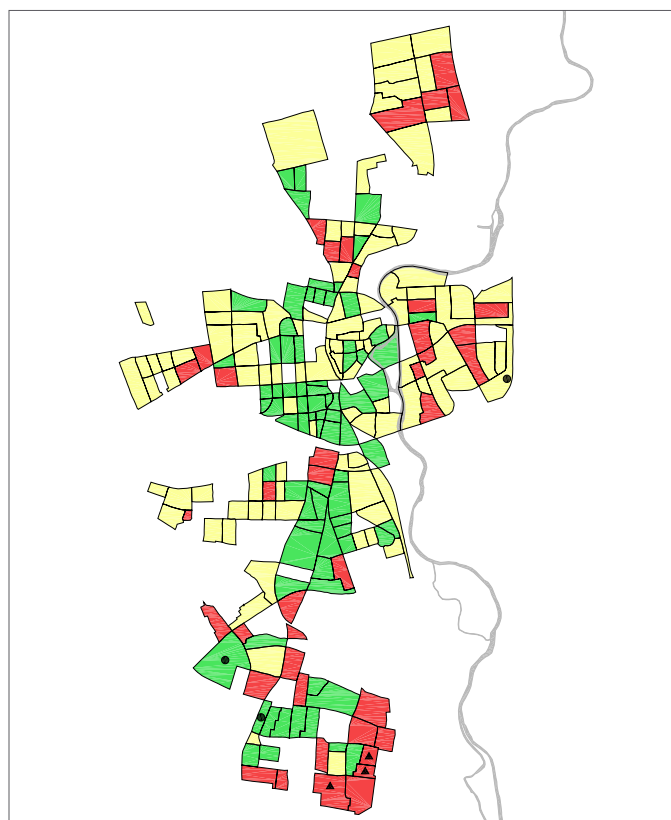
Mit der konsequenten Konzentration auf stabile Siedlungskerne kann sich die Stadt auf mögliche weitere Rückbaumaßnahmen nach Abschluss des bis 2010 geplanten Rückbaus vorbereiten.



Wegzug aus Neu-Schmellwitz



Sanierter Altbau in der Schillerstraße



Veränderung des Wohnungsleerstandes 2001-2004

- Rückgang
- Unverändert
- Zunahme
- Wohnungsbau nur in Teilen des Blocks
- ▲ Wohnungsbestand weitgehend rückgebaut

Bewegung beim Rückbau

Seit 2000 wurden durch die Wohnungsunternehmen GWC und GWG ca. 3.800 Wohnungen rückgebaut, das entspricht über 40 % des bis zum Jahr 2010 geplanten Wohnungsrückbaus von 8.800 Wohnungen. Am Rückbau können sich aufgrund der Förderbedingungen derzeit nur diese beiden Wohnungsunternehmen beteiligen.

Vom Rückbau betroffen ist in erster Linie der Wohnungsbestand, der nicht nur wegen des Bevölkerungsrückgangs, sondern auch wegen seiner Lage oder seines Typs nicht mehr nachgefragt wird. Der Schwerpunkt des Rückbaus war bislang das Wohngebiet Sachsendorf-Madlow.

Bisher konnte der Rückbau den Wohnungsleerstand noch nicht ausgleichen. Die Ursachen liegen einerseits in dem bereits 2001 vorhandenen hohen Leerstand und dem andererseits erforderlichen gründlichen und damit langwierigen Planungsvorlauf.

Die Wohnungsunternehmen betreiben ein aktives Umzugsmanagement. Dabei erhalten Mieter, die vom Rückbau betroffenen sind, Ersatzwohnungen in anderen Gebäuden und Unterstützung beim Umzug.

Auch in Zukunft wird immer Bedarf zur Erneuerung des Wohnungsangebotes und zum Rückbau bestehen.

Wir sind auf dem richtigen Weg

Aufgabe der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes war die Aktualisierung der Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends und ggf. die Überprüfung und Modifizierung des im Jahr 2001 eingeschlagenen Weges.

