



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße

Ausschuss für Wirtschaft, Bau und Verkehr am 16.09.2015

**Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus- Innenstadt
Standortentwicklung Treuhandgrundstück
Bahnhofstraße/ Wernerstraße**



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

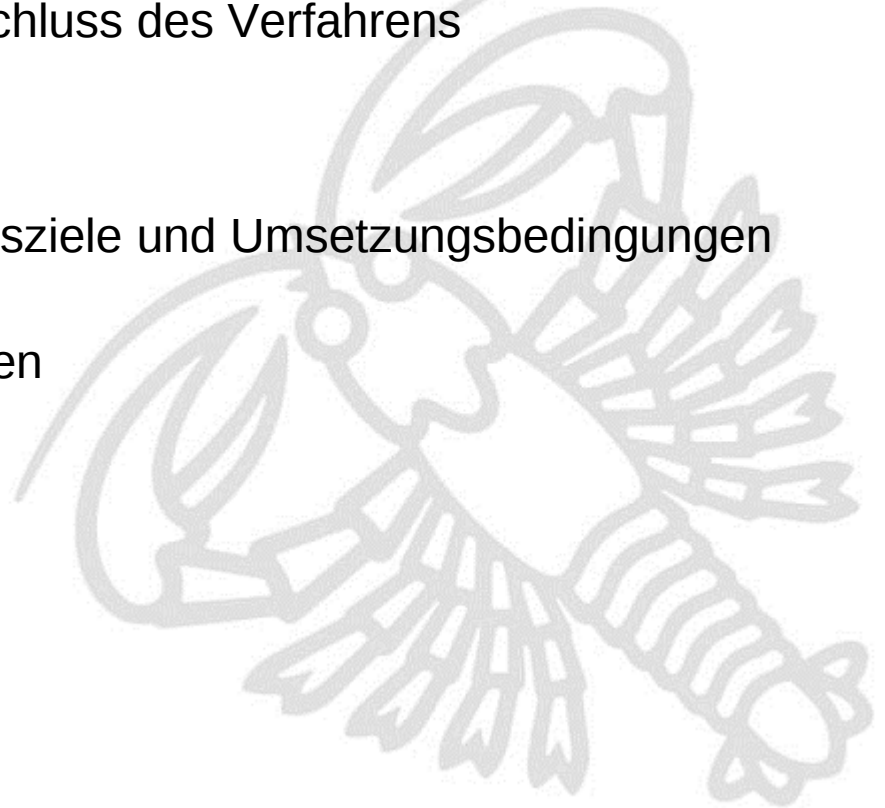
Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße

Anlass:

- Vorbereitung Abschluss Sanierungsverfahren Modellstadt
- Erarbeitung 7. Fortschreibung Rahmenplanung Sanierung als Grundlage für den formal- und förderrechtlichen Abschluss des Verfahrens

Kklärungsbedarf:

- Überprüfung der bisherigen Sanierungsziele und Umsetzungsbedingungen im verbleibenden Sanierungszeitraum
- Umgang mit den Treuhandgrundstücken





STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße

Sanierungsziele Rahmenplanung Stand 6. Fortschreibung (Beschluss SVV 30.05.2012)



