

Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus

Ergebnispräsentation



Anlass

- demographischer Wandel und Schrumpfung
- Veränderung des Wohnungsangebotes durch Stadtumbau
- monostrukturierte Wohngebiete
- zwei Wohnungsunternehmen als Eigentümer von ca. 2/3 des Wohnungsbestandes
- sich verändernde Ansprüche an das Wohnen

➡ Teilkonzept Wohnen als Erweiterung des INSEK

Das Konzept ist die strategische Antwort auf die Frage:
"Für wen welche Wohnungen?"



Fragestellungen

- Wer braucht welche Wohnungen?
- Welche Wohnungen in welchem Stadtteil / Quartier?
- Wie kann angesichts des bestehenden Angebots auf die Nachfrageentwicklungen strategisch reagiert werden?
 - Anpassung des Wohnungsbestandes
 - Neubau
 - Aufgabe und Entwicklung von Standorten
 - Mietpreisentwicklungen
- Wie können Segregationsprozesse beeinflusst werden?

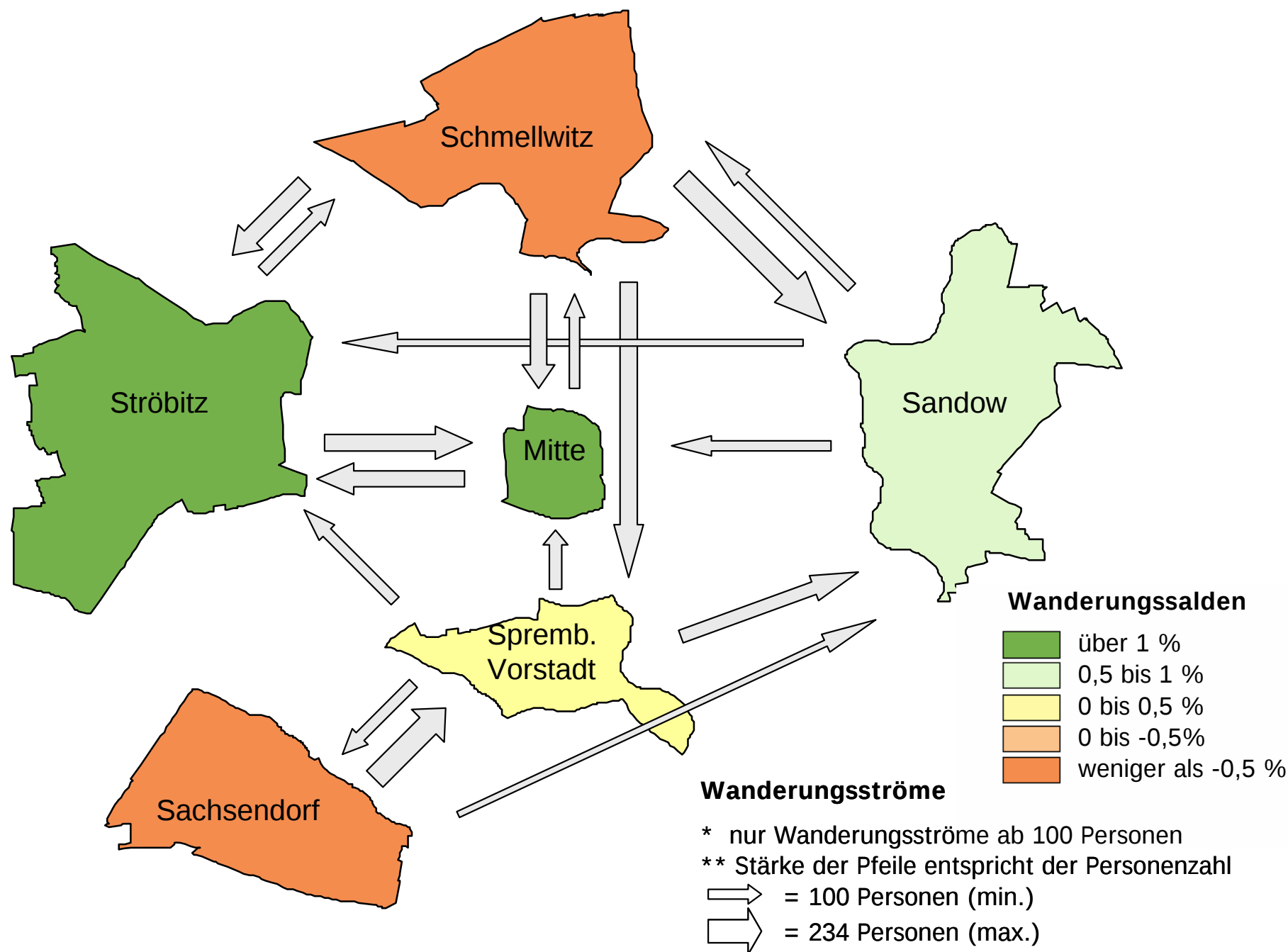
Gliederung des Konzeptes

- 1 Eckwerte des Cottbuser Wohnungsmarktes
- 2 Zukünftige Entwicklungen
- 3 Nachfragergruppen und Marktsegmente auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt
- 4 Räumliche und städtebauliche Aspekte des Wohnungsmarktes
- 5 Szenarien zum Cottbuser Wohnungsmarkt
- 6 Ziele und Strategien
- 7 Ausblick