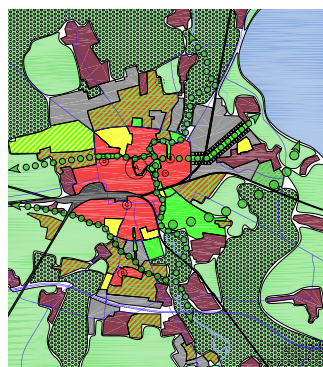
In der Innenstadt ist eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung mit steigenden Einwohnerzahlen zu beobachten. Auch in anderen Stadtteilen, in denen Förderprogramme die Stadtentwicklung unterstützen (Sachsendorf-Madow und Spremberger Vorstadt), ist eine Stabilisierung erreicht worden.

Es wird festgestellt, dass der im Jahr 2001 eingeschlagene Weg der Stabilisierung der Stadt im Inneren und des Umbaus der äußeren Stadtgebiete sich bewährt hat und weiter fortgesetzt wird. Der Stadtumbau wird jedoch zukünftig auch in den Stadtteilen Schmellwitz und Sandow erfolgen und sich neben dem Wohnungsbau auch anderen Themenfeldern zuwenden. Darüber hinaus ist eine Anpassung an geringer werden-

de finanzielle Mittel und daher eine Konzentration der Kräfte erforderlich. Das erfordert ein konsequentes und zielgerichtetes Handeln der Stadt.

Durch den vorgesehenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung soll das fortgeschriebene Stadtumbaukonzept zur selbstverpflichtenden Handlungsgrundlage der Stadt werden. Das Stadtumbaukonzept ist eine wesentliche Grundlage für die Stadtentwicklung, ersetzt aber nicht das Stadtentwicklungskonzept und vertiefende Untersuchungen. Die Grundintention des Stadtumbaukonzeptes ist eine Fokussierung auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit in Zusammenhang stehende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes sowie die gesamtstädtische Gemeinwesenstudie stellen Bestandteile und Bausteine der Erarbeitung des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes dar, das in seiner Gesamtheit bis Ende 2006 fertig gestellt werden soll. Es ist die Grundlage für die in den Jahren 2007/08 geplante Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes.



Räumliches Leitbild Cottbus
 ■ Inneres Stadtgebiet und Stabilisierungskerne
 ■ Äußere Stadtgebiete
 ■ Gewerbeflächen, z.T. mit hohem Grünanteil
 ■ Gewerbeflächen mit Umstrukturierungsbedarf
 ■ Sondergebiete, z.T. mit hohem Grünanteil
 ■ Siedlungskerne
 ○ Zentren (entsprechend Zentrenkonzept)

Neue Schwerpunkte

Der Stadtumbau ist kein abgeschlossener Vorgang, sondern ein laufender Prozess, der den sich verändernden Bedingungen und Erfordernissen angepasst werden muss.

Schwerpunkte waren bislang das für Stadt und Umland wichtige Stadtzentrum, die Spremberger Vorstadt und Sachsendorf-Madow. Während in der Innenstadt und in der Spremberger Vorstadt die Aufwertung im Vordergrund steht und weitergeführt wird, stehen die Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen in Sachsendorf-Madow vor dem Abschluss.

In den kommenden Jahren werden die Stadtteile Neu-Schmellwitz und Sandow Schwerpunkte des Stadtumbaus sein.

Für Neu-Schmellwitz liegt eine im Rahmen eines teilsäumlichen Konzeptes erarbeitete Zielstrategie vor, die derzeit zwischen den Stadtumbaupartnern abgestimmt wird und anschließend von den Stadtverordneten beschlossen werden soll. Sie sieht vor, den östlich der Straßenbahntrasse liegenden Siedlungsteil bis zum Jahr 2013 rückzubauen. Da die Umsetzbarkeit von der Mitwirkung weiterer Eigentümer neben dem Wohnungsunternehmen GWC und GWG abhängig ist, wurde parallel eine alternative Strategie erarbeitet.

Sandow soll entsprechend dem im Jahr 2005 beschlossenen teilsäumlichen Konzept behutsam zu einem innenstadtnahen grünen Wohngebiet in Spreelage umgebaut werden. Dazu gehört neben dem Bau von neuen Wohnhäusern mit verschiedenen Wohnungstypen auch der einzelstückliche Rückbau von Wohngebäuden.



