



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## TOP 4.5

Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum Cottbus

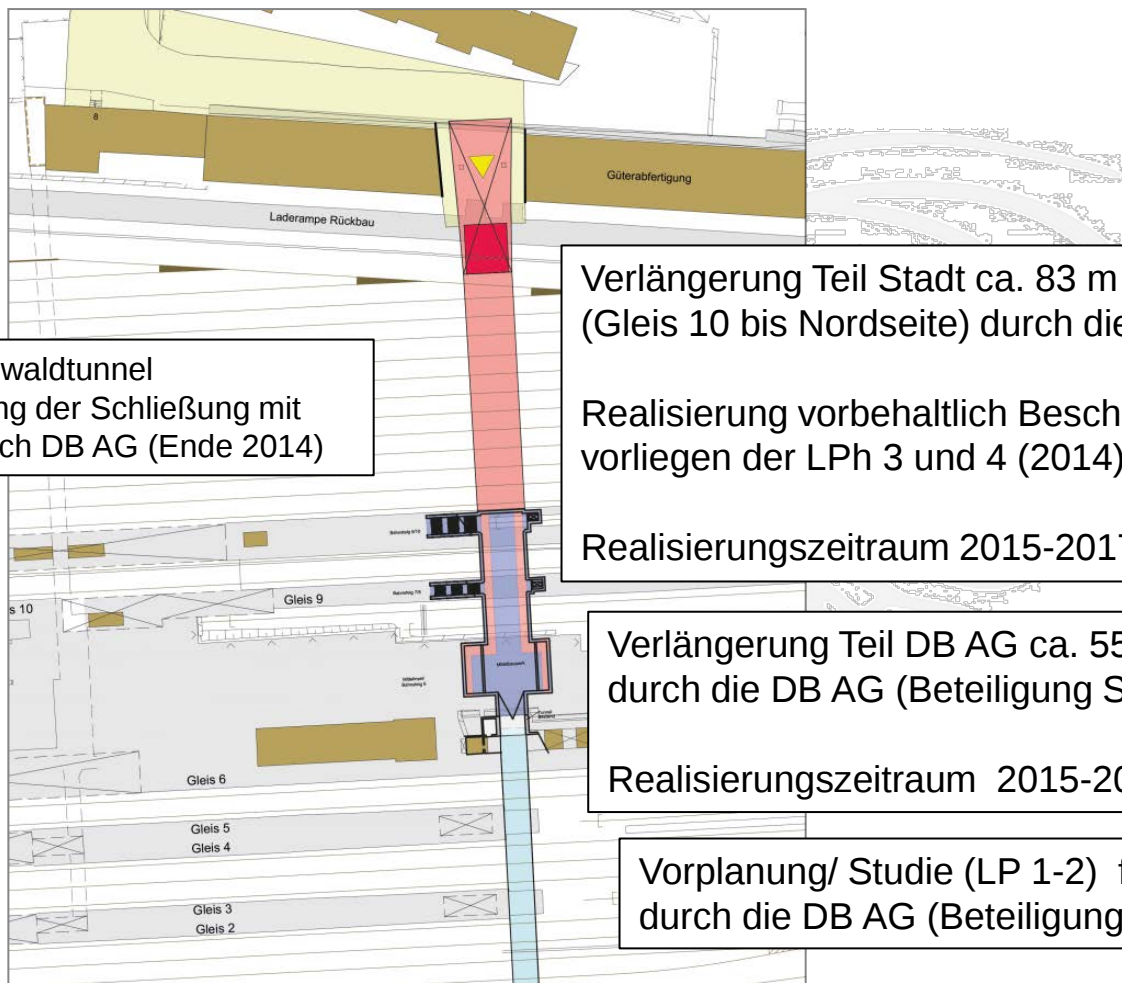
# Nördliches Bahnumfeld Flächenentwicklung

Ausschuss Wirtschaft, Bau und Verkehr 16.10.2013



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## Voraussetzung: Realisierung Verlängerung Personentunnel (Teil Stadt)



Alter Spreewaldtunnel  
Ankündigung der Schließung mit  
Umbau durch DB AG (Ende 2014)

Verlängerung Teil Stadt ca. 83 m  
(Gleis 10 bis Nordseite) durch die Stadt Cottbus

Realisierung vorbehaltlich Beschluss StVV nach  
vorliegen der LPh 3 und 4 (2014)

Realisierungszeitraum 2015-2017

Verlängerung Teil DB AG ca. 55 m (Gleis 6 bis 10)  
durch die DB AG (Beteiligung Stadt: 340 T€)