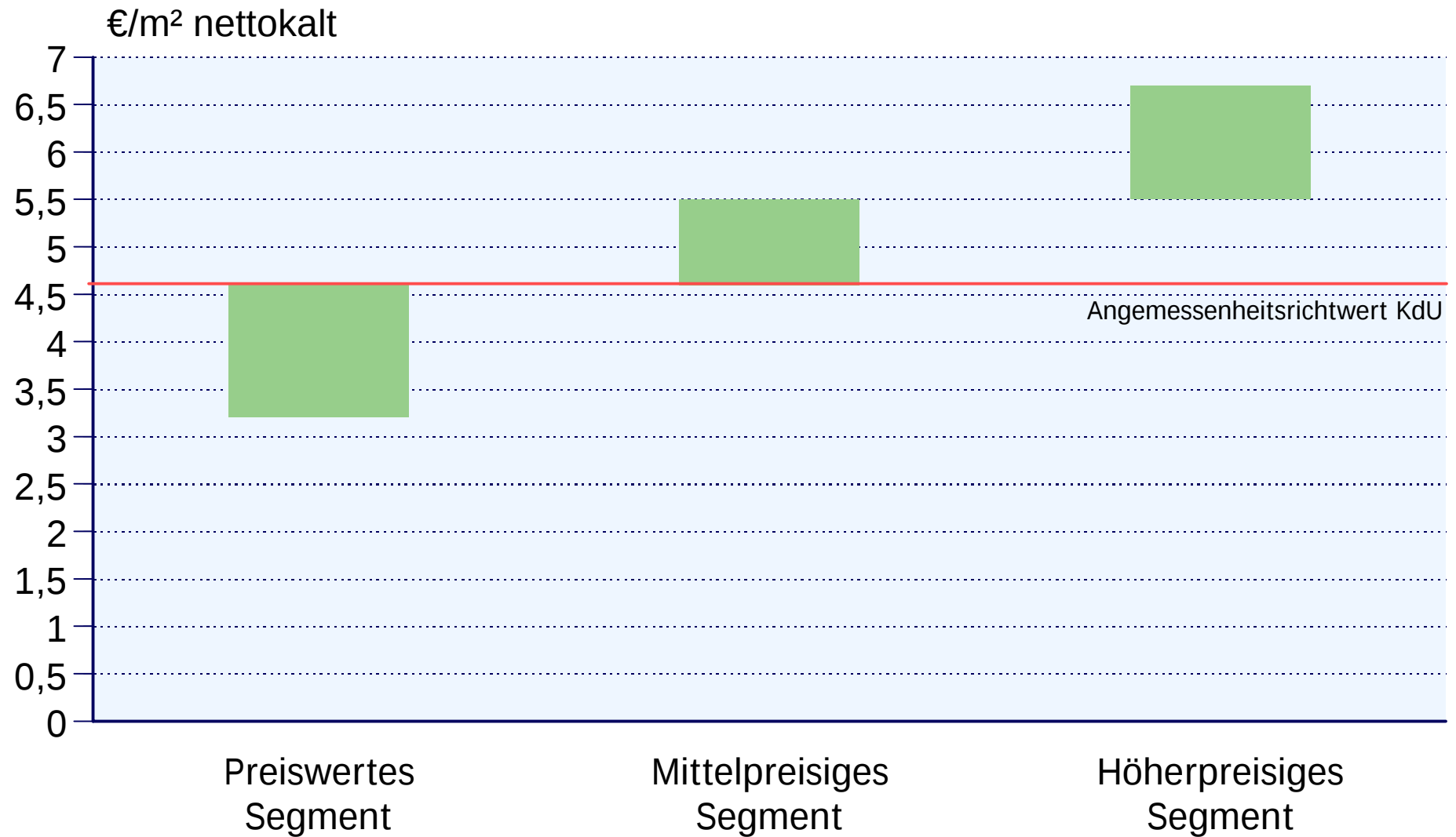
Ausgewählte Ergebnisse der Marktanalyse



Binnenwanderungsströme (Durchschnitt 2005 - 2007)



Preissegmente in Cottbus



Wohnungsmarktsegmente - Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten

Preissegment Nachfragegruppe	preiswertes Wohnen	mittelpreisiges Wohnen	höherpreisiges Wohnen	Wohnen im Eigentum
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WG's unter 30 Jahren (z. B. Studenten, Starterhaushalte)	●	◐	○	○
Einkommensschwächere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre	●	◐	○	○
Alleinerziehende ein Erwachsener mit 1 und mehr Kindern	●	◐	○	○
Familien / Mehrgenerationenwohnen Haushalte mit 3 und mehr Personen	●	●	◐	●
Einkommensstärkere Haushalte Singles und Paare, 30 bis 65 Jahre	○	●	●	●
Jüngere Senioren 65 bis 80 Jahre	●	●	◐	◐
Hochaltrige über 80 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf (ambulant/stationär)	●	◐	◐	○
Behindertenwohnen Betreutes Wohnen/erhöhter Pflegebedarf	●	◐	◐	◐

Bedeutung der Preissegmente für die Nachfragegruppen :

○ gering (< 10%) ◐ mittel (10-30%) ● hoch (30-50%)

Wohnungsmarktsegmente

ANALYSE &
KONZEPTE

Ergebnisse Haushaltsprognose

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen						
Haushaltsgröße	Ist 2006	2008	2010	2015	2020	2006/2020
1 Person	19.950	19.600	19.200	18.250	17.550	-12 %
2 Personen	19.250	19.000	18.800	17.950	17.200	-11 %
3 Personen	7.750	7.450	7.150	6.700	6.300	-19 %
4 Personen	4.300	4.100	3.850	3.600	3.350	-22 %
5 u. mehr Personen	1.150	1.050	1.000	900	800	-30 %
Gesamt	52.400	51.200	50.000	47.400	45.200	-14 %
Personen/Haushalt	2,00	1,99	1,98	1,97	1,95	-0,05
Quelle: Berechnungen Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE			