Luftbild Spremberger Vorstadt



Luftbild Neu-Schmellwitz



Luftbild Sandow



Teilsäumliches Stadtumbaukonzept Neu-Schmellwitz
 Leitbild 2009/13
 ■ Gebäudebestand
 ■ Gemeinbedarfsflächen
 ■ Flächenstilllegung mit Begrünung
 ■ Grünflächen/
 Freiräume
 ○ Stadtteilzentrum



Teilsäumliches Stadtumbaukonzept Sandow
 Räumliches Leitbild
 ■ Bauflächen
 ■ Grünflächen
 ■ Gemeinbedarf
 ■ Kita
 ■ Straßen
 ■ Fernradweg/
 Veloroute
 ■ wichtige Wegeverbindungen

Neubau

Durch Neubau werden neue, bisher nicht ausreichend vorhandene Wohnungsangebote geschaffen. Dazu gehören insbesondere Eigentumswohnformen, flexible Grundrisse und barrierefreie bzw. altersgerechte Wohnungen. Der Neubau ist daher trotz Bevölkerungsrückgang und Wohnungsüberhang ein unverzichtbarer Bestandteil der Entwicklung des Wohnungsmarktes.

In Cottbus soll zur Stärkung der Innenstadt durch neue bzw. ergänzende Typologien und Eigentumsformen der Schwerpunkt der Neubautätigkeit auf zentrumsnahen Flächen liegen. Die Cottbuser Innenstadt verfügt über große freie Flächen, die sich sowohl für das eigene Haus im städtischen Umfeld als auch für den herkömmlichen Miet- und Eigentumswohnungsbau eignen.

Während die Nachfrage nach neu gebauten Miet- und Eigentumswohnungen seit längerem auf verhältnismäßig niedrigem Niveau liegt, ist die Nachfrage nach dem eigenen Haus weiterhin hoch.

Der überwiegende Teil des Eigenheimbaus vollzieht sich bislang in Stadtrandlagen, in den Dorflagen oder außerhalb der Stadtgrenzen. Cottbus verfolgt das Ziel, Bürgern, die ein eigenes Haus bauen wollen, dieses in innenstadtnaher Lage und zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen.

Zu unterscheiden ist zwischen herkömmlichem Wohneigentum (Eigenheime, Stadtvillen usw.) auf innenstadtnahen Flächen, verdichteten innerstädtischen Eigentumsformen und Baulückenschließungen.

Flächen für den Bau von städtischen Eigenheimen sollen von der Stadt aktiv vermarktet werden. Durch die Initiative STADTWOHNEN wurden hier bereits Erfolge erzielt.

Flächenmanagement

Zur Unterstützung der Stadtentwicklung ist eine Steuerung des Flächenangebotes durch ein konsequentes Flächenmanagement erforderlich. Dazu gehört neben der Akquirierung, Bereitstellung und Vermarktung von Bauflächenpotenzialen in Innenstadtnähe auch die Reduzierung von Bauflächen in ländlichen und anderen für die Stadtentwicklung nicht verträglichen Lagen. Dabei ist die Stadt an die Vorgaben des Baugesetzbuches gebunden.

Eigenes Heim in Innenstadtnähe

Spremler Vorstadt, Finsterwalder Straße

Bauzeit: seit 2003

Konversion einer ehemals militärisch genutzten Fläche als Wohnstandort in verschiedenen Eigentumsformen



Baulückenschließung

Innenstadt, Neustädter Straße

Bauzeit: 1999-2000

Schließung einer Baulücke in der Innenstadt für selbstgenutztes Wohneigentum mit Büroanutzung



Innerstädtische Wohnhäuser

Innenstadt, Sandower Straße

Konzeption und Interessentenakquise durch Initiative STADTWOHNEN

11 Stadthäuser mit Loggien, Balkonen und Terrassen sowie kleinem Südgarten



Rückbau

In der Stadt Cottbus ist nicht nur ein mengenmäßiger, sondern auch ein sogenannter struktureller Wohnungsüberhang vorhanden. Das heißt, dass ein Teil des Wohnungsangebotes aufgrund von Lage, Größe oder Zuschnitt usw. nicht mehr den Wünschen und Bedürfnissen vieler Wohnungssuchender entspricht. Durch den Rückbau werden diese Wohnungen vom Markt genommen.

