

Vorstellung der Ergebnisse am 03.04.2019



Stadtumbaustrategie für die Stadt Cottbus

3. Fortschreibung (2018)



Agenda

1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

3. teilräumliche Analyse

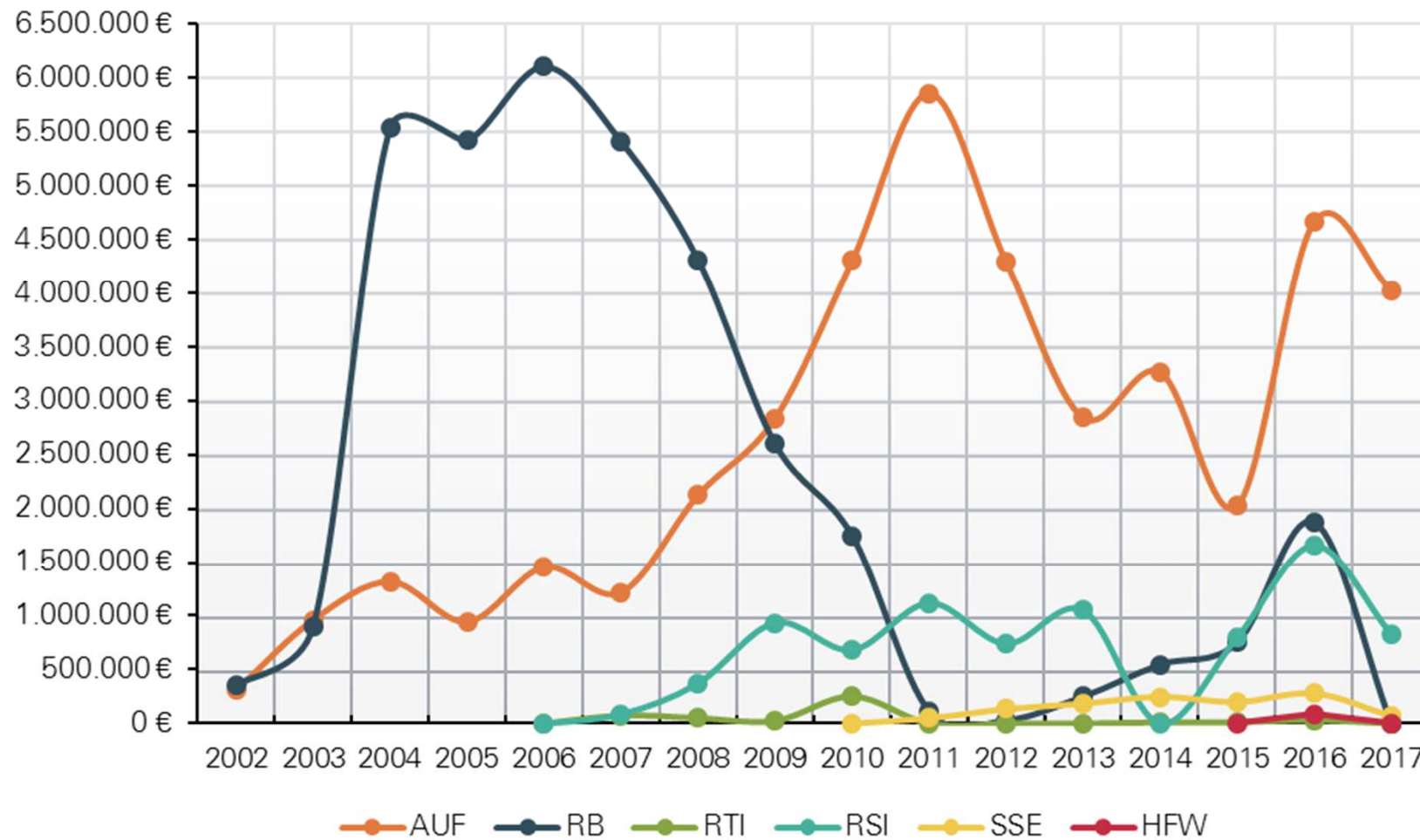
4. Ziele für den Stadtumbau III

5. Umsetzungsstrategie

6. Beteiligung / Ausblick / nächste Schritte

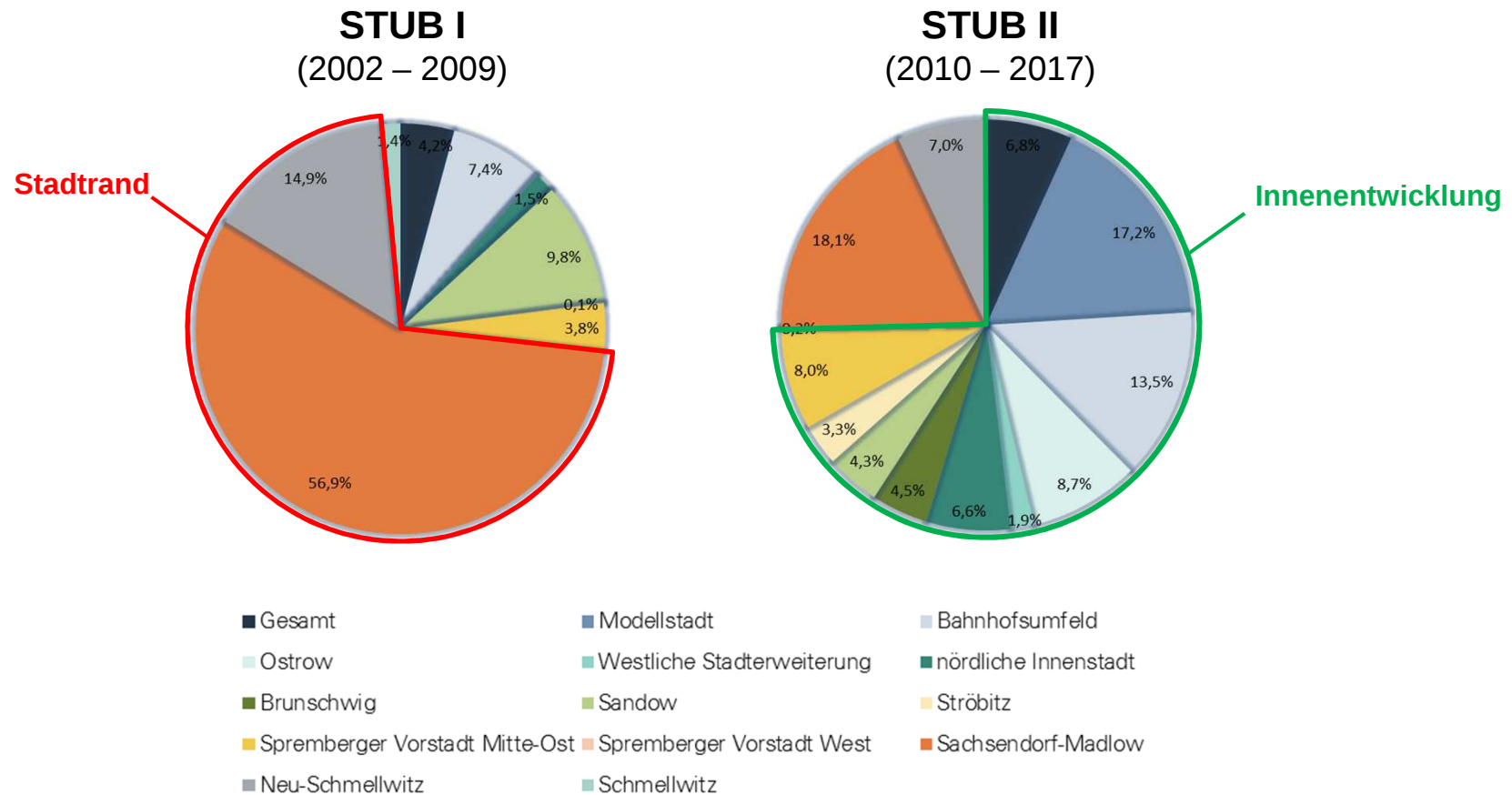
1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses (STUB I und II)

⇒ Mitteleinsatz ⇒ nach Teilprogrammen



1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses (STUB I und II)