Entwicklung Nachfragergruppen

Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen				
	Anzahl Haushalte	Trend		Anzahl Haushalte
	2008	2015	2020	2020
Singles bis 30 Jahre	5.400	↘	↘	2.800
Paare bis 30 Jahre	2.900	↘	↘	1.700
Singles 30 bis 65 Jahre	8.300	⇒	↘	8.000
Paare 30 bis 65 Jahre	9.100	⇒	↘	8.600
Familien/ Mehrpersonenhaushalte	10.200	↘	⇒	8.200
Alleinerziehende	2.200	↗	↗	2.400
Singles 65 bis 80 Jahre	3.900	↘	↘	3.500
Paare 65 bis 80 Jahre	6.300	↘	↘	5.600
Hochaltrige über 80	2.900	↗	↗	4.400
Behinderte*	-	↗	↗	-
Summe	51.200			45.200
* Personen mit Behinderungen sind in die o. g. Haushalte eingerechnet.				ANALYSE & KONZEPTE

Räumliche Betrachtung der Marktprozesse



Wohnungsmarktanalyse

Makrolage

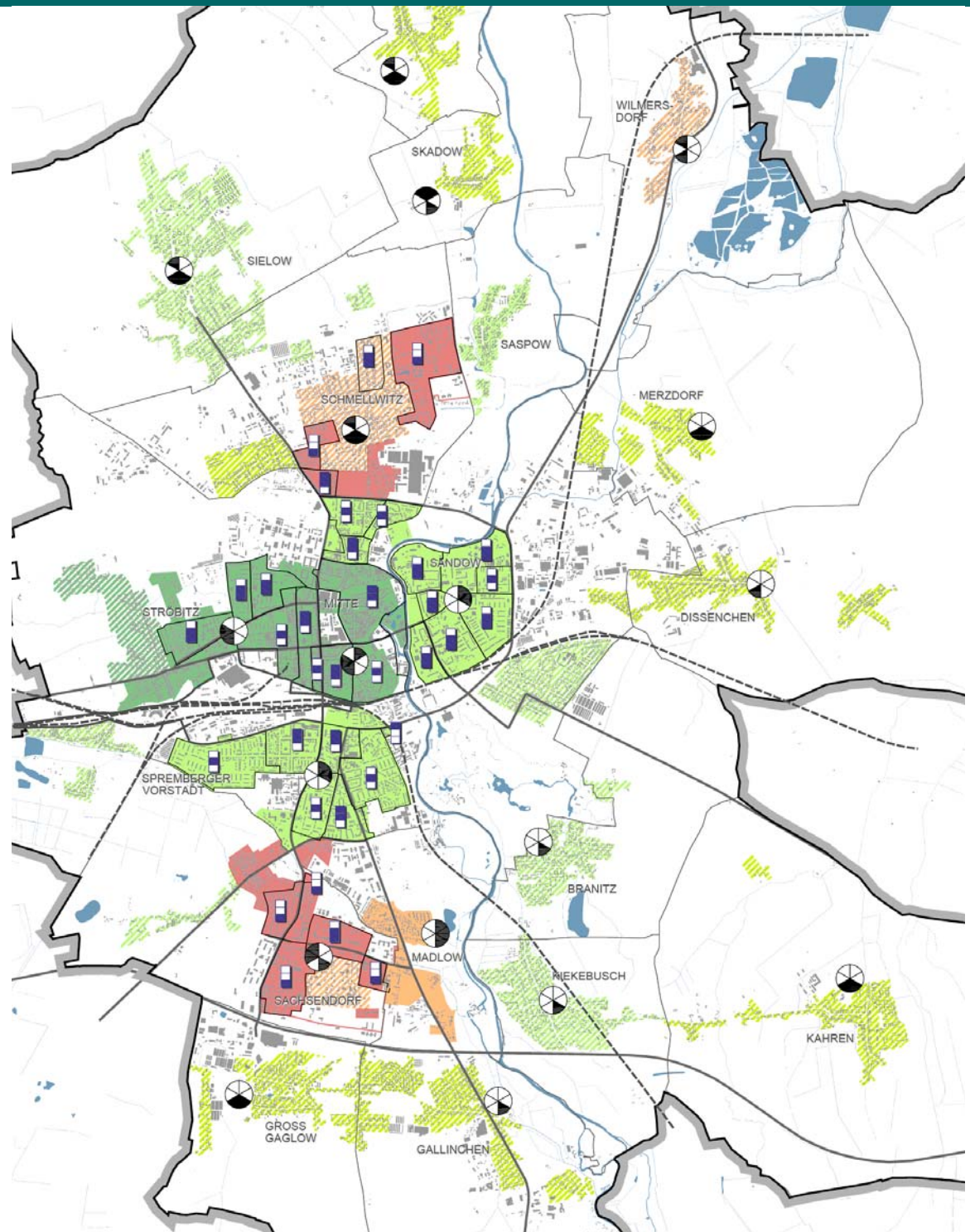
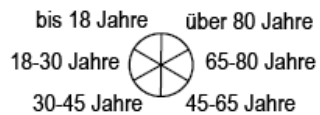
(auf Grundlage von Wanderungsbewegungen
und Preissegmenten)