Bisherige Planungsziele

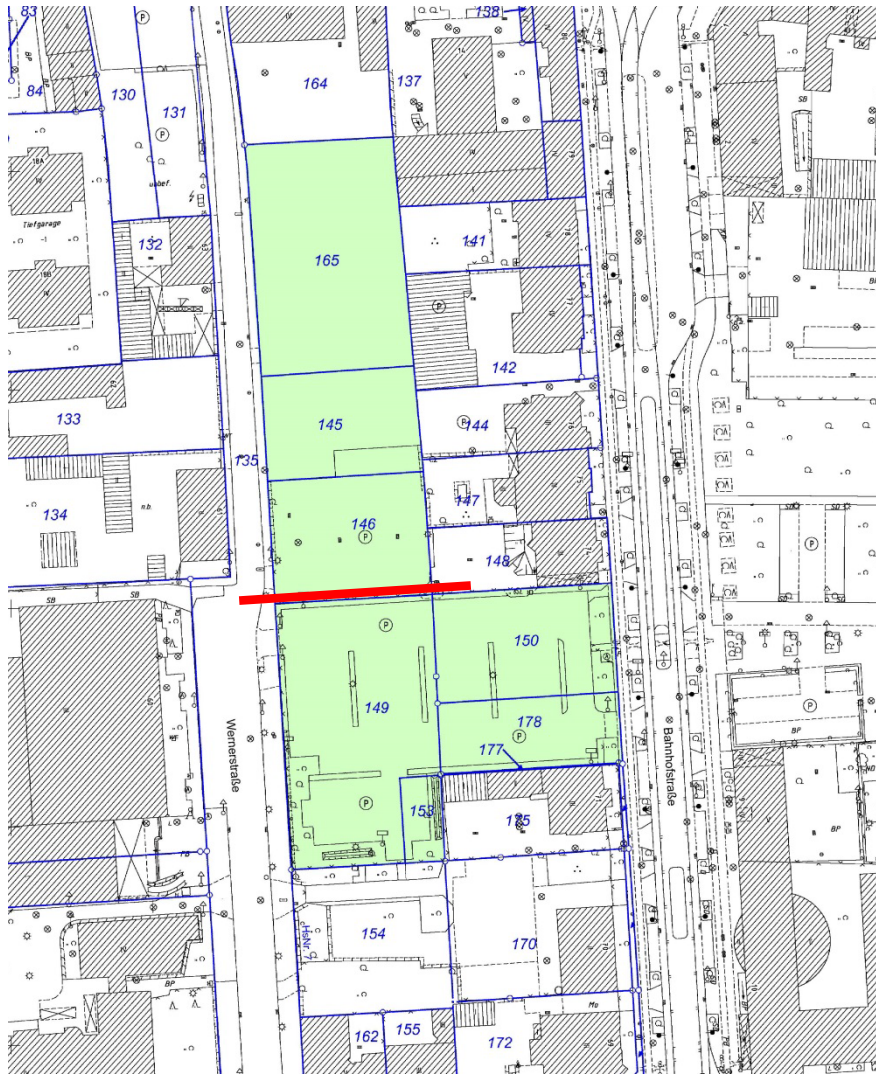
nördlicher Bereich:

straßenbegleitende Bebauung
und Umfeldgestaltung

südlicher Bereich:

interimsmäßige Stellplatzanlage

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße



Grundstückssituation:

Sanierungsgebiet

„Modellstadt Cottbus – Innenstadt“

Flur 18

Flurstücke nördlich 145, 146, 165

südlich 149, 150, 153, 178

Eigentümer: DSK (als Treuhänder)

Standortentwicklung Nordteil:

- Ergebnis der 2015 erfolgten nochmaligen Ausschreibung zum Zwecke der Bebauung
- Grundstücksverkauf derzeit in Vorbereitung
- Umsetzung Sanierungsziele erfolgt durch Erwerber

Standortentwicklung Südteil:

- Aktuelle Nutzung als öffentlicher Stellplatz (122 Stellplätze) interimswise
- Anlage ist hochfrequentiert