Realisierungszeitraum 2015-2017

Vorplanung/ Studie (LP 1-2) für den Gesamttunnel  
durch die DB AG (Beteiligung Stadt: 50 T€) - 2011

Durch die Bestätigung des 4. Änderungsbescheid zum Umsetzungsplan (UPL) durch MIL/ LBV vom 24.09.2013 wurden die **Fördermittel** für die Maßnahme Verlängerung Personentunnel (Teil Stadt) **dem Grunde nach bestätigt**. (Voraussetzung Stadt = Baulastträger)





STADT COTTBUS  
CHÓŚEBUZ

Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum Cottbus – Teil: Nördliches Bahnumfeld

## Konzeptvorlage - Städtebauliches Entree NORD

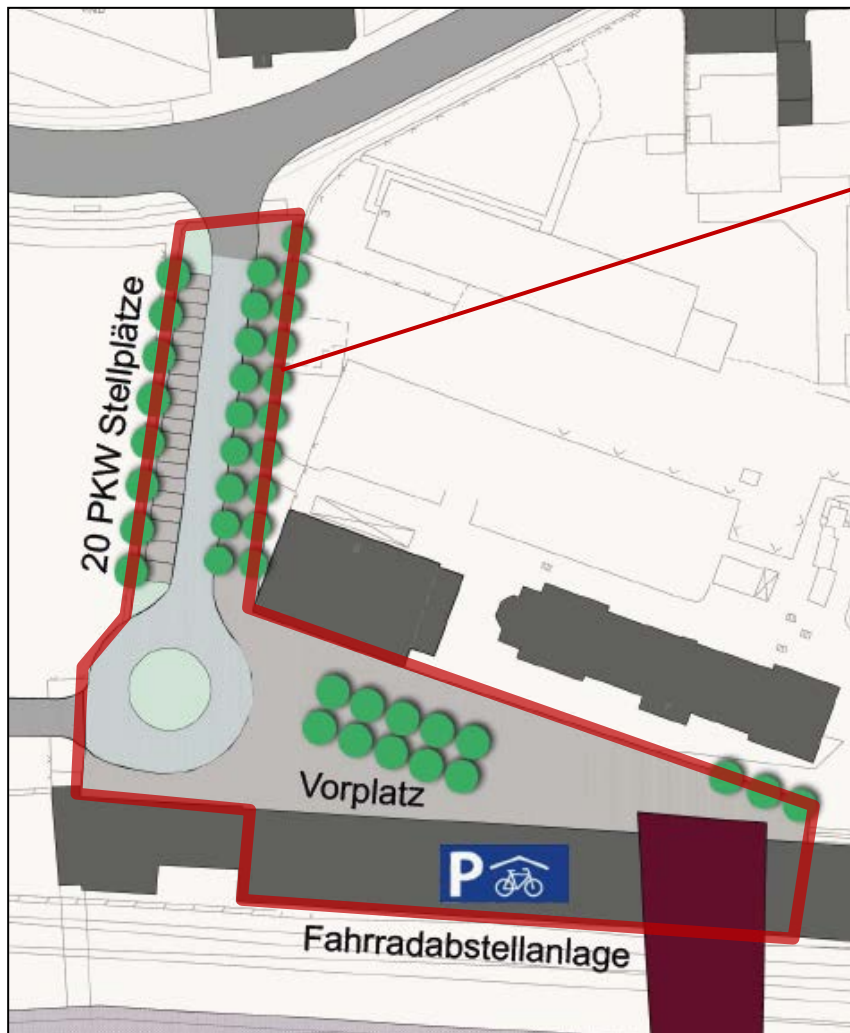
(Sonder-StVV 04.09.13)





STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## Variante 1 – Entwicklung beschränkt auf Städtebauliches Entree NORD (Planung/Bau Städtebauliches Entree durch Stadt)



|                                                                        | Kosten                  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Kampfmittel und Altlasten                                              | 20.000 €                |
| Grunderwerb (7.000 m²)                                                 | 60.000 €                |
| Vorplatz/Zuwegung (2.100 m²)                                           | 230.000 €               |
| Fahrradterminal (3.000 m²)                                             | 115.000 €               |
| Neugestaltung Güterzufuhrstraße<br>(2.100 m²) inkl. 20 Stellplätze MIV | 230.000 €               |
| <b>Gesamtkosten</b>                                                    | <b><u>655.000 €</u></b> |
| <b>zzgl. Altlastenentsorgung</b>                                       | <b>n.n.</b>             |