Zu unterscheiden ist zwischen dem Teilrückbau von Gebäuden, dem punktuellen Rückbau von Gebäuden und dem flächenhaften Rückbau.

Beim Teilrückbau werden Plattenbauten geschossweise oder segmentweise rückgebaut. Die Gebäudehöhe wird so reduziert bzw. die Baustruktur aufgelockert. Dadurch können die verbleibenden Wohnungen u.a. besser belichtet werden und Freiräume miteinander verknüpft werden. In Cottbus wurde der segmentweise Rückbau modellhaft in der Turower Straße durchgeführt.

Durch den punktuellen Rückbau von Gebäuden, d.h. den vollständigen Rückbau einzelner Gebäude können Bebauungsdichten reduziert und so zusätzliche Freiflächen gewonnen werden. Er wird sowohl in Plattenbaubeständen als auch in Beständen der 1950-60er Jahre durchgeführt. Beispiele hierfür sind in Cottbus in der Spremberger Vorstadt und in Sachsendorf-Madlow vorhanden.

Beim flächenhaften Rückbau werden ganze Siedlungseinheiten rückgebaut. Dies betrifft Wohnungen, die aufgrund des Wohnungstyps nicht mehr ausreichend nachgefragt werden (in Cottbus: P2), in unattraktiven Stadtrandlagen liegen und deshalb einen hohen Leerstand aufweisen. In Cottbus findet dieser Rückbau bislang in den Randbereichen von Sachsendorf-Madlow und in den kommenden Jahren im östlichen Teil von Neu-Schmellwitz statt.

Flächennachnutzung

Kleinere und nicht zusammenhängende Flächen können durch eine attraktive Begrünung zur Aufwertung von Wohnquartieren beitragen.

Größere zusammenhängende Flächen, wie sie beim flächenhaften Rückbau entstehen, können bei entsprechender Eignung und Nachfrage baulich nachgenutzt werden, z.B. als Gewerbefläche oder Eigenheimstandort. Andernfalls werden sie bis auf weiteres oder endgültig begrünt.

Teilrückbau

Sachsendorf, Turower Straße

Bauzeit: 2002-2004

Teilrückbau von 160 Wohnungen, Umbau/Sanierung von 239 Wohnungen, Auflockerung der Baustruktur, Schaffung von Freiflächen im Blockinnern



Punktuelle Rückbau

Spremberger Vorstadt, Theodor-Brusch-Straße

Bauzeit: 2000

Rückbau einer Wohnzeile, Neugestaltung des Blockinnenbereiches als Grünfläche



Flächenhafter Rückbau

Sachsendorf-Madlow, Hegelstraße

Bauzeit: 2003/04

Rückbau von 1.045 Wohnungen, Zwischennutzung/Gestaltung als Grünfläche mit Topinamburpflanzung



Dreiklang des Wohnens

Die Wohnungsentwicklung ist zentraler Bestandteil des Stadtumbauprozesses.

Zur Erneuerung und Erhaltung eines funktionierenden Wohnungsmarktes gehören die Sanierung bzw. der Umbau des Bestandes, der Abriss bzw. Rückbau sowie der Neubau.

Sanierung und Umbau

Durch Sanierung und Umbau kann der Teil des Wohnungsbestandes, der über eine gute Bausubstanz, gute Vermietungschancen und eine ausreichende Flexibilität verfügt, an veränderte Wohnansprüche angepasst werden.

Neben Renovierung und Verbesserung des technischen Standards werden auch komplexe Umbauten wie Grundrissveränderungen und eine barrierefreie bzw. altengerechte Ausrüstung durchgeführt.

Durch Wiederherstellung und Neugestaltung der Außenanlagen wie Vorgärten, Spielplätze und Hofbereiche wird die Attraktivität von Wohnanlagen gesteigert. Auf diese Weise werden die Wohnungsbestände attraktiv für neue Bewohnergruppen, deren Zuzug die Quartiere stabilisiert.

Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich im Rückgang des Leerstandes in den aufgewerteten Bereichen in der Innenstadt, der Spremberger Vorstadt und in Sachsendorf-Madlow. Im inneren Stadtgebiet und im Gebiet um die Gelsenkirchener Allee sind sanierte, bezahlbare Wohnungen sowohl im Altbau als auch im Plattenbau nachgefragt. Sandow kann durch eine nachfragegerechte Entwicklung des Bestandes als attraktiver Wohnort gesichert werden.

