

Vorstellung der Ergebnisse am 04.04.2019



Stadtumbaustrategie für die Stadt Cottbus

3. Fortschreibung (2018)



1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

3. teilräumliche Analyse

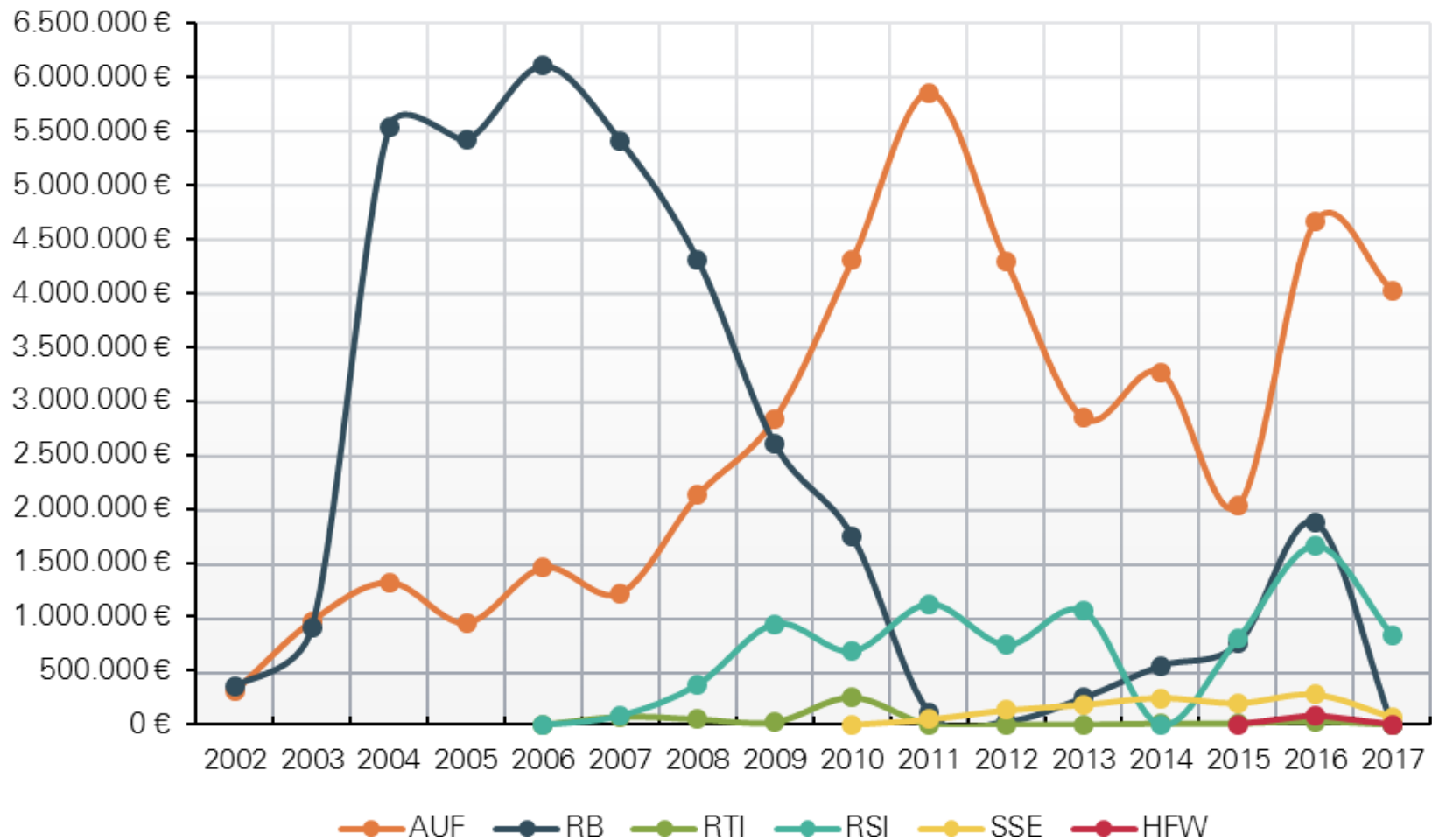
4. Ziele für den Stadtumbau III

5. Umsetzungsstrategie

6. Beteiligung / Ausblick / nächste Schritte

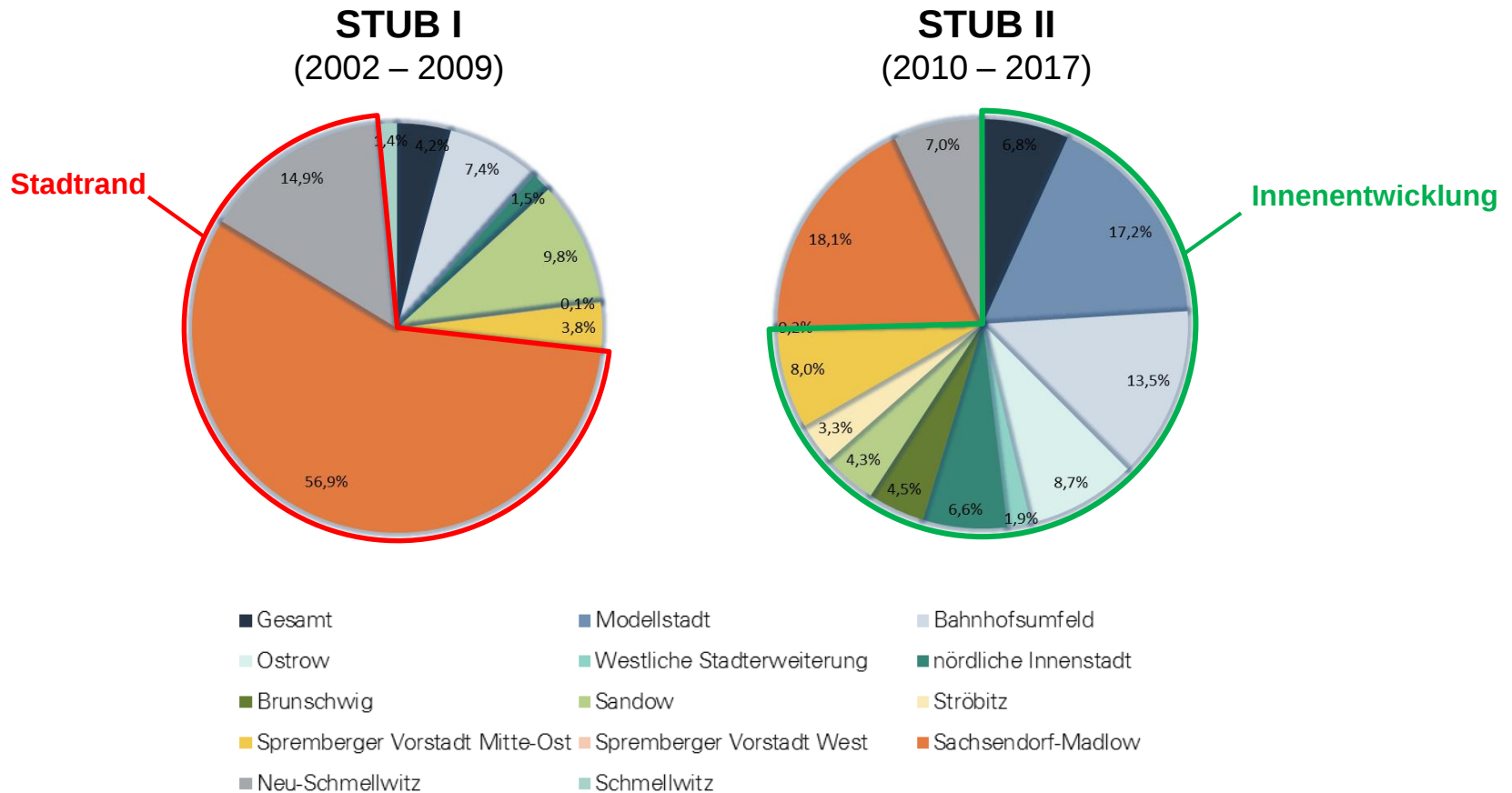
1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses (STUB I und II)