⇒ Mitteleinsatz ⇒ nach Handlungsräumen



Agenda

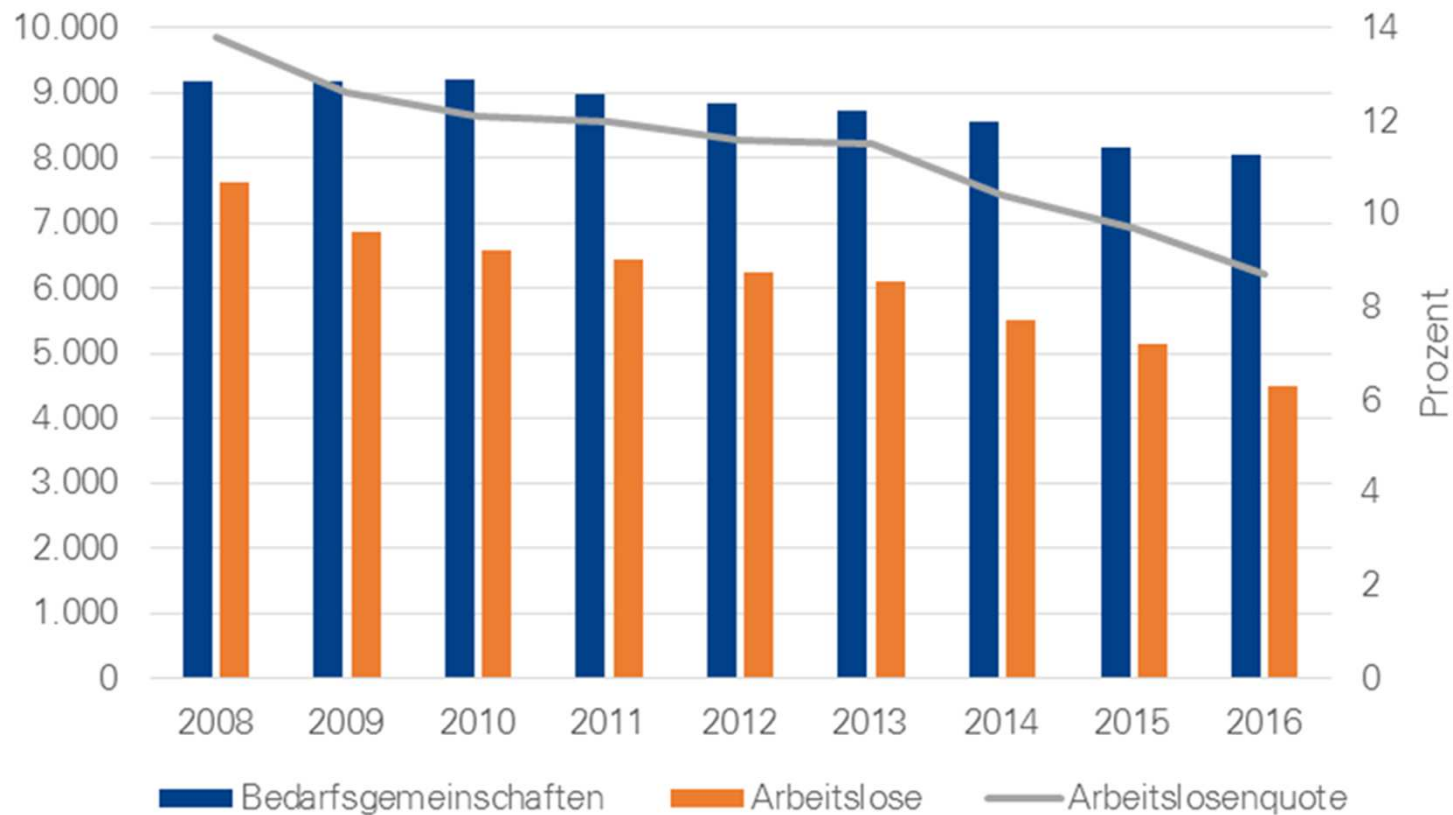
1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
- 2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung**
3. teilräumliche Analyse
4. Ziele für den Stadtumbau III
5. Umsetzungsstrategie
6. Ausblick / nächste Schritte

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Soziodemografische Rahmenbedingungen

6

Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslose und Arbeitslosenquoten von 2008 bis 2016



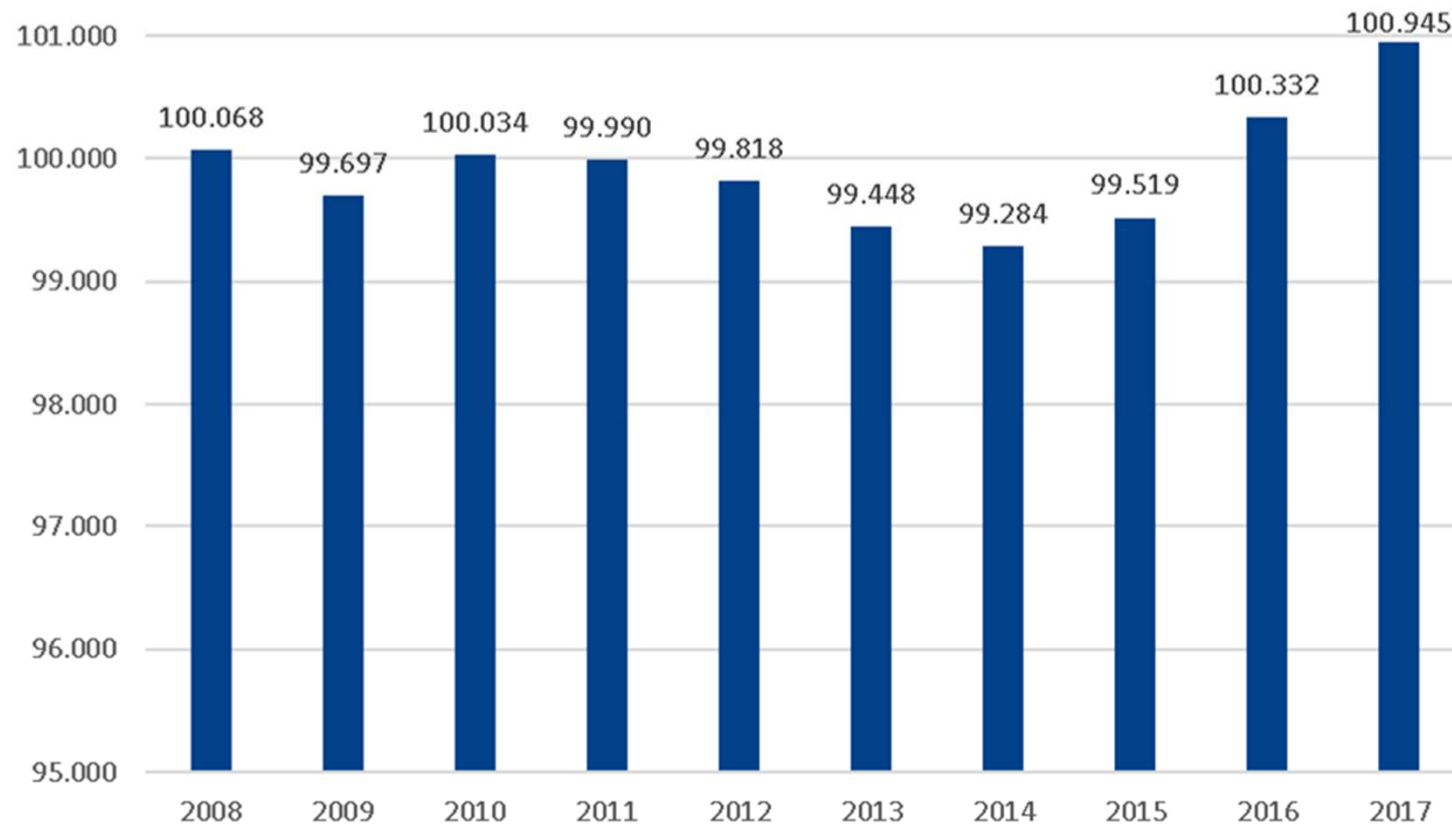
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit 2017