Eigentumsbildung

Ein Teil des Wohnungsbestandes kann als Wohnhäuser für selbst nutzende Eigentümer entwickelt werden. Voraussetzungen sind neben einem bezahlbaren Preis die Teilbarkeit bzw. Anpassungsfähigkeit der Gebäude und ein als Freifläche nutzbares Grundstück. Eigentümer können diese Häuser individuell umbauen. Die Gebäude stellen so eine Alternative zum neu gebauten Eigenheim außerhalb der Stadt dar. Durch eine aktive Akquirierung und Vermarktung solcher Gebäude sowie Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Interessenten fördert die Stadt im Rahmen der Initiative STADTWOHNEN diese Entwicklung.

Eigentumsbildung im Bestand

Innenstadt, Virchowstraße

Konzeption und Interessentenakquise durch Initiative STADTWOHNEN

Sanierung und Umbau von 4 Wohnungen für junge Familien, Singles und Paare durch eine Interessengemeinschaft

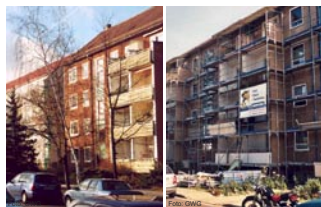


Aufwertung von Wohnungsbauten der 1950-60er Jahre

Spremberger Vorstadt, Ottilienstraße/Bautzener Straße

Bauzeit: 2004-2006

Modernisierung und Umbau von 624 Wohnungen in 18 Wohnblöcken



Aufwertung von Plattenbauten

Sachsendorf-Madlow, Gelsenkirchener Allee (nördliche Seite)

Bauzeit: ca. 1997-2003

Sanierung und Umbau von ca. 800 Wohnungen sowie Neugestaltung der Wohnhöfe



Zentren der Stadt

Zentren sind die Schwerpunkte des Handels und des Arbeitens. Sie sichern die Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln und anderen Waren, Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Angeboten. Durch ein abgestuftes Netz von Zentren in der Stadt wird die flächendeckende und wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

Die Cottbuser Innenstadt mit ihrem höherwertigen Angebot und zentralen kulturellen und gesellschaftlichen Einrichtungen ist gleichzeitig das Zentrum der Niederlausitz.

Die Aufwertung der Innenstadt und die Sicherung ihrer zentralen Funktionen steigert ihre Attraktivität als Wohnort und wertet auch die umliegenden Stadtteile auf.

Stadtteilzentren mit unterschiedlichen Angeboten des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteln, Haushalts- und Schreibwaren sowie häufig benötigten Dienstleistungen (Bank, Arzt, Reinigung usw.) versorgen die Bevölkerung in den Quartieren. Dadurch bleiben kurze Wege zwischen Wohnung und Versorgungseinrichtungen erhalten, was besonders für ältere Bewohner von Bedeutung ist.

Durch die Steuerung der Ansiedlung von Handelseinrichtungen sowie Dienstleistungs- und Verwaltungsstandorten kann die Stadt die Entwicklung der Zentren fördern und deren Schwächung durch unverträgliche Ansiedlungen an dezentralen Standorten verhindern.

Als Standorte für Unternehmen bieten die Innenstadt und die Stadtteilzentren auch wohnungsnahe Arbeitsplätze, nicht nur im Einzelhandel.

Wege und Plätze

Wege, Plätze und Grünanlagen bilden das Netz des öffentlichen Raumes. Sie haben über ihre verkehrliche Funktion hinaus auch eine Bedeutung als wohnungsnahe Erholungs- und Freizeitbereiche. Je attraktiver die öffentlichen Räume sind, desto belebter sind sie auch und können zur Vitalisierung der Wohngebiete beitragen.

Nicht alle bestehenden öffentlichen Anlagen werden bei abnehmender Bevölkerung langfristig von Bedeutung sein und sich erhalten lassen. Deshalb ist es sinnvoll, bei begrenzten Kapazitäten die Pflege und Erneuerung auf Anlagen in zentralen und gut erreichbaren Lagen zu konzentrieren.