Potenzielle **Kofinanzierung** durch:

- etwaige Fördermittel (vgl. Seite 9/10)



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum Cottbus – Teil: Nördliches Bahnumfeld

## Variante 2a – Mitwirkung an der Gesamtflächenentwicklung durch Stadt

(Planung/Bau Städtebauliches Entree, Veranstaltungsort  
sowie Steuerung der Entwicklung durch B - Plan über Gesamtfläche)



|                                                      | Kosten                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Städtebauliches Entree (Var.1)                       | 655.000 €                 |
| Kampfmittel und Altlasten (Brachfläche)              | 150.000 €                 |
| Grunderwerb Brachfläche (62.000 m <sup>2</sup> )     | 520.000 €                 |
| Bebauungsplan (Brachfläche)                          | 110.000 €                 |
| Veranstaltungsplatz<br>inkl. weiterer 50 Stellplätze | 2.355.000 €               |
| Lärmschutz Erdwall mit Fuß-/Radweg                   | 980.000 €                 |
| <b>Gesamtkosten</b>                                  | <b><u>4.770.000 €</u></b> |
| zzgl. Altlastenentsorgung                            | n.n.                      |

Potenzielle **Kofinanzierung** durch:

- etwaige Fördermittel (vgl. Seite 9/10)



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## Variante 2b – Teilflächenentwicklung durch Stadt

(Planung/ Bau Städtebauliches Entree, Veranstaltungsplatz durch Stadt  
Planung/ Bau der weiteren Teilflächen durch Dritte)



|                                                      | Kosten                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Städtebauliches Entree (Var.1)                       | 655.000 €                 |
| Kampfmittel und Altlasten (Veranstaltungsplatz)      | 50.000 €                  |
| Grunderwerb Veranstaltungsplatz (25.000 m²)          | 200.000 €                 |
| Bebauungsplan (Veranstaltungsplatz)                  | 50.000 €                  |
| Veranstaltungsplatz<br>inkl. weiterer 50 Stellplätze | 2.355.000 €               |
| Lärmschutz Erdwall                                   | Dritte                    |
| <b>Gesamtkosten</b>                                  | <b><u>3.310.000 €</u></b> |
| zzgl. Altlastenentsorgung                            | n.n.                      |

Potenzielle **Kofinanzierung** durch:

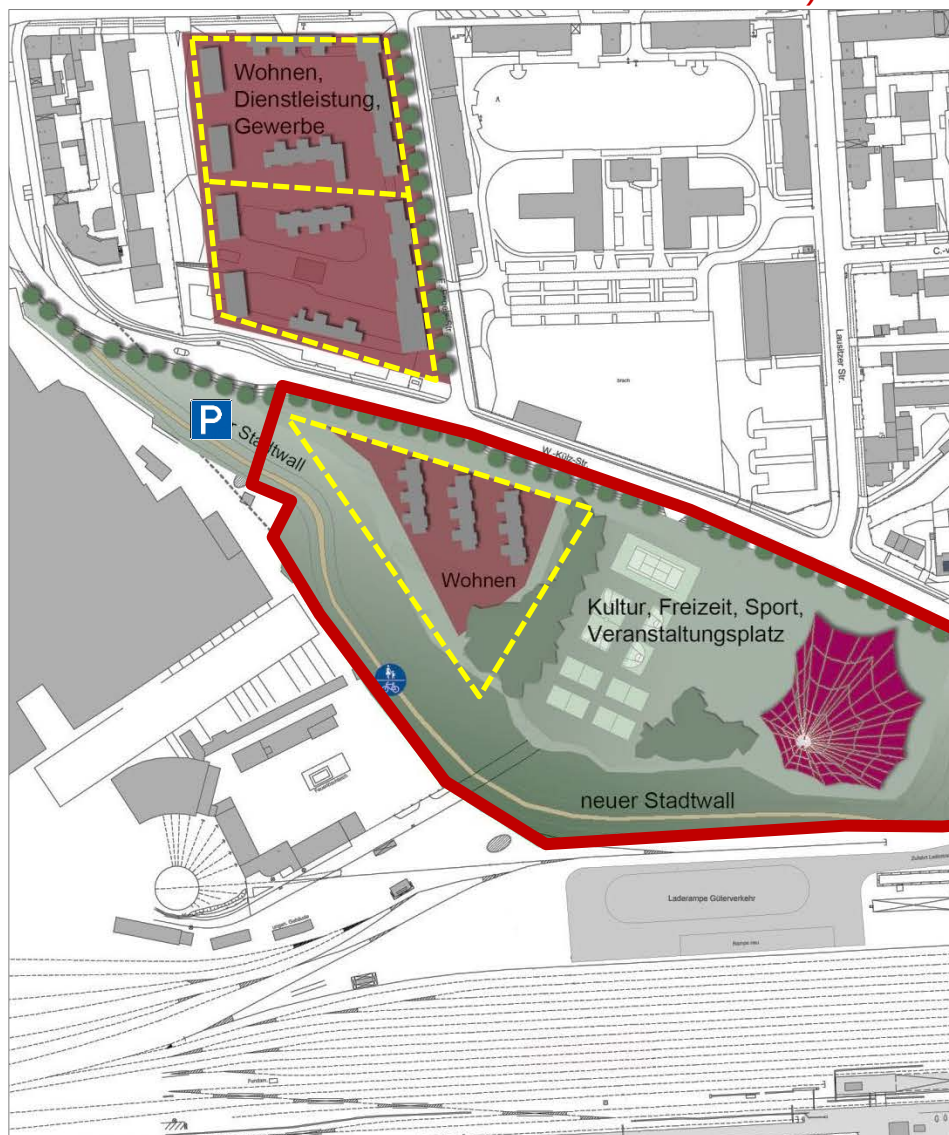
- etwaige Fördermittel (vgl. Seite 9/10)