⇒ Mitteleinsatz ⇒ nach Teilprogrammen



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

⇒ Mitteleinsatz ⇒ nach Handlungsräumen



Agenda

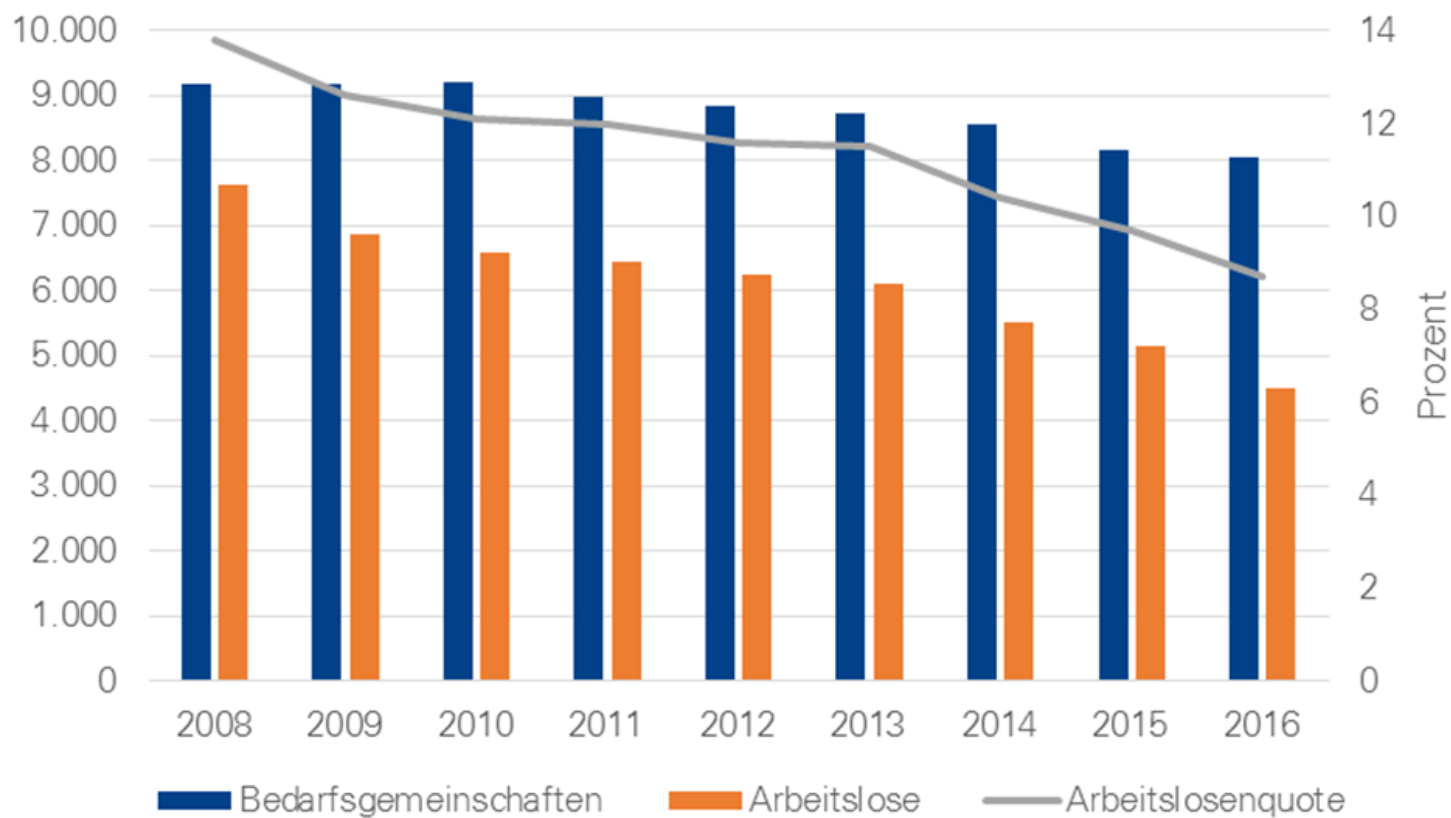
1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
- 2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung**
3. teilräumliche Analyse
4. Ziele für den Stadtumbau III
5. Umsetzungsstrategie
6. Ausblick / nächste Schritte