Preissegmente

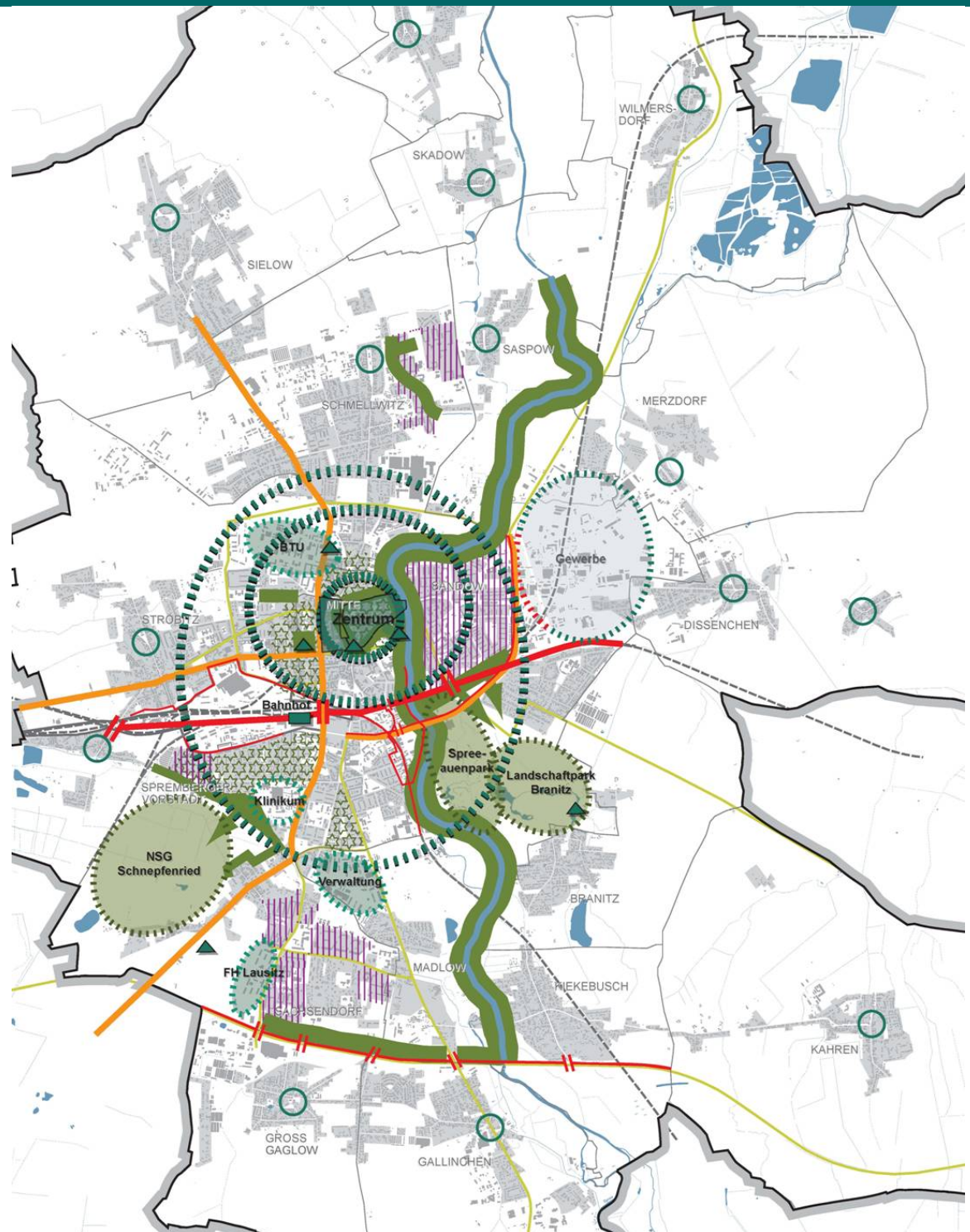


Altersstruktur



Stadträumliche Analyse

-  Zentrum, engerer Zentrumsbereich, weiterer Zentrumsbereich
-  wichtige Verkehrsstrasse
-  größerer Arbeitgeber
-  identitätsstiftendes, prägnantes Bauwerk
-  Ortskerne
-  besonderer Landschaftsraum
-  städtisch bedeutender Park bzw. Grünzug
-  in sich stabiles, attraktives Wohnquartier
-  problematische Nachbarschaft
-  Verkehrslärm belastete Räume
-  stadträumliche Barriere mit Querung
-  Wohnquartier mit überwiegend gleichen Bautypen / Baustrukturen



Städtebauliche Ausgangslage

Sadow Teilbereich West

Anbindung an die Innenstadt / sonstige Lagebeziehungen	• innenstadtnahe Lage, fußläufige Erreichbarkeit • langfristig Bindeglied zwischen Innenstadt und Cottbuser Ostsee (2030)
Städtebauliche Konfiguration	• städtebaulich heterogene Bebauungsstruktur, überwiegend Zeilenbebauung, z.T. geschlossene und halboffene Wohnblöcke, entlang der Spree kleinere Baukörper; innen liegende bzw. zwischen den Quartieren liegende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen / -„bänder“
Nutzung	• überwiegend Wohnen