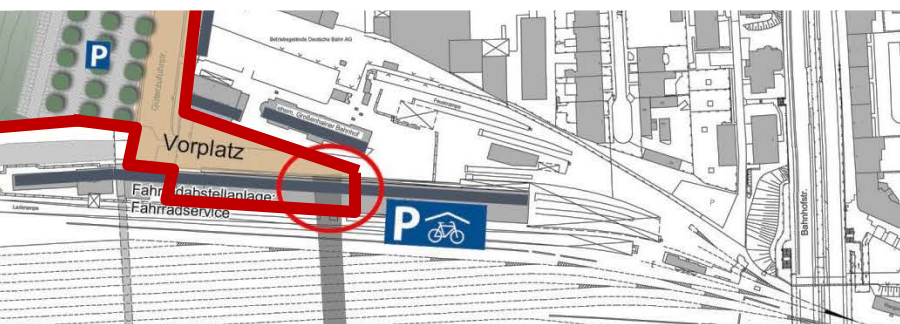
STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum Cottbus – Teil: Nördliches Bahnumfeld

## Variante 3 – Entwicklung der Gesamtfläche durch Stadt gemäß Konzeptvorlage (Planung/Bau Städtebauliches Entree, Veranstaltungsplatz, Sport- und Freizeitflächen)



|                                         | Kosten                    |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Städtebauliches Entree (Var.1)          | 655.000 €                 |
| Kampfmittel und Altlasten (Brachfläche) | 150.000 €                 |
| Grunderwerb Brachfläche (62.000 m²)     | 520.000 €                 |
| Bebauungsplan (Brachfläche)             | 110.000 €                 |
| P+R Parkplatz (180 Stellpl.)            | 635.000 €                 |
| Veranstaltungsplatz                     | 2.185.000 €               |
| Lärmschutz Erdwall mit Fuß-/Radweg      | 980.000 €                 |
| <b>Gesamtkosten</b>                     | <b><u>5.235.000 €</u></b> |
| zzgl. Altlastenentsorgung               | n.n.                      |



Potenzielle **Kofinanzierung** durch:

- etwaige Fördermittel (vgl. Seite 9/10)



## Haushaltsplanung

1. Im Haushalt, Teil **Aufwand** 051 511 010/ 5431008 sind bisher im FB 61 Mittel für **Planungsleistungen** in Höhe von **110 T€** in 2014-17 berücksichtigt.
2. Die Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes ist eine Schwerpunktmaßnahme des gesamtstädtischen **Stadtumbaus und RWK Projekt**. Entsprechende Mittel in Höhe von **1.350 T€** (je 1/3 B/ L/ K) sind im Haushalt der Stadt, I 51104007 (STU - A), vorsorglich eingestellt und durch das sogenannte Maßnahme- und Durchführungskonzept (MDK) bisher untersetzt. (Hinweis: Alle Maßnahmen sind noch beim Fördermittelgeber über den Umsetzungsplan zu beantragen bzw. zu bestätigen.)
3. Weiterhin wurden die erforderlichen Mittel i. H. v. **5.580 T€** im Rahmen der Vorbereitung des 2. **FAG**-Antrags 2015 – 2018 der Stadt Cottbus angemeldet.