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsnachfrage

7

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus von 2008 bis 2017



Datenquelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsnachfrage

8

Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Cottbus von 2011 bis 2017

	2011	2017	Entwicklung 2011-2017		
			absolut	in %	
unter 18	11.995	14.367	2.372	19,8	+
18-29	16.774	13.413	-3.361	-20,0	-
30-49	25.811	24.312	-1.499	-5,8	-
50-64	22.434	23.819	1.385	6,2	+
über 65	20.760	25.034	2.058	9,0	+
Cottbus gesamt	99.990	100.945	955	1,0	

Datenquelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice 2018

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsangebot

9

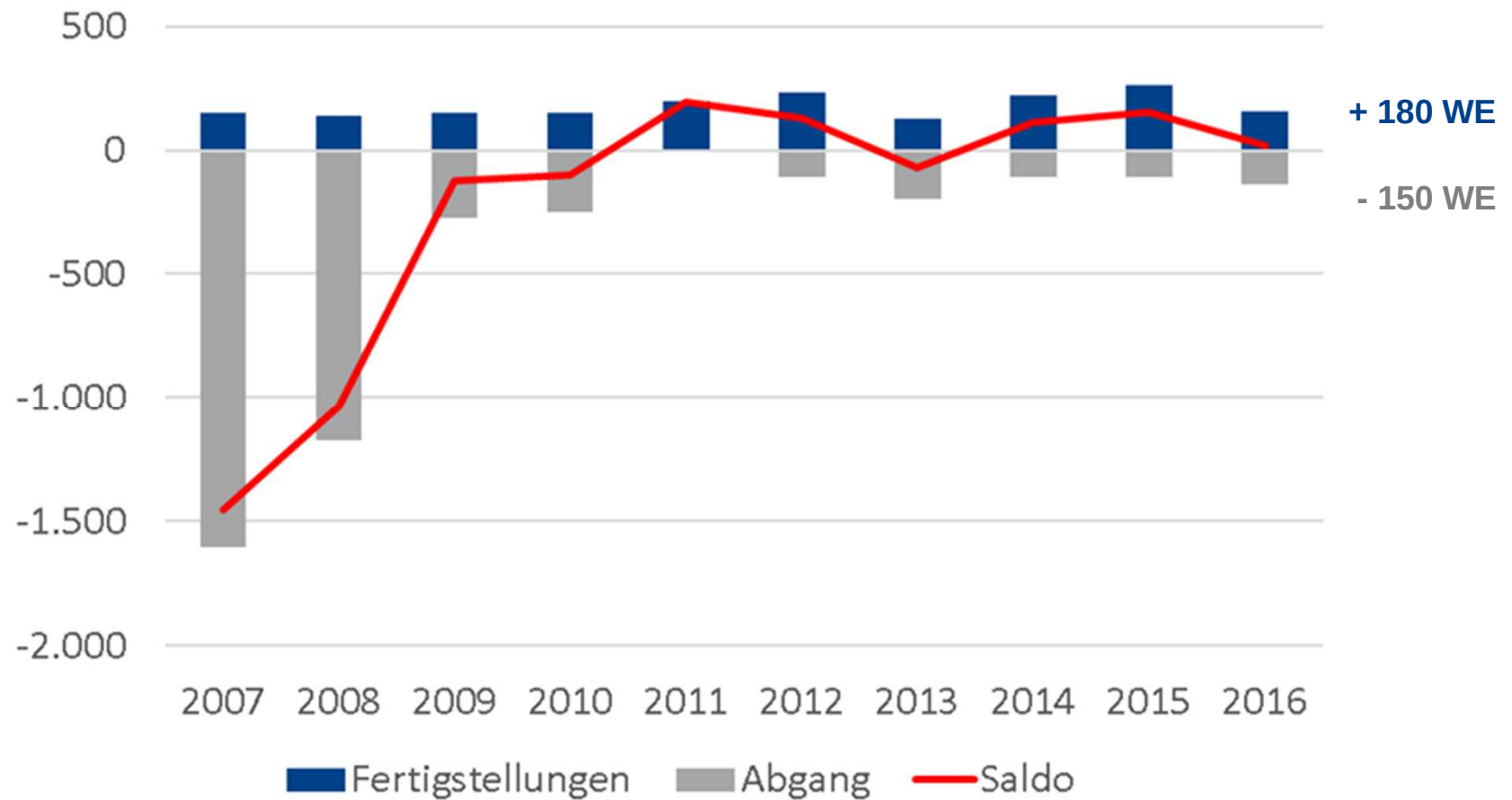
- ▶ 57.350 Wohnungen im Jahr 2016 (77% der Wohnungen in MFH),
größter Wohnungsanteil stammt es den 1950er bis 1970er Jahren (45 %)
- ▶ Leerstandsquote 4,7 % (2008-2010 Rückgang von 8 % auf 4,6 %, seitdem konstant)
 - ▶ Unterdurchschnittlich: Innenstadt (1,5 %), Ströbitz (2,6 %) und in Sandow (3,3 %)
 - ▶ Überdurchschnittlich: Sachsendorf/Madlow (8,7 %) und in Neu-Schmellwitz (20,2 %)
- ▶ 2.230 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen im Jahr 2016
 - ▶ 2020: 1.260 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen
 - ▶ 2025: 480 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen
 - ▶ 2035: 0 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsangebot

10

Bautätigkeit und Abgang



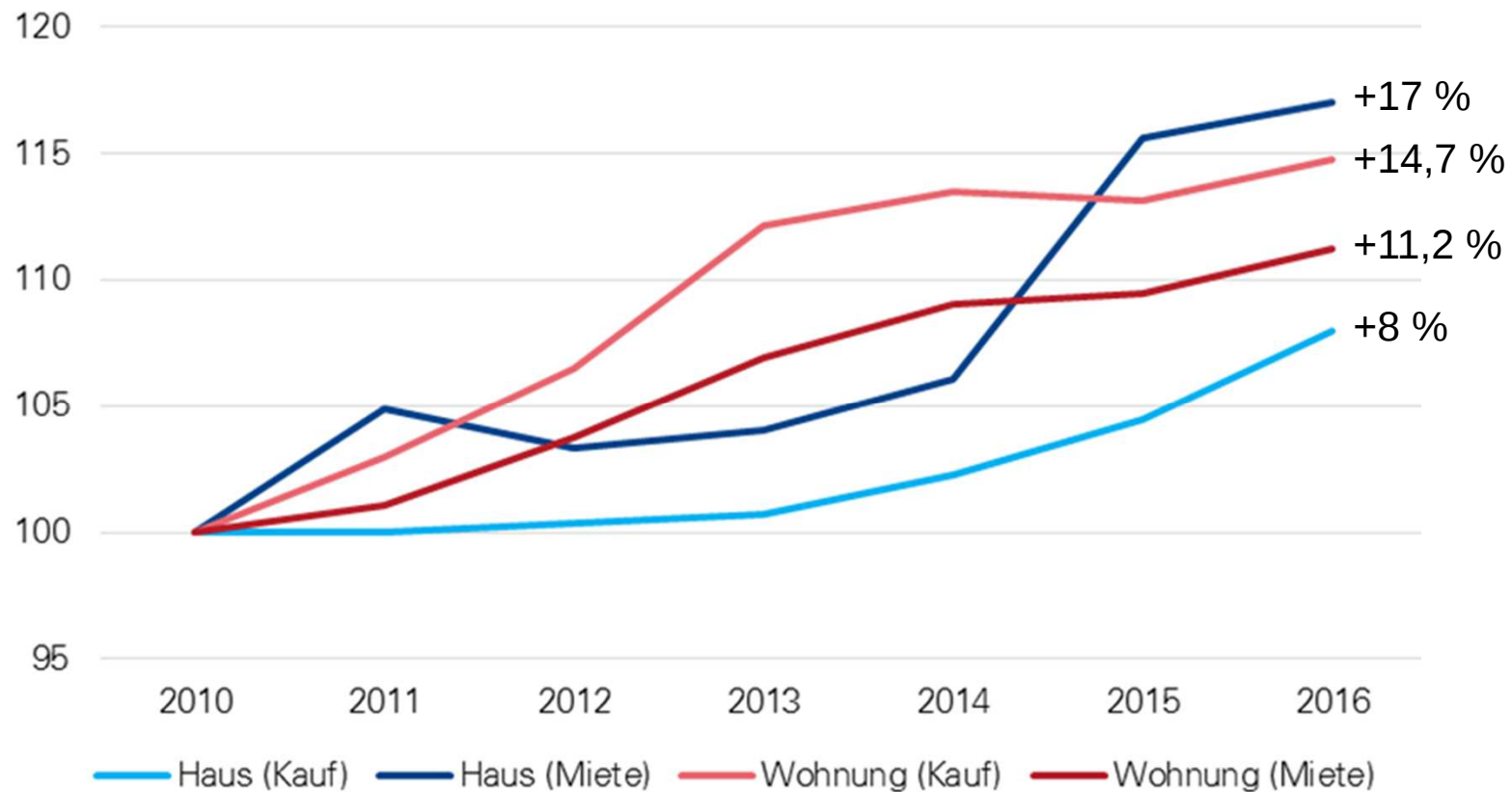
Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsangebot

11

Prozentuale Entwicklung des Miet- und Kaufpreinsniveaus für Wohnungen und Häuser



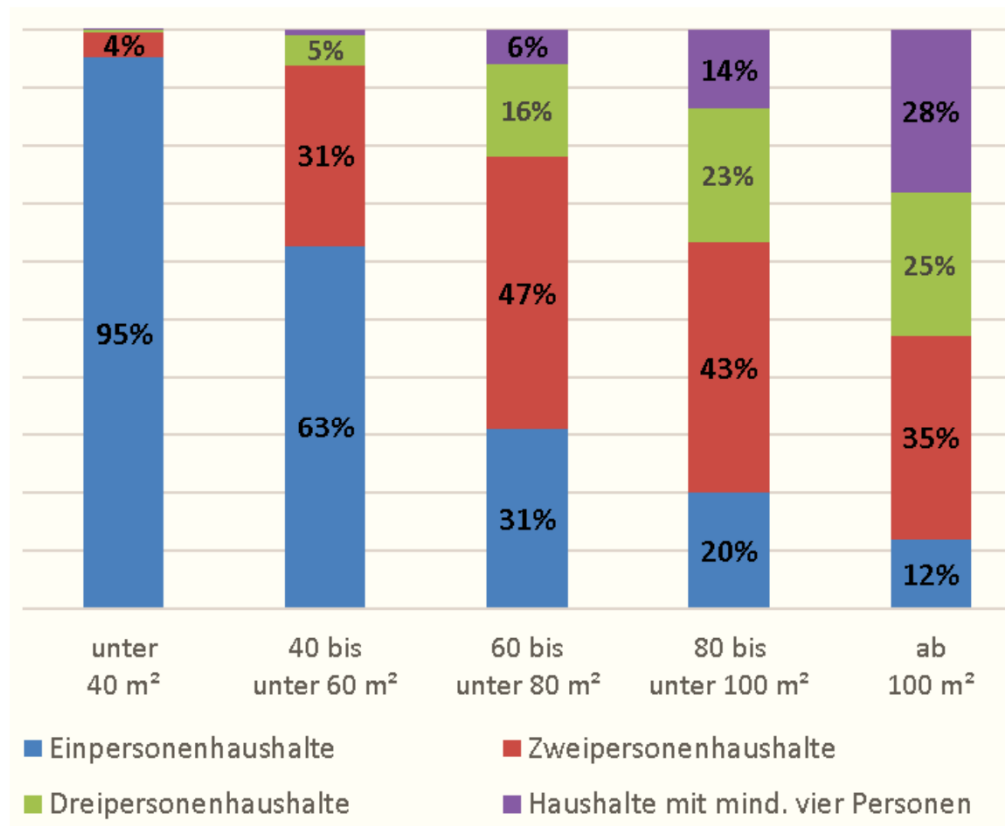
Datenquelle: ImmobilienScout24

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Wohnungsangebot

12

„Fehlbelegung“ in Cottbus (kleine Haushalte in großen Wohnungen)



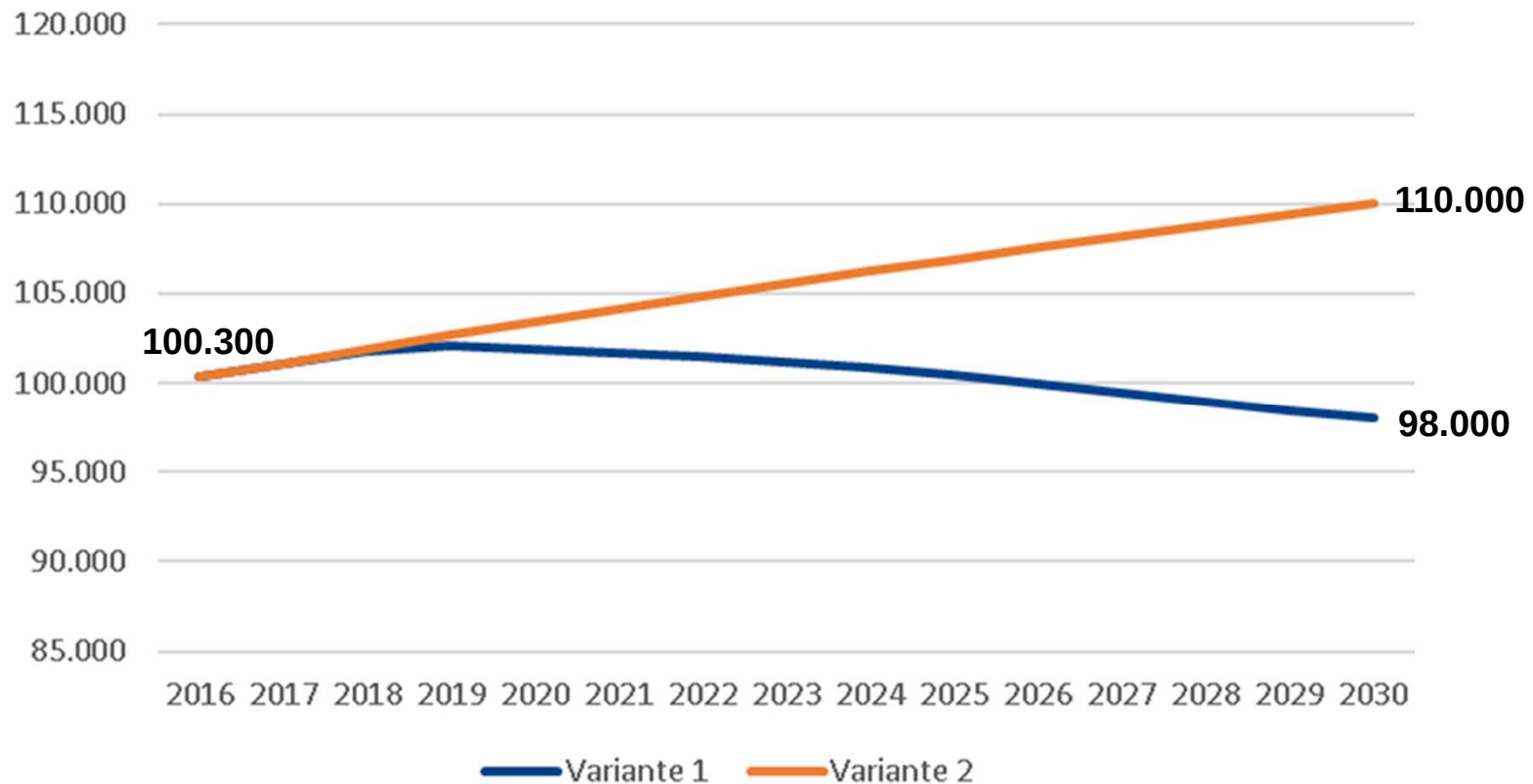
Datenquelle: Zensus 2011

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

13

Vorläufige Bevölkerungsschätzung bis 2030 (Hauptwohnsitze)



Datenquelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice und eigene Berechnungen

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

14

Entwicklung der Haushaltsstruktur bis 2030

Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte 2016	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 1)	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 2)	Veränderung in % (Variante 1)	Veränderung in % (Variante 2)
Einpersonenhaushalt	24.100	23.300	26.500	-3,3	10,0
Zweipersonenhaushalt	19.000	18.000	19.900	-5,3	4,7
Dreipersonenhaushalt	6.300	5.600	6.500	-11,1	3,2
Haushalte mit mind. vier Personen	3.800	3.500	4.100	-7,9	7,9
Cottbus gesamt	53.200	50.400	57.000	-5,3	7,1

Datenquelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice und eigene Berechnungen

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Zusammengefasst:

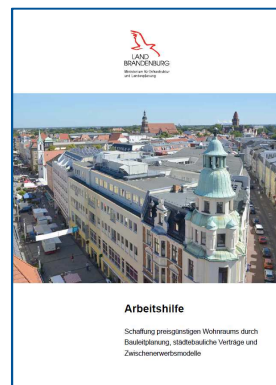
- ▶ Nach wie vor hoher Anteil an industriell gefertigtem Wohnungsbestand mit hohem Anteil des Wohnungstyps P2, nur sehr langsame Anpassung des Angebotes an die sich wandelnde Nachfrage, weitere Diversifizierung erforderlich
- ▶ Bedarf an kleineren, preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte (Berufs- und Ausbildungsphase, Seniorenhaushalte) sowie an größeren Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern, Nachfrage nach Wohngruppen und Flächen für Baugruppen
- ▶ Hohe Nachfrage und steigende Mieten in der Innenstadt, überdurchschnittlicher Leerstand und stagnierende Mieten an den Rändern, auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen führen zu hoher Fehlbelegung, drohende Segregationstendenzen
- ▶ Qualitativer Neubau und Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestands gleichzeitig notwendig ⇒ qualitativer Stadt-Umbau

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Umsetzungsempfehlungen für den weiteren Stadtumbauprozess

- ▶ Schaffung von bzgl. Nutzung, Sozialstruktur und Bebauung durchmischte Quartiere (differenzierte Wohnungsgrößen, Wohnformen, Nutzergruppen und Preisniveaus in jedem Quartier, unabhängig von Lage und Dichte)
- ▶ Entwicklung erfordert aktive Steuerung, etwa durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. verbindliche Festsetzung von Flächenanteilen zur Ermöglichung der sozialen Wohnraumförderung)



Arbeitshilfe

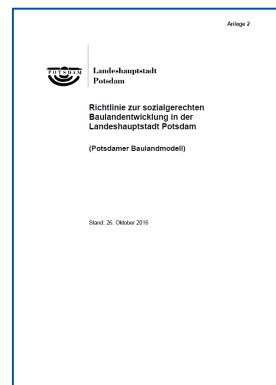
Schaffung preisgünstigen Wohnraums durch Bauleitplanung, städtebauliche Verträge und Zwischenerwerbsmodelle

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Umsetzungsempfehlungen für den weiteren Stadtumbauprozess

- ▶ Modernisierung und zeitnahe Erweiterung der Kapazitäten bei Kitas, Schulen und Horteinrichtungen, sodass die Kommune trotz Haushaltsnotlage ihren gesetzlichen Pflichtaufgaben nachkommen kann
- ▶ Entwicklung eines sozialgerechten Baulandmodells, um Planungsgewinne teilweise abzuschöpfen und Wohnfolgeinfrastruktur in akzeptabler Zeit bereitstellen zu können



Landeshauptstadt Potsdam

Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der
Landeshauptstadt Potsdam
(Potsdamer Baulandmodell)

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Antrag Stadtverordneter Eberhard Richter (DIE LINKE.); im Auftrag des Ausschusses für Soziales, Gleichstellung und der Rechte der Minderheiten

Erarbeitung eines Konzeptes zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung

Inhalt des Antrages

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.02.2019 beschlossen:

- ▶ 1. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus beauftragt die Stadtverwaltung in enger Abstimmung mit der kommunalen Wohnungsgesellschaft (GWC) ein Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung zu erarbeiten. Soweit möglich, sollen andere Wohnungsunternehmen einbezogen werden.
- ▶ 2. Das Konzept soll die Aspekte der demografischen Entwicklung in unserer Stadt unter Berücksichtigung der aktualisierten Bevölkerungsprognose bis 2040 und die sich voraussichtlich verändernden Renteneinkünfte der Einwohner in den 20er und 30er Jahren beachten. Das Konzept soll Schlussfolgerungen und Festlegungen für die Strategien von Wohnraumerhaltung und Neubau beinhalten.
- ▶ 3. Das Konzept soll im 4. Quartal 2021 der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden. Im 1. Quartal 2020 ist ein Zwischenbericht zu geben.

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Antrag DIE LINKE

Schaffung von Voraussetzungen zur Sicherung bedarfsgerechter Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus

Inhalt des Antrages

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.02.2019 beschlossen:

- ▶ Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für Cottbus eine analoge bzw. angegliche Anwendung des „Münsteraner Modells“ von 2014 sinnvoll ist.

→ beide Anträge werden im Zusammenhang bearbeitet

Agenda

1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
- 3. teilsäumliche Analyse**
4. Ziele für den Stadtumbau III
5. Umsetzungsstrategie
6. Ausblick / nächste Schritte

3. teiräumliche Analyse

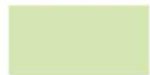
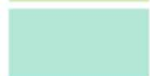
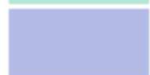
⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

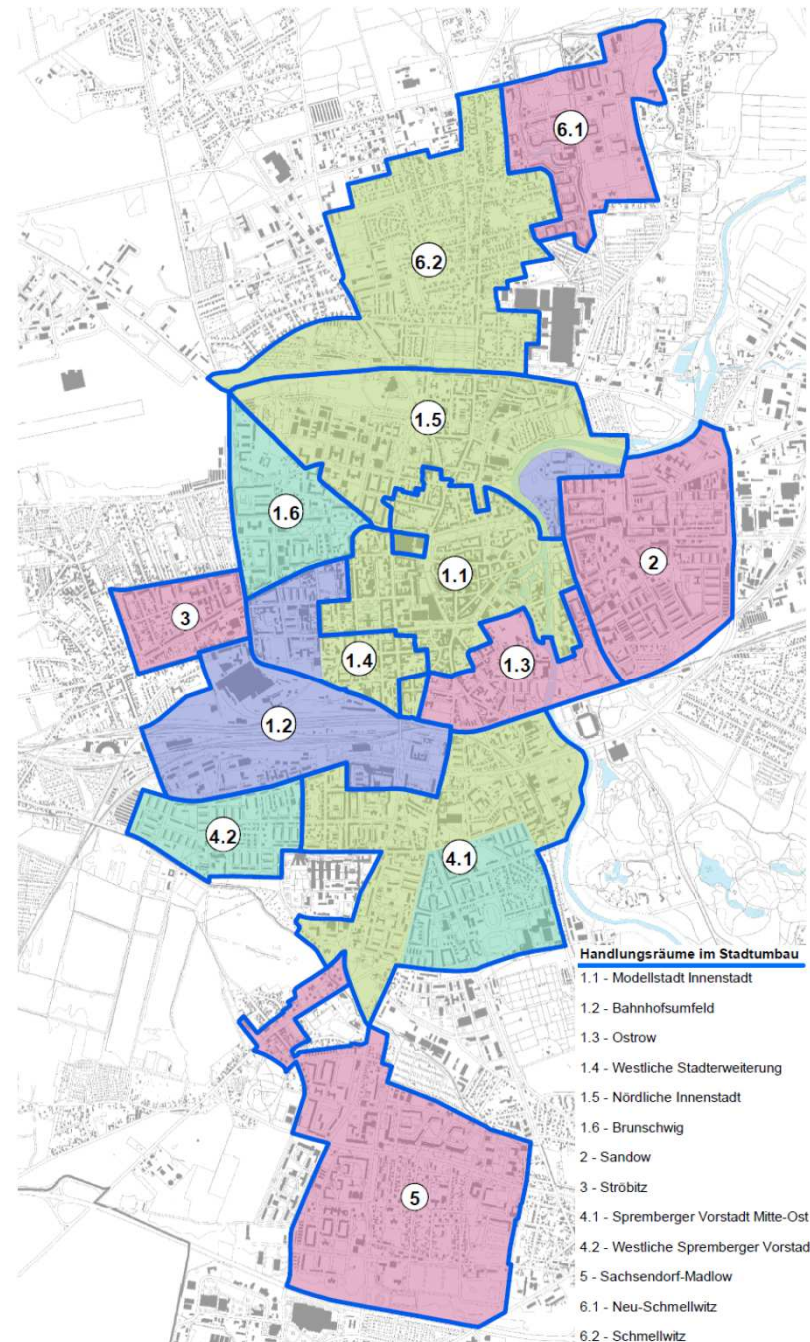
bisheriges Stadtumbaugebiet:

„Stärkung der Innenentwicklung“

- Einordnung in die Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorien

	Konsolidierungsgebiet
	Beobachtungsgebiet
	Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet
	Umstrukturierungsgebiet



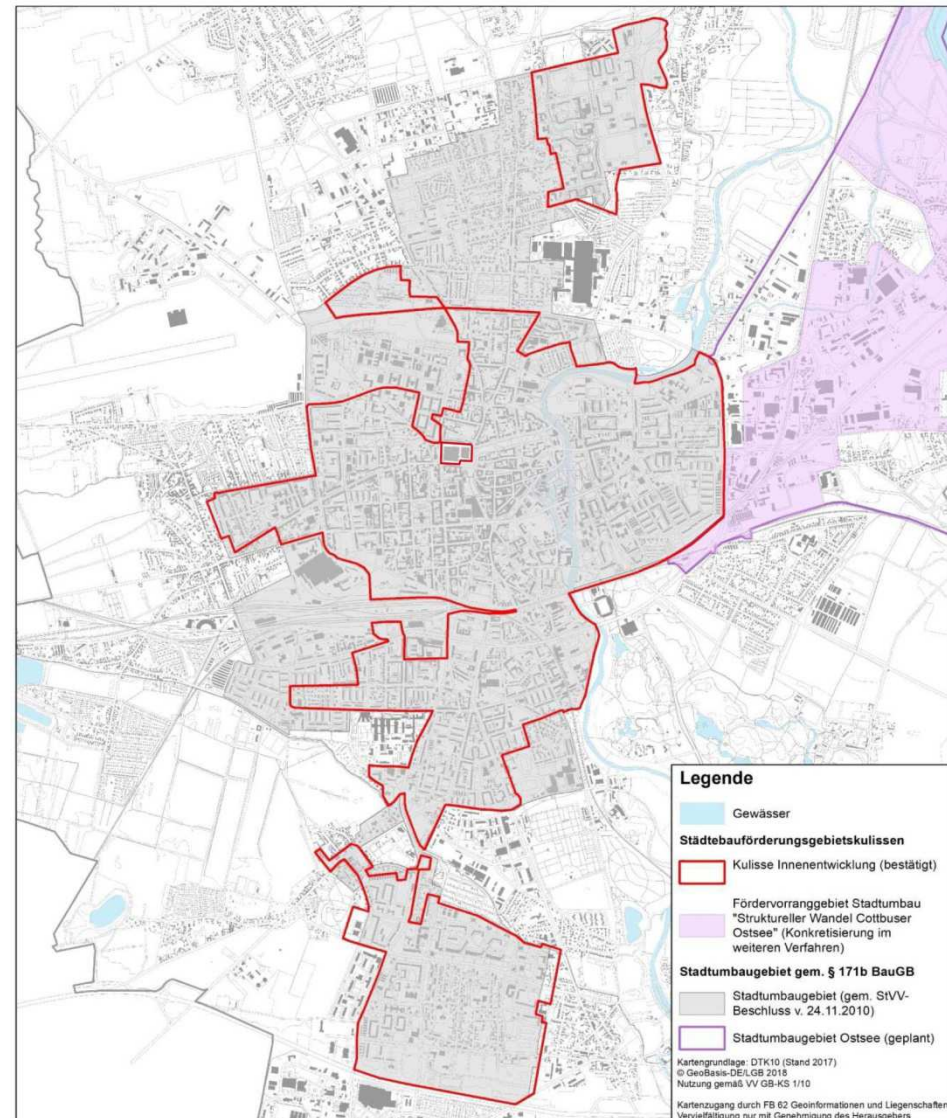
3. teilräumliche Analyse

⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

bisheriges Stadtumbaugebiet:

„Stärkung der Innenentwicklung“

- Bestätigte Fördergebietskulisse (seit 2006)



3. teilräumliche Analyse

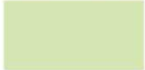
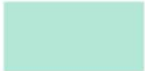
⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

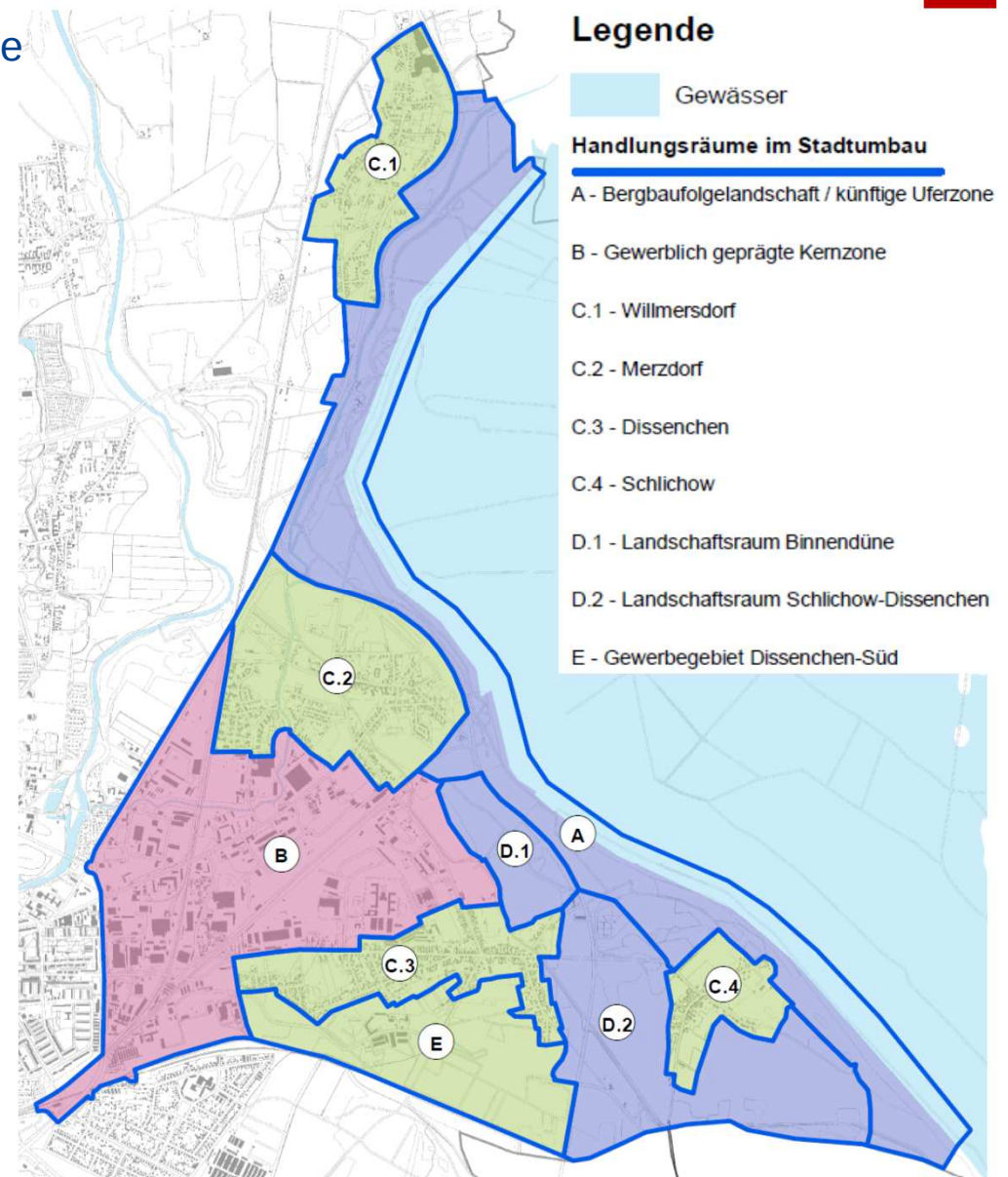
neues Stadtumbaugebiet:

**„Struktureller Wandel
Cottbuser Ostsee“**

- Einordnung in die Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorien

	Konsolidierungsgebiet
	Beobachtungsgebiet
	Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet
	Umstrukturierungsgebiet