Städtebauliches Erscheinungsbild	• bisher nur teilweise saniert • wirkt in Teilen vernachlässigt • Defizite im öffentlichen Raum
Erschließung	• gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
Öffentlicher Raum	• am Landschaftsraum Spree, mit Verbindungen zum Puschkin-, Elias- und Spreeauenpark, Branitzer Park



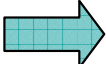
Städtebauliche Ausgangslage

Sadow Teilbereich Ost

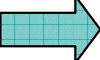
Anbindung an die Innenstadt / sonstige Lagebeziehungen	• Lage im erweiterten Innenstadtbereich • Stadtring stellt städtebauliche Barriere im O und S dar (Damm) • östlich anschließend großflächige Gewerbegebiete • langfristig Bindeglied zwischen Innenstadt und Cottbuser Ostsee (2030)
Städtebauliche Konfiguration	• relativ homogene Bebauungsstruktur – Zeilenbebauung, innen liegende bzw. zwischen den Quartieren liegende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen / -„bänder“
Nutzung	• überwiegend Wohnen
Städtebauliches Erscheinungsbild	• bisher nur teilweise saniert • wirkt in Teilen vernachlässigt • Defizite im öffentlichen Raum
Erschließung	• gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
Öffentlicher Raum	• angrenzend an Spreeauenpark, Branitzer Park