Aufwertung des Hauptzentrums

Innenstadt, Altmarkt/Spremberger Straße

Bauzeit: 1999-2002

Aufwertung der Straßen und Plätze im Haupteinkaufsbereich der Stadt



Foto: Thomas Köhler, Cottbus



Foto: Herwirth & Hüb., Planung und Architektur, Berlin / Cottbus

Aufwertung des Hauptzentrums

Innenstadt, Uferstraße

Bauzeit: 2003-2005

Umbau der historischen Wilhelmsmühle zu einem Geschäftshaus mit Wohnen



Aufwertung des öffentlichen Raumes

Spremberger Vorstadt, Umfeld der Lutherkirche

Bauzeit: 2005

Umgestaltung des Vorplatzes der Lutherkirche und angrenzender Bereiche



Abb.: Landschaftsarchitekturbüro, Cottbus

Einrichtungen für alle

Einrichtungen für die Öffentlichkeit und den Gemeinbedarf decken den Bedarf der Bevölkerung an Betreuung, Bildung, kulturellen und sozialen Angeboten ab. Es ist Aufgabe der Stadt, eine ausreichende und wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit diesen Einrichtungen sicherzustellen.

Durch die Zusammenführung von Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Freizeit- und Betreuungsstätten an zentralen Standorten in den Stadtteilen werden langfristig stabile Versorgungszentren geschaffen. Dadurch wird eine auf die Alters- und Haushaltsstrukturen abgestimmte Versorgung der Bürger trotz Bevölkerungsrückgang auch in Zukunft wohnungsnah möglich sein. Zur Planung dieses Konzentrationsprozesses wurde im Jahr 2005 eine Gemeinwesenstudie für die Stadt Cottbus erarbeitet, die sektoraler Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes 2020 wird.

Eine besondere Herausforderung stellen aufgrund ihres großen Platzbedarfs die Schulen dar. In den vergangenen Jahren wurde bereits eine Reihe von Grundschulen saniert und umgebaut, andere wurden aufgrund zu geringer Schülerzahlen geschlossen. Auf diese Weise wurde in allen ausreichend großen Stadtteilen mindestens eine Grundschule für die Zukunft gesichert. Die Konzentration der Standorte der Gymnasien und Oberschulen wird derzeit für die kommenden Jahre eingeleitet. Deren Standorte sollen vorrangig im inneren Stadtgebiet liegen.

Flexibel in die Zukunft

Die Entwicklung der Altersstrukturen in der Bevölkerung führt zu einer Verschiebung der Bedarfe bei der sozialen Infrastruktur. So werden mittelfristig mehr Angebote für ältere Menschen nachgefragt werden, wogegen die Auslastung der Schulen und Kindertagesstätten zurückgehen wird.

Um bestehende Einrichtungen diesen Veränderungen anpassen zu können und die Standorte für die Zukunft zu sichern, sollte schon heute bei Baumaßnahmen auf eine ausreichende Flexibilität geachtet werden, so dass z. B. ein Kindergarten in einigen Jahren als Seniorentreff genutzt werden kann. Ggf. lässt sich dadurch auch schon jetzt eine Einrichtung zu unterschiedlichen Zeiten von mehreren Gruppen nutzen.

Stärkung der sozialen Infrastruktur

Innenstadt, Mühleninsel

Bauzeit: 2002-2004

Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche für ein Alten- und Pflegezentrum am Spreuefer



Aufwertung zentraler Einrichtungen

Innenstadt, Mühleninsel

im Bau (bis 2007)

Umbau des ehemaligen Diesellochwerkes für die Brandenburgischen Kunstsammlungen (derzeit Spremberger Straße)



Aufwertung von Schul- und Sportstandorten

Innenstadt, Friedrich-L.-Jahn-Straße

Bauzeit: 1860-1890

Umbau und Sanierung: 2003-2005
Denkmalgerechter Umbau der städtischen Turnhalle (Bilder rechts)

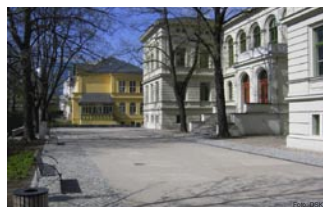


Innenstadt, Puschkinpromenade

Bauzeit: 1865-1867

Sanierung: 2002

Sanierung der Erich-Kästner-Grundschule einschließlich der Gestaltung der Außenanlagen (Bilder unten)