3. teilräumliche Analyse

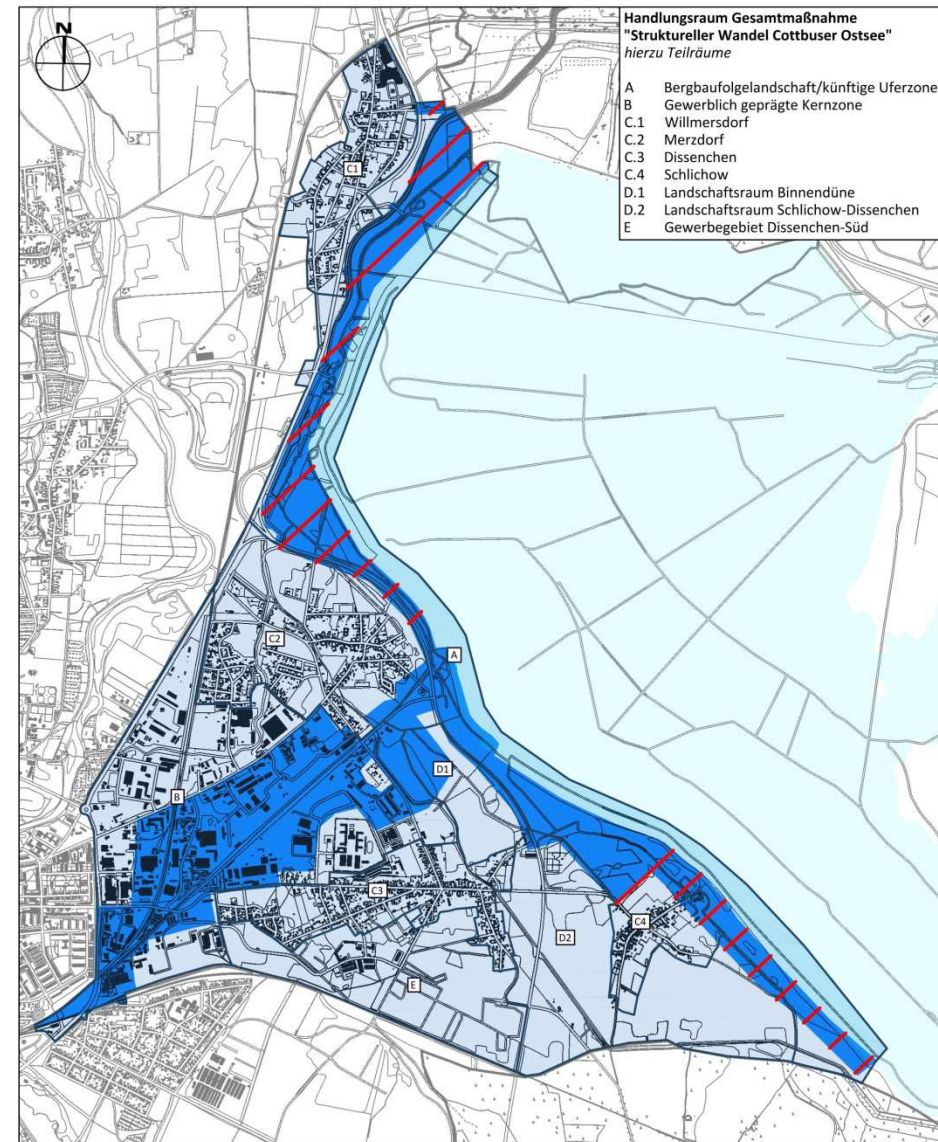
⇒ **Gebietskulissen und Handlungsräume**

neues Stadtumbaugebiet:

„Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

- durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung noch zu bestätigte Fördergebietskulisse

-  Handlungsraum Gesamtmaßnahme "Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"
-  Vertiefungsbereich für den Einsatz von StBauF B.3 - 5 (Fläche: 270 ha)
-  Aus Sicht MIL derzeit keine Berücksichtigung in der investiven STUB-Förderung möglich (Fläche: 90 ha)



Agenda

1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
3. teilräumliche Analyse
- 4. Ziele für den Stadtumbau III**
5. Umsetzungsstrategie
6. Ausblick / nächste Schritte

4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

Der Stadtumbau...

1. ...verfolgt das Ziel einer kompakten, nachhaltig **funktionsfähigen Stadt- und Siedlungsstruktur**.
2. ...stärkt die **wohnnah Versorgung** und die gewerbliche Entwicklung.
3. ...leistet einen wichtigen Beitrag zu einer qualitätvollen Stadtentwicklung und schafft **stabile, nachhaltige Stadtquartiere**.
4. ...setzt bewusst einen Schwerpunkt auf **Beteiligung und Teilhabe**.
5. ...befördert die **Anpassung des Wohnungsbestandes** an die Nachfrageentwicklung und baut Segregationstendenzen ab.
6. ...setzt den **Rückbau zielgerichtet** als Instrument der qualitativen Stadtentwicklung ein.
7. ...unterstützt die Erneuerung und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der **sozialen Infrastruktur**.

4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

Der Stadtumbau...

8.begleitet aktiv die Anpassung der **stadttechnischen Infrastruktur**.
9. ...leistet einen wesentlichen Beitrag zu einer klimagerechten und **energetischen Stadtentwicklung**.
10. ...unterstützt **vernetzte Mobilitätsansätze** und fördert die Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur.
11. ...setzt sich nachdrücklich für einen **barrierefreien öffentlichen Raum** ein und trägt zu dessen Qualifizierung bei.
12. ...befördert eine attraktive grüne Infrastruktur und berücksichtigt **stadtökologischen Belange**.
13. ...setzt auf die **Chancen digitaler Strukturen** in allen Lebens- und Arbeitsbereichen der Stadt.

4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

5. Der Stadtumbau befördert die Anpassung des **Wohnungsbestandes** an die Nachfrageentwicklung und baut Segregationstendenzen ab.

Im Zuge der Begleitung einer diversifizierten Stadtgesellschaft strebt der Stadtumbauprozess die Anpassung des gesamtstädtischen Wohnraum-Portfolios an die Nachfrageentwicklung und die daraus erwachsenden Bedarfe an. Übergeordnetes Bestreben ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Diversifizierung des Wohnungsbestandes zugunsten vielfältiger Wohn- und Eigentumsformen
- Bereitstellung vielfältiger bezahlbarer Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen
- Abbau von Singularisierung und sozialer Isolation, Ermöglichung von Teilhabe und Inklusion
- Anpassung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes an den demografischen Wandel
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Flächenbereitstellung zur Wohneigentumsbildung, Unterstützung von Baugruppen
- Aktivierung des noch unsanierten Altbaubestandes
- Aufwertung des Wohnungsumfeldes, Anbindung an Grün- und Freiraumbereiche

4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

6. Der Stadtumbau setzt den **Rückbau** zielgerichtet als Instrument der qualitativen Stadtentwicklung ein.

Der Rückbau von dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungsbeständen bleibt beständige Aufgabe des Stadtumbauprozesses, wenn auch in vergleichsweise untergeordnetem Maße. Neben der Anpassung des Wohnungsmarktes dient der Rückbau zugleich der Verbesserung der Stadtstrukturen und der qualitativen Stadtentwicklung.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