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Soziodemografische Rahmenbedingungen

6

Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslose und Arbeitslosenquoten von 2008 bis 2016



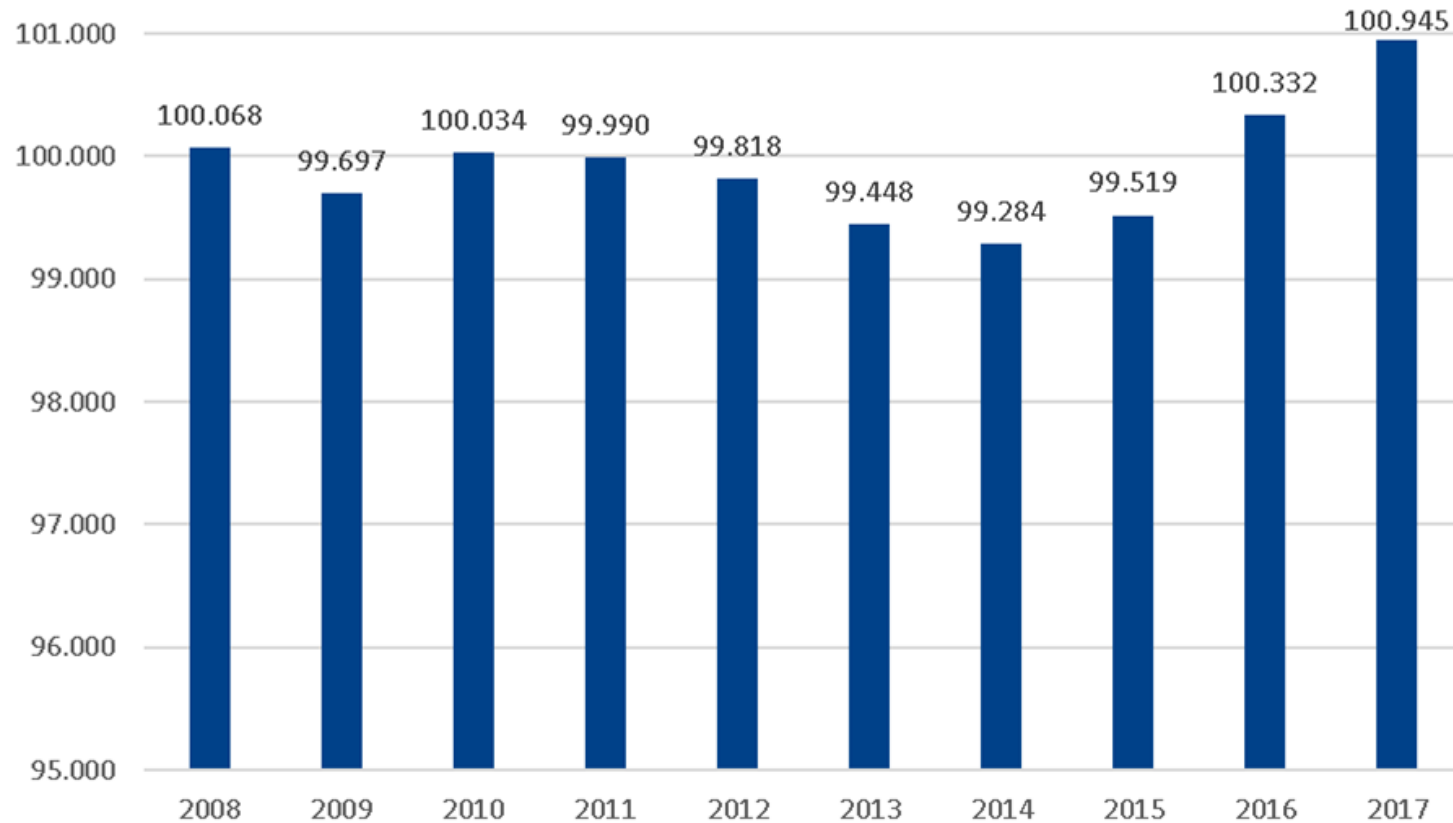
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit 2017