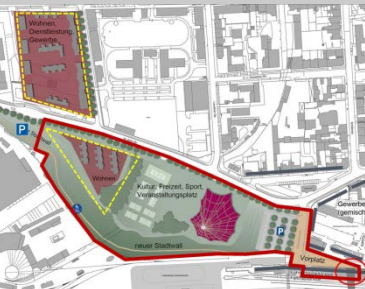
|    |                                                                                    | 2013  | 2014   | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | Summe    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. | Haushalt (Aufwand)<br>Planungsleistungen (B-Plan)                                  | ---   | 10 T€  | 35 T€    | 60 T€    | 5 T€     | ---      | 110 T€   |
| 2. | Stadtumbau – Aufwertung*<br>(Aufnahme Maßnahme- und<br>Durchführungskonzept (MDK)) | 30 T€ | 420 T€ | 50 T€    | 400 T€   | 450 T€   | ---      | 1.350 T€ |
|    | davon Anteil Fördermittel                                                          | 20 T€ | 280 T€ | 33,3 T€  | 266,6 T€ | 300 T€   | ---      | 900 T€   |
|    | davon Anteil Eigenmittel (KMA)                                                     | 10 T€ | 140 T€ | 16,6 T€  | 133,3 T€ | 150 T€   | ---      | 450 T€   |
| 3. | Vorbereitung 2. FAG Antrag<br>(2015-18)                                            | ---   | ---    | 1.160 T€ | 670 T€   | 2.300 T€ | 1.450 T€ | 5.580 T€ |

\* Alle Maßnahmen sind noch beim Fördermittelgeber über den Umsetzungsplan zu beantragen bzw. zu bestätigen.



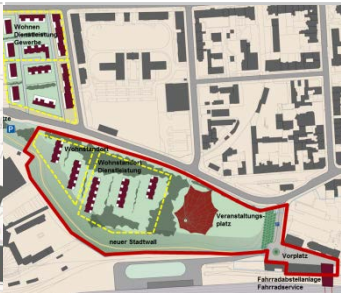
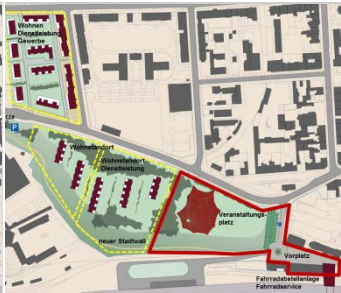
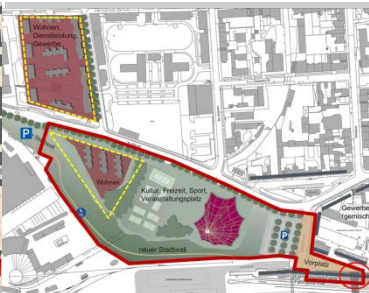
STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## Übersicht Eigenmittel/ Fördermittel in Abhängigkeit der Varianten

|                                                                         | Variante 1                                                                        | Variante 2a                                                                        | Variante 2b                                                                         | Variante 3                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         |  |  |  |  |
| Gesamtkosten                                                            | 655.000 €                                                                         | 4.770.000 €                                                                        | 3.310.000 €                                                                         | 5.235.000 €                                                                         |
| im HH eingestellte Eigenmittel                                          | 450 T€                                                                            | 450 T€                                                                             | 450 T€                                                                              | 450 T€                                                                              |
| im MDK gebundene Fördermittel (Stu A 66%)                               | 440 T€                                                                            | 900 T€                                                                             | 900 T€                                                                              | 900 T€                                                                              |
| <b>Fehlbetrag</b>                                                       | <b>+ 230 T€</b>                                                                   | <b>- 3.420 T€</b>                                                                  | <b>- 1.960 T€</b>                                                                   | <b>- 3.885 T€</b>                                                                   |
| davon Eigenmittel                                                       | 230 T€                                                                            | 1.140 T€                                                                           | 650 T€                                                                              | 1.295 T€                                                                            |
| davon zusätzlich benötigte Fördermittel (Annahme: StuA 66%)             | 0T€                                                                               | 2.280 T€                                                                           | 1.310 T€                                                                            | 2.590 T€                                                                            |
| <b>aufzubringende EIGENMITTEL</b><br>(Worst CASE = ohne zusätzliche FM) | <b>220 T€</b>                                                                     | <b>3.870 T€</b>                                                                    | <b>2.410 T€</b>                                                                     | <b>4.335 T€</b>                                                                     |