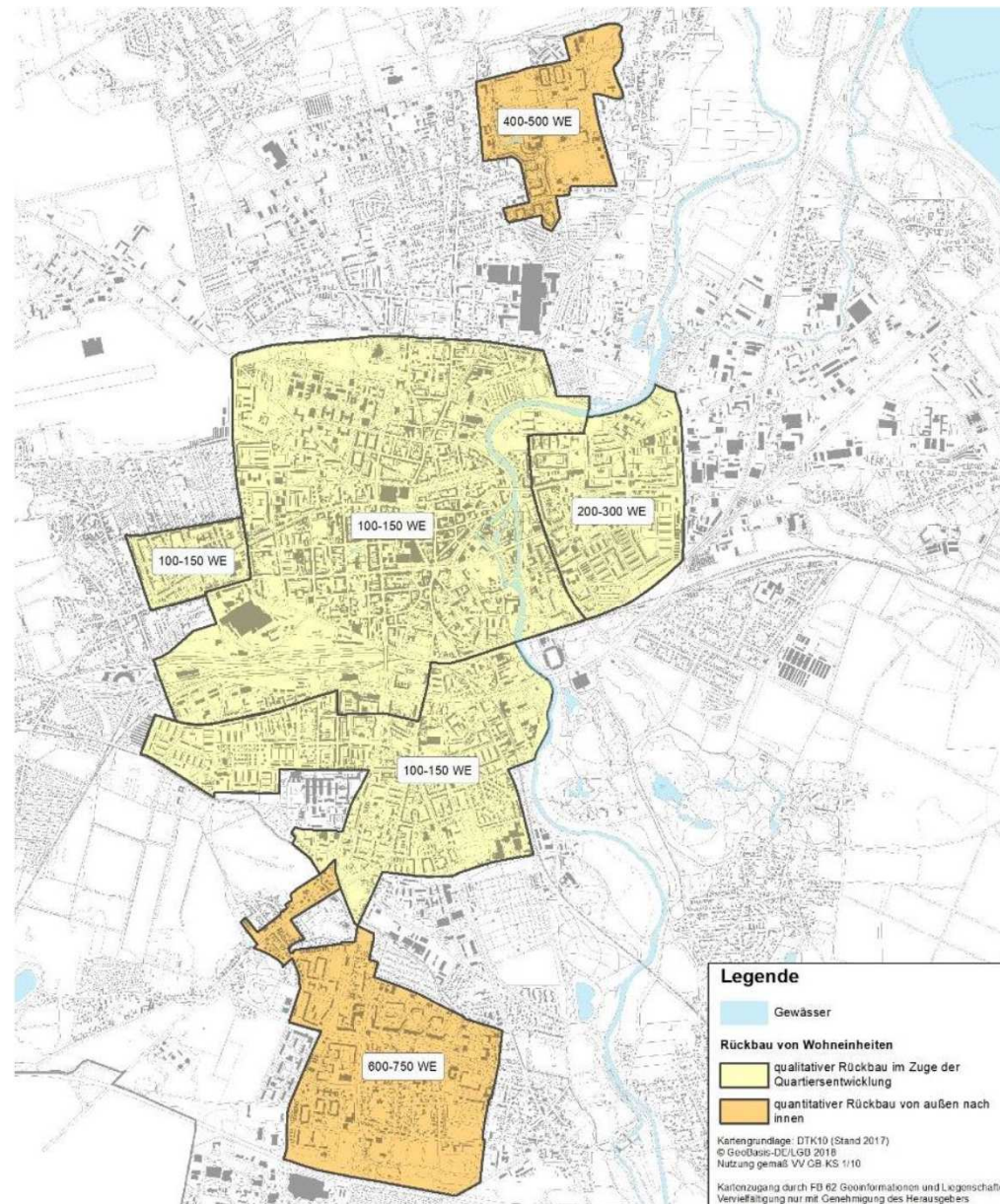
- Weiterhin schwerpunktmäßige Verortung entstehender Rückbaubedarfe an den Rändern zum Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen
- Verstärkt aber auch Rückbau und Teilrückbau zur qualitativen städtebaulichen Weiterentwicklung im Innenbereich zur Verbesserung städtebaulicher Strukturen
- Schaffung eines angemessenen Verhältnisses von baulicher Dichte und öffentlichen Freiräumen
- Differenzierung in öffentliche und private Räume (z.B. durch Wohnhöfe)

4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

Rückbaukontingente der Stadtumbauförderperiode III

- ca. 1.500 bis 2.000 WE
über 10 Jahre
- quantitativer Rückbau
von außen nach innen
(vorrangig des Typs „P2“)
- qualitativer Rückbau
im Zuge der Quartiers-
entwicklung



4. Ziele für den Stadtumbau

⇒ übergeordnete Ziele

11. Der Stadtumbau setzt sich nachdrücklich für einen **barrierefreien öffentlichen Raum ein und trägt zu dessen Qualifizierung bei.**

Die Stadt Cottbus verschreibt sich der konsequenten Weiterführung des Abbaus von Barrieren im öffentlichen Raum. Diese kommunale Zielstellung deckt sich mit dem landespolitischen Ziel einer „Stadt für alle“. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes zielt zunehmend auch auf die Bereiche außerhalb der unmittelbaren Kernstadt.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Herstellung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Etablierung multisensorischer Leitsysteme
- Steigerung der Attraktivität und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Differenzierung der öffentlichen Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen, zielgruppenorientierte Qualifizierung
- Erlebbarmachen von Wasser im Stadtraum, Nutzung der Lagegunst am Wasser

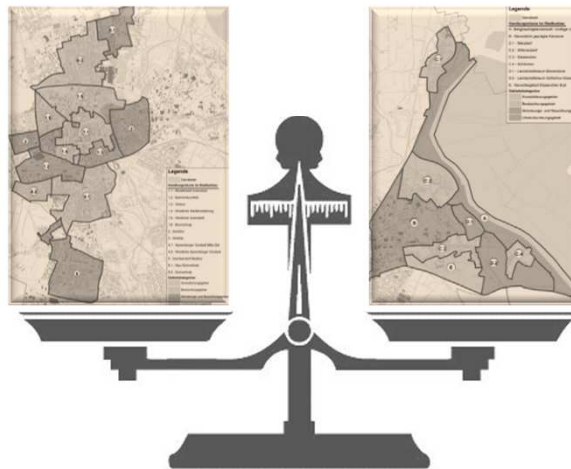
Agenda

1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
3. teilräumliche Analyse
4. Ziele für den Stadtumbau III
- 5. Umsetzungsstrategie**
6. Ausblick / nächste Schritte

5. Umsetzungsstrategie

⇒ ausgewogene Entwicklung

- ▶ Maßnahmen und Finanzierungsbedarfe in der neuen Gebietskulisse
„Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“
treten **gleichrangig** neben
- ▶ Maßnahmen und Finanzierungsbedarfe in der bestehenden Gebietskulisse
„Stärkung der Innenentwicklung“



5. Umsetzungsstrategie

⇒ laufende und anstehende Vorhaben

im bestehenden Stadtumbaugebiet „Stärkung der Innenentwicklung“

- Umbau Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- Erneuerung Theodor-Fontane-Gesamtschule (über Soziale Stadt)
- Bebauungsplan Busbahnhof Marienstraße
- Fortschreibung Gestaltungssatzung Innenstadt
- Horteerweiterung Erich-Kästner-Grundschule
- Wettbewerb und Errichtung Grundschulzentrum Hallenser Straße
- Erneuerung Kita „Pfiffikus“(über Soziale Stadt)
- Errichtung neue Kita Wehrpromenade 2 (über SIQ)
- Erneuerung Franz-Mehring-Straße / Dissenchener Straße
- Erneuerung Thiemstraße
- Erneuerung Lausitzer Straße

5. Umsetzungsstrategie

⇒ laufende und anstehende Vorhaben

im künftigen Stadtumbaugebiet „Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

- Entwicklungsstrategie „Cottbuser Ostsee“
- Fachkonzept Verkehrsinfrastruktur und Mobilität
- Fachkonzept technische Infrastruktur / Stadttechnik
- Studie Rundwegausbau / landschaftsplanerische Rundwegkonzeption
- Bebauungsplan Seeachse
- Bebauungsplan Stadthafen / Strandpromenade
- Verlängerung und Lückenschluss Werner-von-Siemens-Straße zur B 168
- Erneuerung B 169 vom Stadtring/Turbokreisel in Richtung Peitz
- Erschließung Seeachse

Agenda

1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
3. teilräumliche Analyse
4. Ziele für den Stadtumbau III
5. Umsetzungsstrategie

6. Ausblick / nächste Schritte

6. Beteiligung / Ausblick / nächste Schritte

⇒ kommunalpolitische Beratung und Beschlussfassung

37



6. Beteiligung / Ausblick / nächste Schritte

⇒ kommunalpolitische Beratung und Beschlussfassung

- ▶ April 2019: Beratung in den Fachausschüssen
- ▶ 24. April 2019: geplante Beschlussfassung in der StVV
- ▶ Spätsommer: Bewilligungsbescheid durch das Land und damit formelle Programmaufnahme
- ▶ 30.10.2019: Programmantrag 2020