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

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

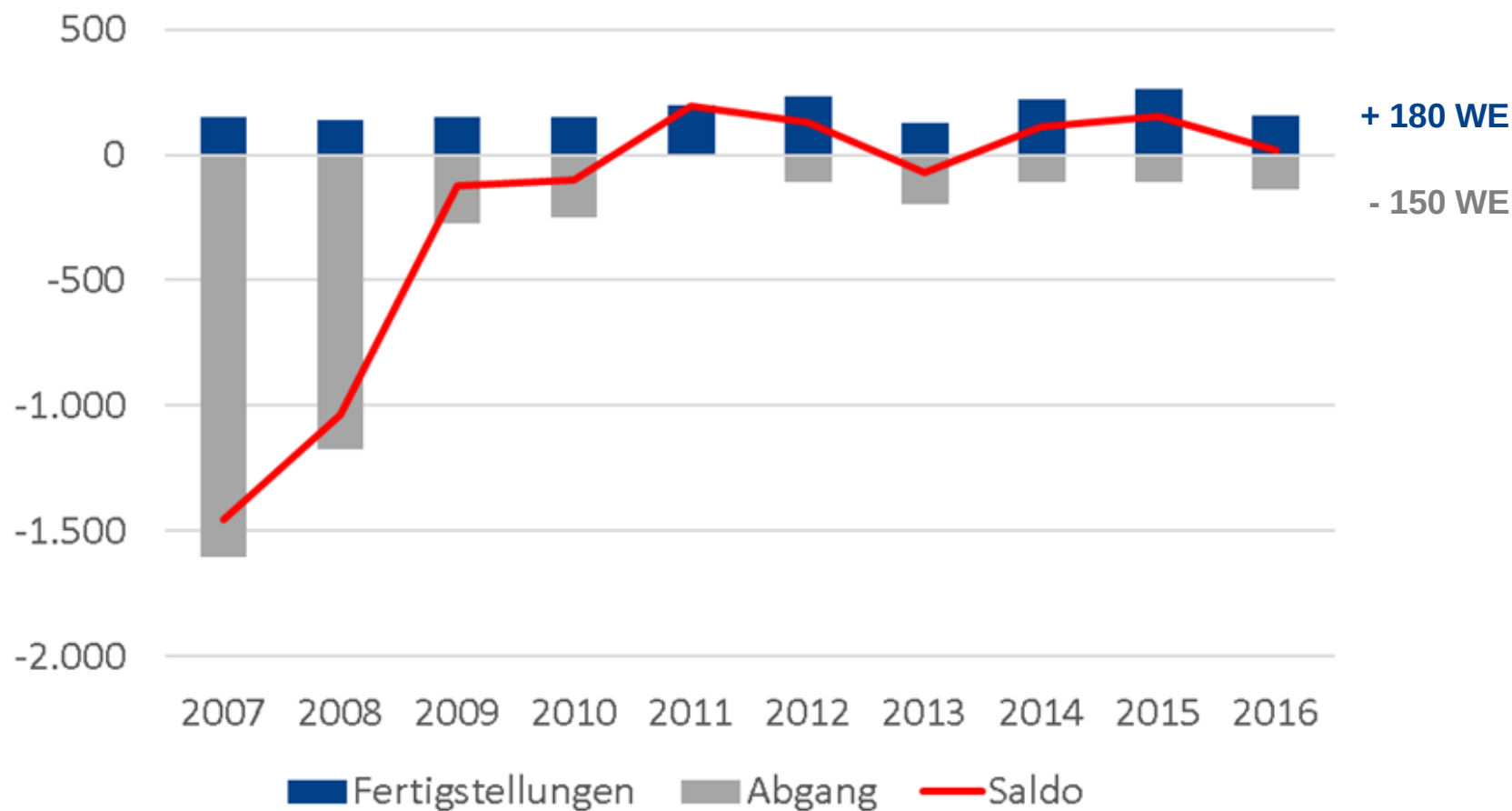
- ▶ 57.350 Wohnungen im Jahr 2016 (77% der Wohnungen in MFH), größter Wohnungsanteil stammt es den 1950er bis 1970er Jahren (45 %)
- ▶ Leerstandsquote 4,7 % (2008-2010 Rückgang von 8 % auf 4,6 %, seitdem konstant)
 - ▶ Unterdurchschnittlich: Innenstadt (1,5 %), Ströbitz (2,6 %) und in Sandow (3,3 %)
 - ▶ 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