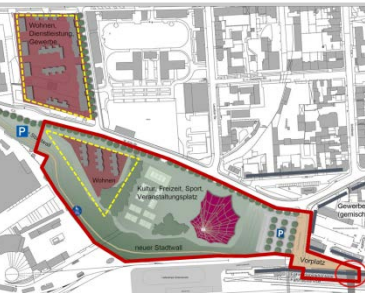
## Beispielrechnungen für Amortisation (Teil I)

|                                                                                                                                                                                                        | Variante 1                                                                        | Variante 2a                                                                        | Variante 2b                                                                         | Variante 3                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |
| EIGENMITTEL<br>(Worst CASE)                                                                                                                                                                            | 220 T€                                                                            | 3.870 T€                                                                           | 2.410 T€                                                                            | 4.335 T€                                                                            |
| Potenzielle Refinanzierung durch Grundstücksveräußerungen                                                                                                                                              |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |
| Summe potenzielle<br>Einnahme                                                                                                                                                                          | ---                                                                               | 2.100 T€                                                                           | 900 T€                                                                              | 1.500 T€                                                                            |
| davon Fläche Viehmarkt<br>als Rohbauland für<br>gemischte Baufläche<br>(21.000 m <sup>2</sup> = ~40 €/m <sup>2</sup> )<br>(gemäß Flächenbewertung<br>Kommunaler Bewertungsstelle)                      | ---                                                                               | 900 T€                                                                             | 900 T€                                                                              | 900 T€                                                                              |
| dav. Entwicklungsflächen<br>der ehemaligen Brache als<br>Rohbauland<br>(10.000 m <sup>2</sup> = ~ 40 €/m <sup>2</sup><br>20.000 m <sup>2</sup> = ~ 40 €/m <sup>2</sup> )<br>(eingeschätzter Bodenwert) | ---                                                                               | 400 T€<br>800 T€                                                                   | ---                                                                                 | 600 T€<br>---                                                                       |
| offene Restsumme                                                                                                                                                                                       | 220 T€                                                                            | 1.770 T€                                                                           | 1.510 T€                                                                            | 2.835 T€                                                                            |



STADT COTTBUS  
CHÓSEBUZ

## Beispielrechnungen für Amortisation (Teil II)

|                                                                                                                        | Variante 1                                                                        | Variante 2a                                                                                             | Variante 2b                                                                         | Variante 3                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        |  |                       |  |                     |
| offene Restsumme                                                                                                       | 220 T€                                                                            | 1.770 T€                                                                                                | 1.510 T€                                                                            | 2.835 T€                                                                                               |
| Potenzielle Refinanzierung durch jährliche Einnahmen aus Bewirtschaftung                                               |                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                                        |
| Veranstaltungsplatz<br>derzeitige Gebühren von<br>0,04 €/m² pro Tag<br>(Gebührenerhöhung gefährdet<br>Auslastung)      | ---                                                                               | 45 T€/ Jahr                                                                                             | 45 T€/ Jahr                                                                         | 45 T€/ Jahr                                                                                            |
| Stellplätze (potenzielle<br>Einnahmen überschläglich ermittelt)<br>20 Stellplätze<br>50 Stellplätze<br>200 Stellplätze | 10 T€/ Jahr                                                                       | 25 T€/ Jahr                                                                                             | 25 T€/ Jahr                                                                         | 50 T€/ Jahr                                                                                            |
| Amortisation<br>Ohne Berücksichtigung der Zinsen<br>und Folgekosten                                                    | 22 Jahre                                                                          | 25 Jahre<br>in hoher Abhängigkeit von den<br>Grundstücksveräußerungen<br>(Viehmarkt / 2 Teilflächen DB) | 22 Jahre<br>in Abhängigkeit von der<br>Grundstücksveräußerung<br>(Viehmarkt)        | 30 Jahre<br>in hoher Abhängigkeit von den<br>Grundstücksveräußerungen<br>(Viehmarkt / 1 Teilfläche DB) |



## Handlungsempfehlung durch Verwaltung



1. Durchführung einer vertiefenden Konzeptstudie (u.a. mit Lärmschutzgutachten; Markteinschätzung/ Potenzialanalyse) - geschätzte Kosten ~ 100 T€
2. Verhandlungsauftrag zum Grunderwerb (Kostenermittlung) mit der DB AG in Abhängigkeit zur Entscheidung Verlängerung Personentunnel – Teil Stadt