Miteinander

Am Stadtumbauprozess wirken viele Kräfte mit. Neben den Wohnungsunternehmen GWC GmbH und GWG „Stadt Cottbus“ sind auf der Seite der Unternehmen auch die Lausitzer Wasser GmbH, die Stadtwerke Cottbus sowie die Träger der sozialen Infrastruktur beteiligt. Sie alle tragen als Eigentümer und Träger des Gebäudebestandes sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgungsnetze die Hauptlast des Rückbaus und der Anpassung an den verringerten Bedarf.

Die Stadt trägt durch die Aufwertung der öffentlichen Wege, Plätze und Grünanlagen zur Stabilisierung der Wohngebiete bei und stellt durch die Anpassung der öffentlichen Einrichtungen (Kitas, Schulen, Freizeistätten usw.) die Versorgung der Bevölkerung in der Zukunft sicher.

Der Bund, das Land Brandenburg und die Stadt Cottbus fördern den Stadtumbau mit Mitteln für den Rückbau und die Aufwertung. Darüber hinaus werden Mittel der klassischen Städtebauförderung, der Europäischen Union und anderer Fachressorts im Stadtumbau eingesetzt.

Mitwirkung

Die Aufgaben des Stadtumbaus sind sehr komplex und bestehen nicht nur aus dem Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen. Das erfordert die Mitwirkung weiterer Akteure. Dazu gehören neben anderen Wohnungsunternehmen auch die für die öffentlichen Anlagen und Einrichtungen verantwortlichen Fachverwaltungen.

Auch das Engagement der Bürger für ihre Stadt und deren Einrichtungen sichert z.B. durch die Übernahme von Patenschaften durch Nachbarschafts- oder Stadtteilvereine den Erhalt von Angeboten.

Der Stadtumbau erfolgt im Dialog zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt und Öffentlichkeit. Dadurch haben die Bürger die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse zu äußern und Einfluss auf den Stadtumbau zu nehmen.



Informationen

In öffentlichen Veranstaltungen werden Bürgern die Planungen vorgestellt, Konzepte erläutert sowie Fragen beantwortet.

Im Internetauftritt der Stadtverwaltung können Informationen zum Stadtumbau abgerufen werden (http://www.cottbus.de/buerger/dezernat_IV/stadtplanung/).

Außerdem stehen den Bürgern Ansprechpartner zu Fragen des Stadtumbaus zur Verfügung:

Stadtverwaltung Cottbus

Stadtumbau Gesamtstadt
Fr. Haltenorth/Fr. Fleißner
Tel.: 612-4109/-4116

Sachsendorf-Madlow
Fr. Dr. Kühne/Hr. Holnick
Tel.: 612-4117/-4154

Neu-Schmellwitz/Sandow
Fr. Limberg
Tel.: 612-4114

Wohnungsbauförderung
Fr. Wagner
Tel.: 612-4411

Wohnungsunternehmen

GWC GmbH
Hr. Fohler
Tel.: 7826-194

GWG „Stadt Cottbus“
Hr. Gebauer
Tel.: 7528-408



Impressum

Aussteller und Auftraggeber

Stadt Cottbus
Baudezernat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Cottbus

850
JAHRE
COTTBUS CHOEZEBE

LAND
BRANDENBURG
Ministerium für Wirtschaft
und Raumordnung



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Konzept und Gestaltung

Machleidt + Partner
Büro für Städtebau
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

mit Unterstützung durch

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft „Stadt Cottbus“ e.G.
DSK GmbH, Cottbus

Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Berlin/Cottbus

BAUTECH, Beteiligungsgesellschaft mbH & Co, Cottbus

Architekturbüro
Dr.- Ing. Jürgen Franke, Cottbus

Ulrich Sasse,
Architekten + Ingenieure, Cottbus

Zeitort Dokumentarfotografie Berlin



Diese Veröffentlichung stellt der Öffentlichkeit begleitend zum Diskussions- und Entscheidungsprozess in der Stadtverordnetenversammlung den Entwurf der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes vor. Die Inhalte sind kein Vorgriff auf den geplanten Beschluss der Stadtverordneten.