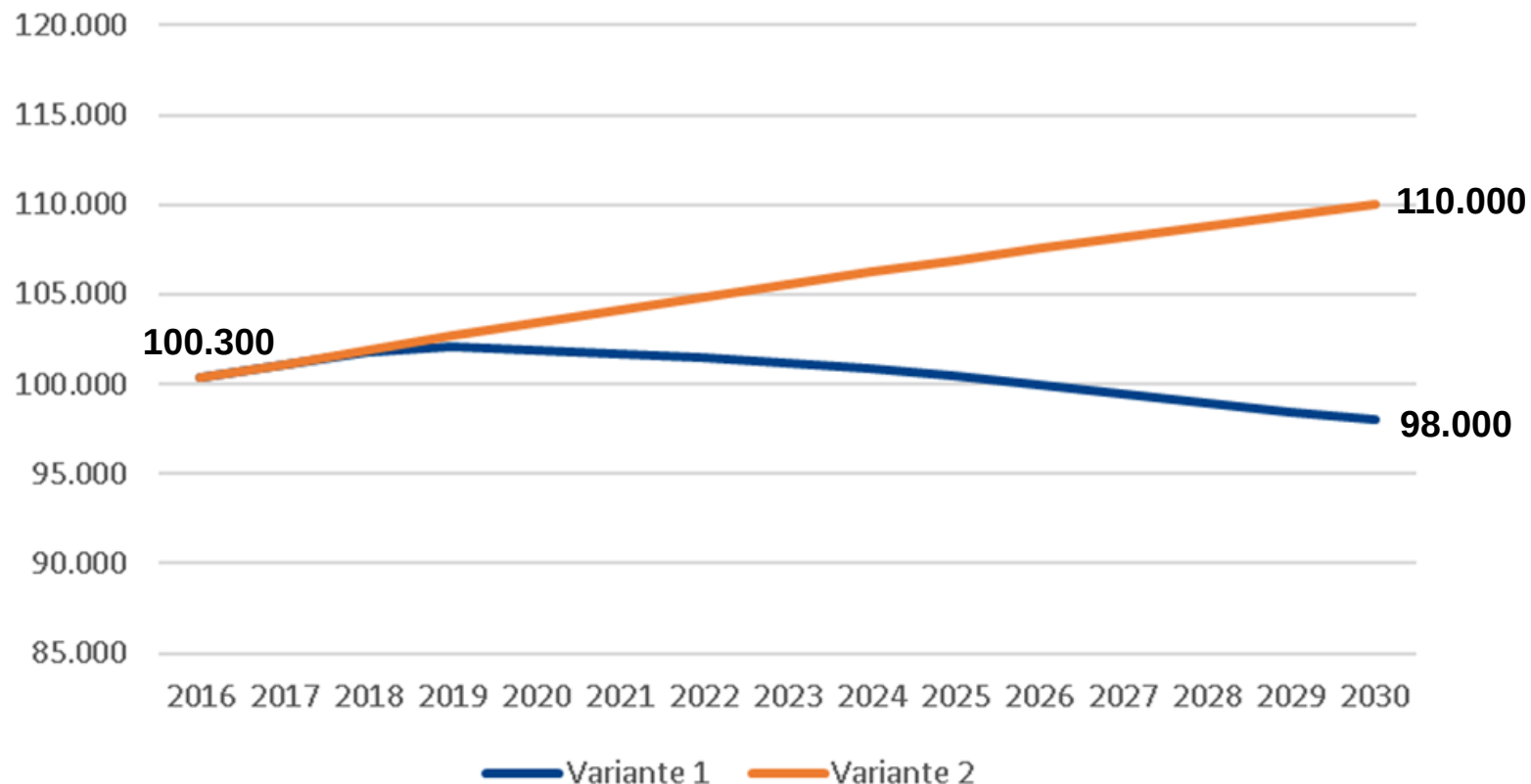
Datenquelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

11

Vorläufige Bevölkerungsschätzung bis 2030 (Hauptwohnsitze)



Datenquelle: Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Bürgerservice und eigene Berechnungen

2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

⇒ Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

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

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

3. teilräumliche Analyse

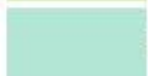
⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

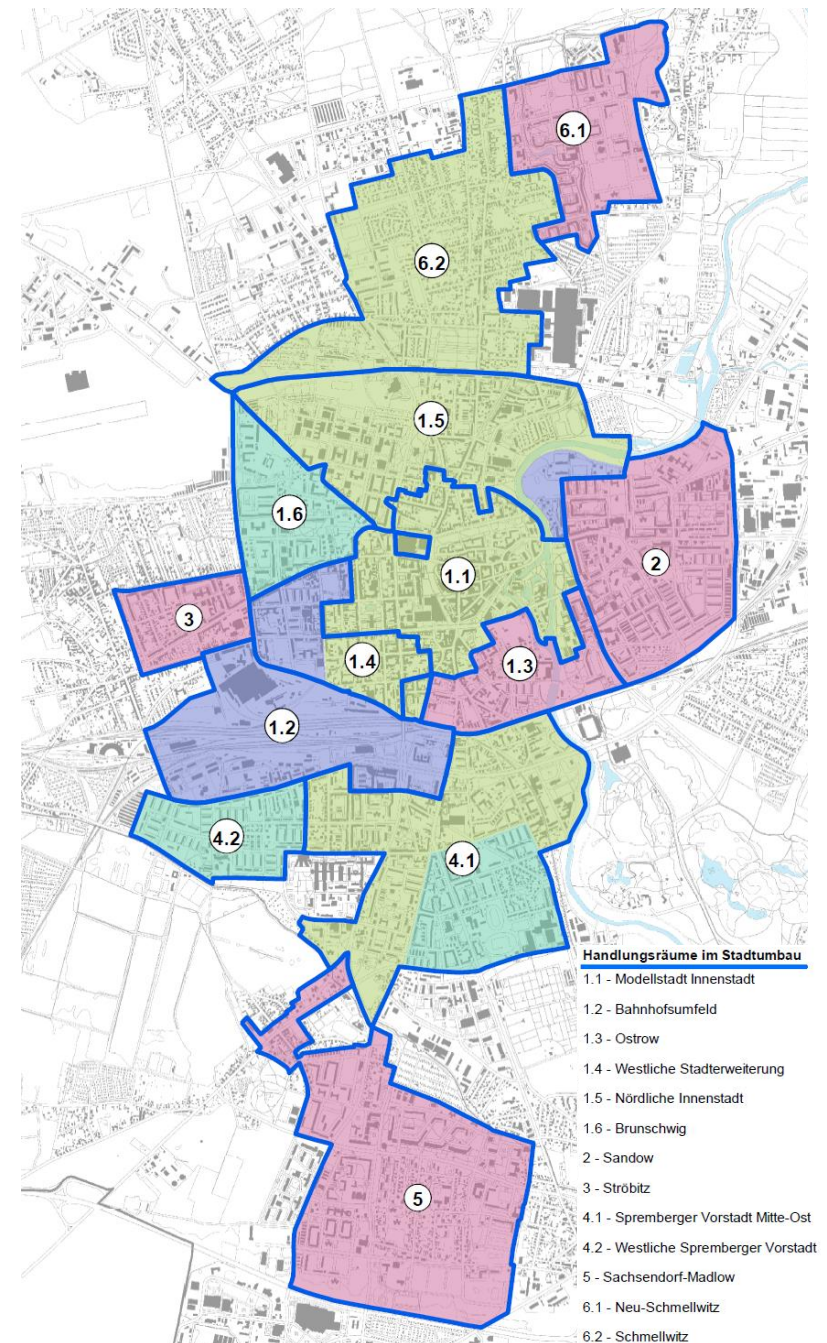
bisheriges Stadtumbaugebiet:

„Stärkung der Innenentwicklung“

- Einordnung in die Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorien

	Konsolidierungsgebiet
	Beobachtungsgebiet
	Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet
	Umstrukturierungsgebiet



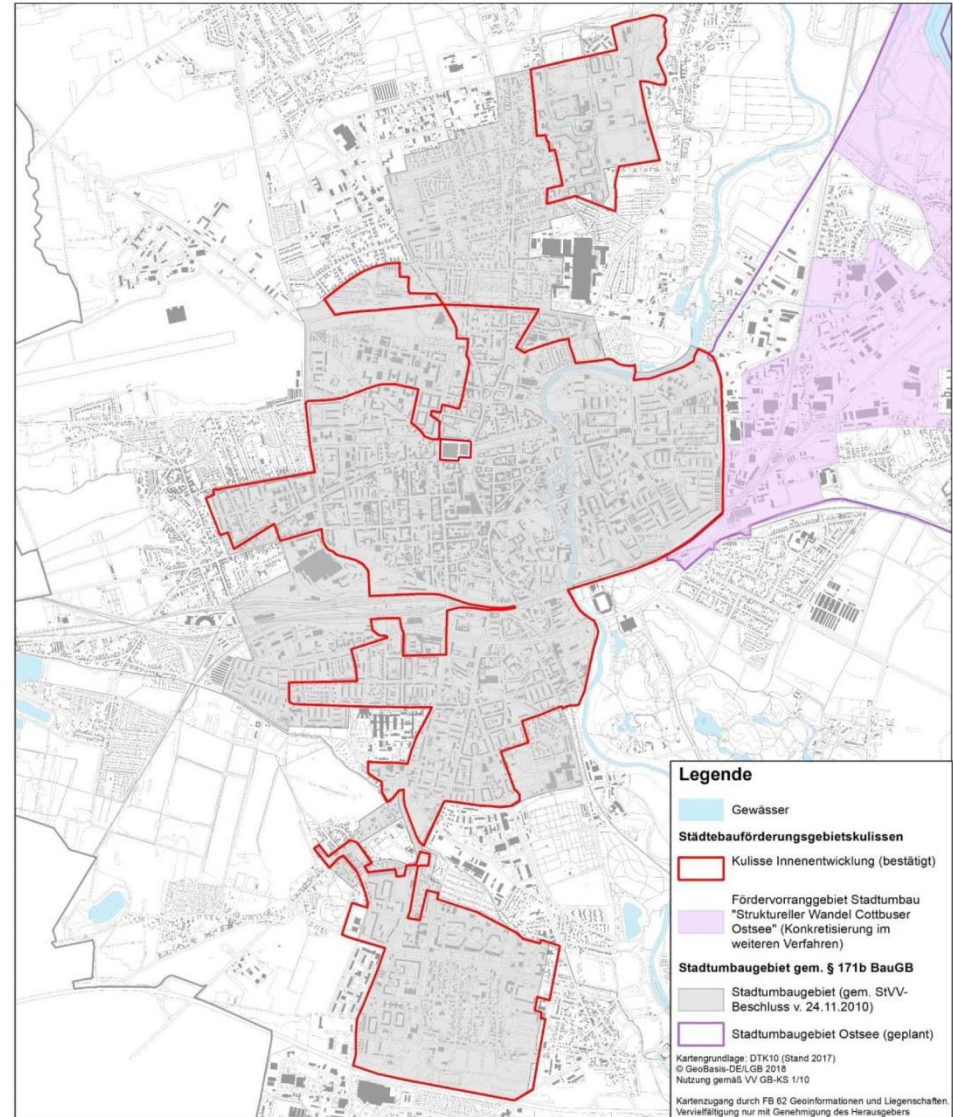
3. teilräumliche Analyse

⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

bisheriges Stadtumbaugebiet:

„Stärkung der Innenentwicklung“

- Bestätigte Fördergebietskulisse (seit 2006)



3. teilräumliche Analyse

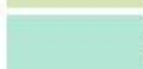
⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

neues Stadtumbaugebiet:

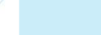
**„Struktureller Wandel
Cottbuser Ostsee“**

- Einordnung in die Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorien

	Konsolidierungsgebiet
	Beobachtungsgebiet
	Aktivierungs- und Neuordnungsgebiet
	Umstrukturierungsgebiet