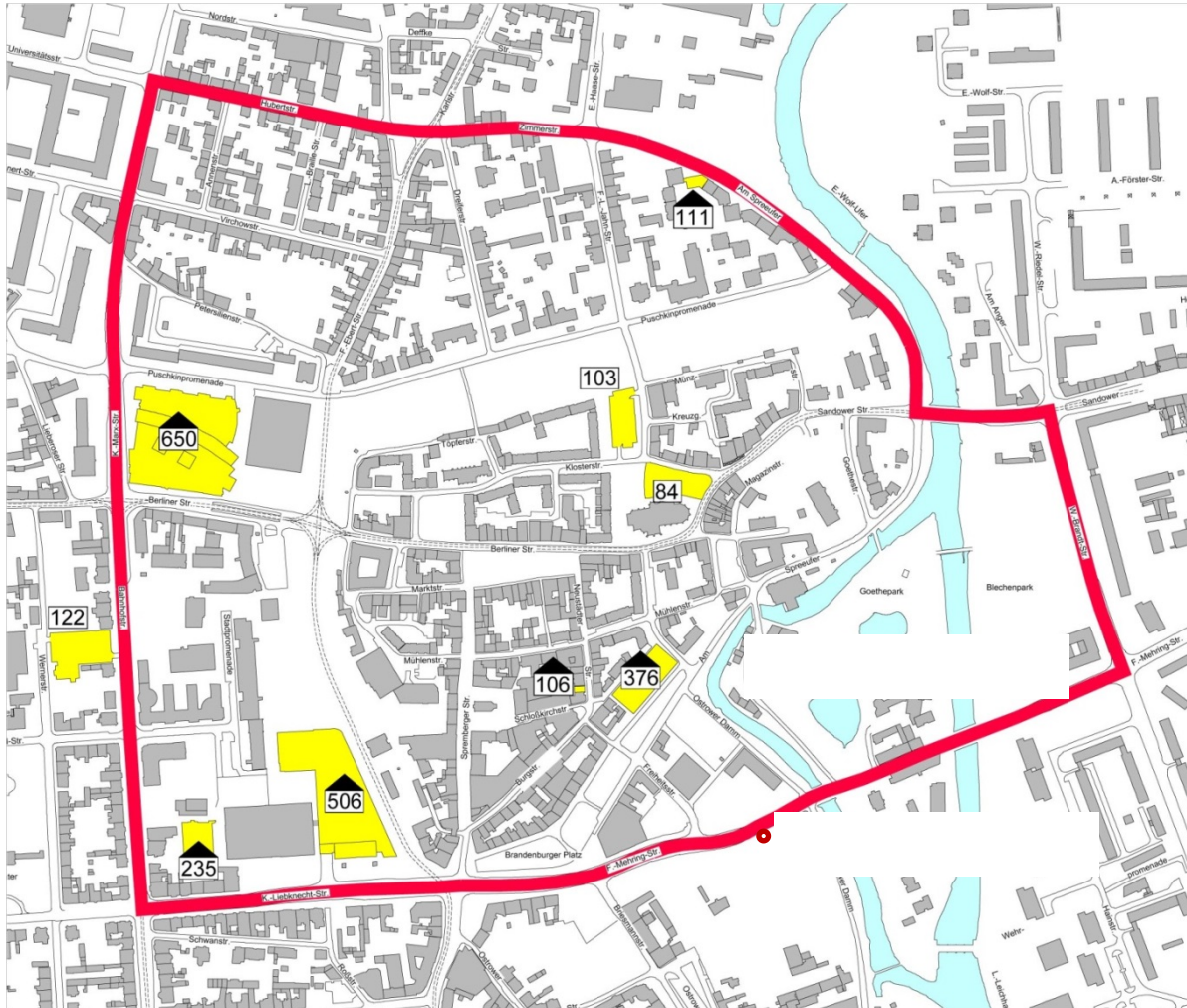
→ Prüfung mittelfristiger Erhalt Parkplatz

→ Änderung Sanierungsziele

→ Prüfung finanzielle Auswirkungen

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße

Integrierter Verkehrsentwicklungsplan Cottbus 2020 (Beschluss SVV 30.11.2011)



Stellplatzbilanz Innenstadt:

Verkehrspolitische

Zielstellung 5.500 Stpl.

Ist 5.600 Stpl.

(Stand Dezember 2013)

Parkplatz Bahnhofstraße/ Wernerstraße

- interimswise Errichtung aufgrund komplexer Aufwertung Bereich westl. Wohnscheibe u. Neugestaltung Stadthaus, KJT und Stadtforum
- Kapazität: **122 Stpl.** hochfrequentierte Nutzung aus Umgebung (Stadthaus, Standesamt, Stadthalle, Staatstheater, Kammerbühne u.a.)
- nicht in Bilanz der erf. Stpl. für die Innenstadt
- trotzdem **hoher Bedarf** an diesen Stpl.

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße

Variantenbetrachtung – Finanzielle Auswirkungen

Für den südlichen Teil des Treuhandgrundstückes werden folgende Varianten gegenübergestellt :

Variante 1 – neue städtebauliche Zielstellung: Verbleib der öffentlichen Stellplätze