Legende

 Gewässer

Handlungsräume im Stadtumbau

A - Bergbaufolgelandschaft / künftige Uferzone

B - Gewerblich geprägte Kernzone

C.1 - Willmersdorf

C.2 - Merzdorf

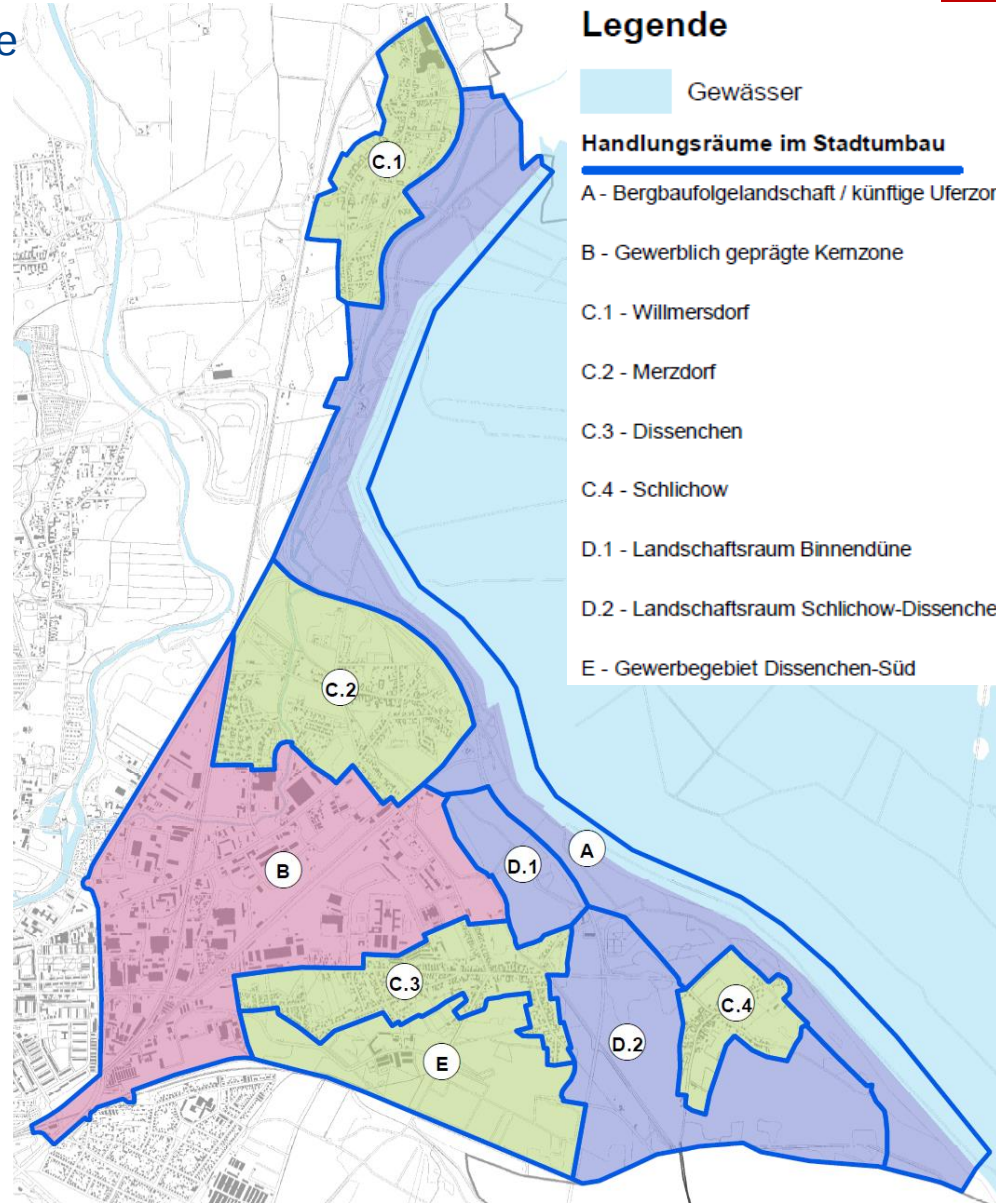
C.3 - Dissenchen

C.4 - Schlichow

D.1 - Landschaftsraum Binnendüne

D.2 - Landschaftsraum Schlichow-Dissenchen

E - Gewerbegebiet Dissenchen-Süd



3. teilräumliche Analyse

⇒ Gebietskulissen und Handlungsräume

neues Stadtumbaugebiet:

„Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee“

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



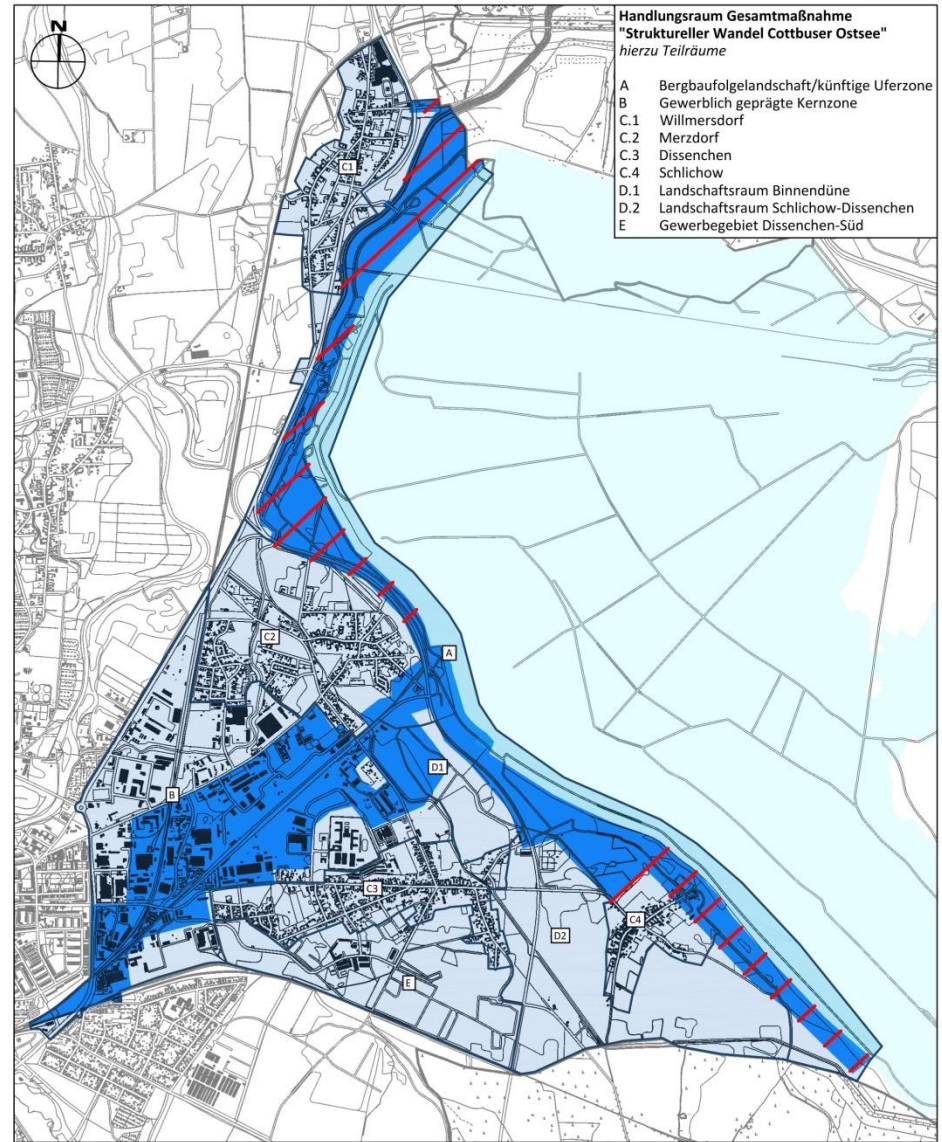
Handlungsraum Gesamtmaßnahme
"Struktureller Wandel Cottbuser Ostsee"



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

7. Der Stadtumbau unterstützt die Erneuerung und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der **sozialen Infrastruktur**.

Die Erneuerung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur bleibt eine der Kernaufgaben im Stadtumbauprozess, um damit einen wichtigen Standortvorteil der Stadt im überregionalen Vergleich zu sichern und auszubauen. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt auf den Bereichen Kita, Schule und Hort sowie Gesundheit und Sport.

Diese Ziele werden dabei verfolgt:

- Bauliche, energetische und barrierefreie Erneuerung des nachhaltig gesicherten Bestandes
- Wohnortnahe Ergänzung nicht abgedeckter Versorgungslücken bei Kita, Schule und Hort
- Sicherung und punktuelle, bedarfsgerechte Ergänzung des Angebotes an sozialer Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung von Orten der Integration
- Berücksichtigung späterer Umnutzungsmöglichkeiten entsprechend sich wandelnder Bedarfe (Multifunktionalität)

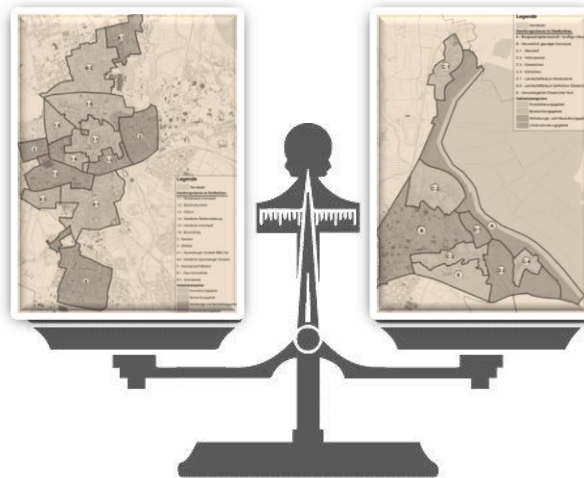
Agenda

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
- Horterweiterung 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

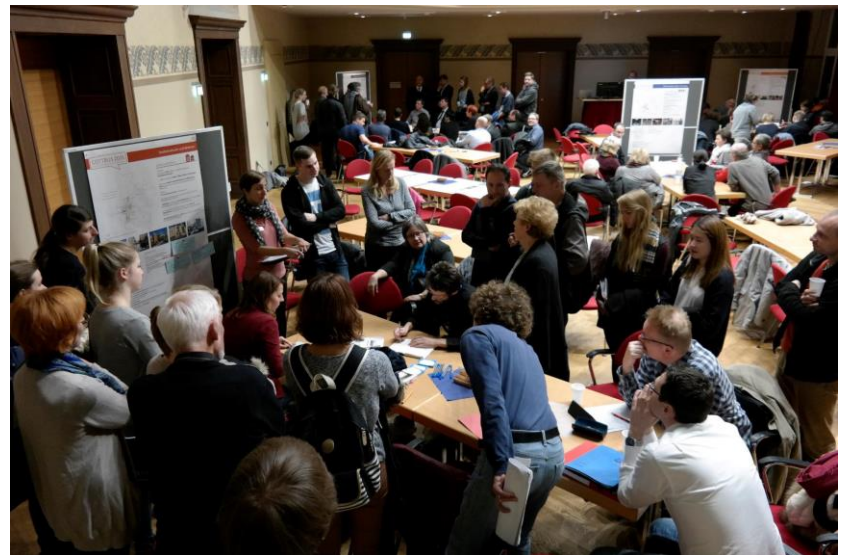
1. Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses
2. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
3. teilräumliche Analyse
4. Ziele für den Stadtumbau III
5. Umsetzungsstrategie

6. Ausblick / nächste Schritte

6. Beteiligung / Ausblick / nächste Schritte

⇒ kommunalpolitische Beratung und Beschlussfassung

28



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