Variante 2 – bisherige Zielstellung: Verkauf und Bebauung

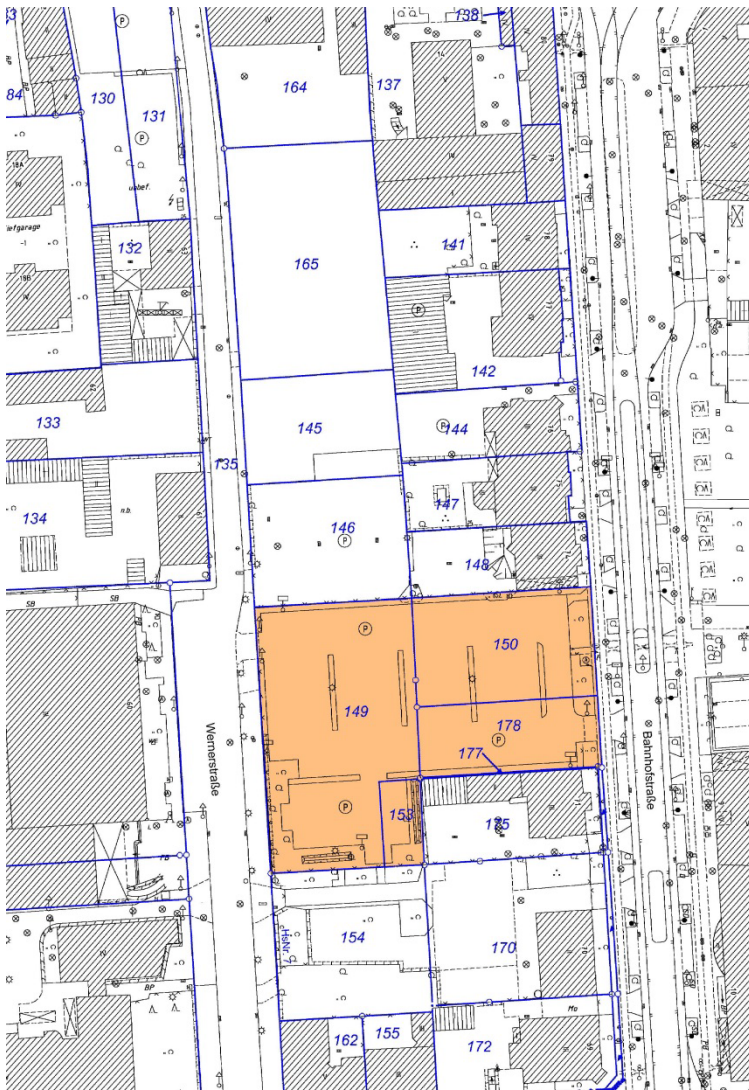
Variante 1: Verbleib der öffentlichen Stellplätze

- Änderung der verkehrspolitischen Zielstellung / plausible Darstellung als neue städtebauliche Zielstellung gegenüber dem Fördermittelgeber erforderlich
- evtl. Rückforderung des Fördermittelanteils vom Land
2/3 (B/L) aus 252.000 € = 168.000 €
- evtl. Rückforderung bereits getätigter Förderung für Grunderwerb durch das Land (Nichterfüllung Sanierungsziele)
2/3 (B/L) aus 274.000 € = 182.666 €
- geringe Einnahme aus Bewirtschaftung gegenüber Entwicklungskosten i.H.v. 526.000 € (= 790.000 € - 264.000 €)
- Folgebedarfe und zusätzliche Kosten für erforderliche Änderungen der weiteren städtebaulichen Planungsgrundlagen:
 - 7. Fortschreibung Rahmenplanung Modellstadt
 - Parkraumkonzept Innenstadt
 - Verkehrsentwicklungsplan Cottbus 2020
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - Lärmaktionsplan
 - Luftreinhalteplan (Meldepflicht des Landes gegenüber EU)

Variante 2: Verkauf und Bebauung

- Vorgehen entspricht inhaltlich den Sanierungszielen
- keine Rückforderung von Fördermitteln
- Verwendung der Einnahmen i.H.v. 252.000 € zur Finanzierung weiterer Maßnahmen

Standortentwicklung Treuhandgrundstück Bahnhofstraße/Wernerstraße



Empfehlung zur Standortentwicklung:

- Im Gesamtkontext mit den Sanierungserfolgen bei der Aufwertung des westlichen Stadtzentrums mit Bahnhofstraße u. Stadtforum wird durch **Mittelfristigen Erhalt des Parkplatzes** und Gewährleistung der Nutzung/Bewirtschaftung als öffentliche Stellplatzanlage ein zweckmäßiges Angebot für die Erreichbarkeit, den Aufenthalt und die Belebung der Innenstadt (u.v.a. mit den nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen) aufrechterhalten.
- Eine spätere Veräußerung und Bebauung des Grundstücks (ggf. i.V. mit einem Parkhaus) bleibt nicht ausgeschlossen.
- Finanzielle Auswirkungen s. Variantenvergleich
- Trotz Negativbilanz von - 526.0 T€ (konjunkturell und durch Verzicht auf Verkauf Parkplatzfläche bedingt)
- Empfehlung zum Grundstückserwerb durch Stadt
- Wertermittlung auf Basis veränderter Zielrichtung und Finanzierung aus HH-Mitteln mit Gutschrift auf Treuhandkonto
- Mögliche Rückerstattungsforderungen eingesetzter Fördermittel (168.0 T€) sind mit LBV noch zu klären
Gespräch dazu am 17.09.2015