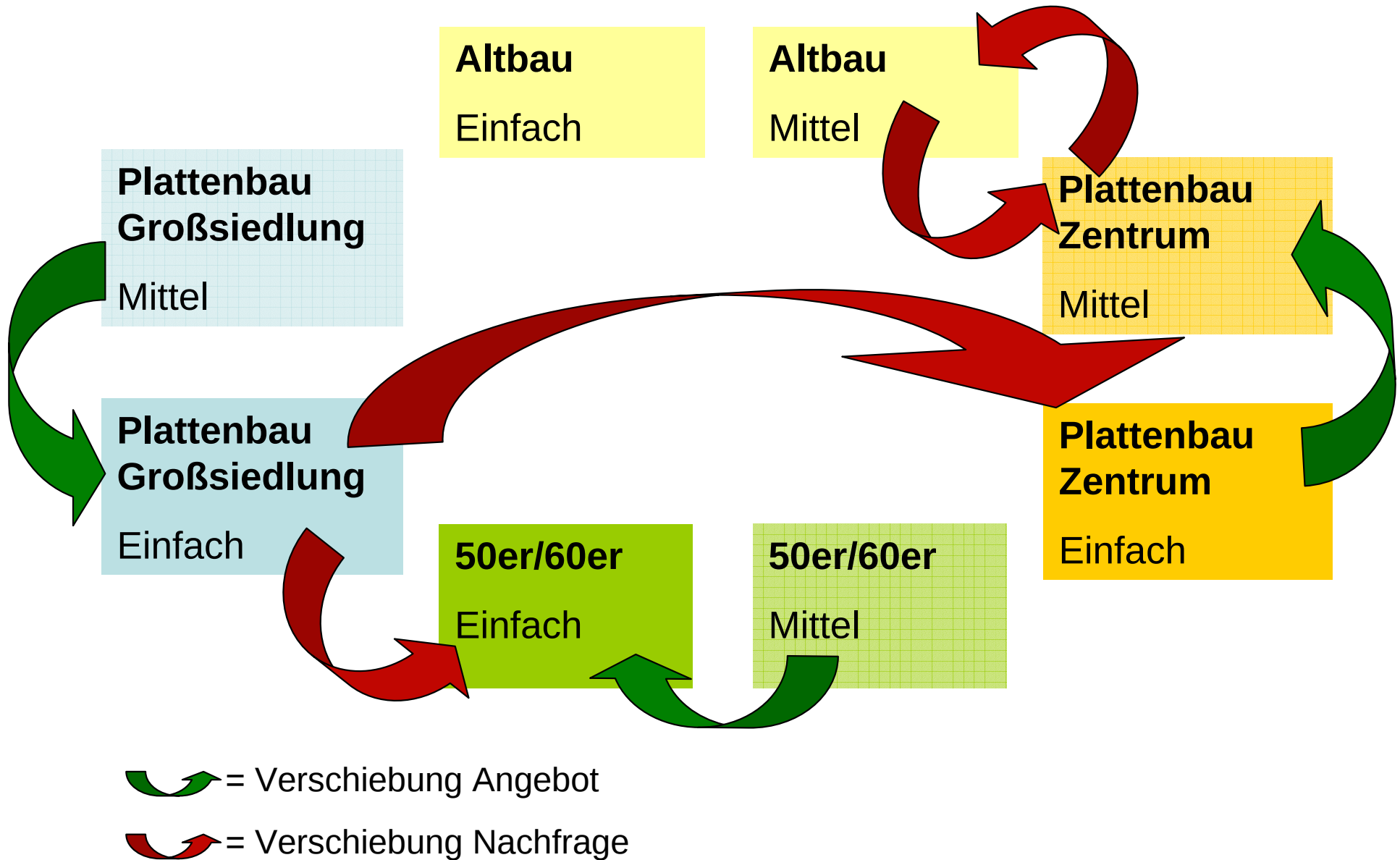
Wohnungswirtschaftliche Ausgangslage Stadtteil Sandow

Nachfrage	Angebot
• Hoher Anteil Senioren • Zuwanderung aus Schmellwitz, Spremberger Vorstadt, Sachsendorf	• Überwiegend 70er und 80er Jahre-Bestände (P2, 5-11 Geschosse) • Eher gute Wohnattraktivität • Differenzierte Lagequalitäten in Teilbereichen • Preiswertes bis mittelpreisiges Segment (je nach Sanierungsstand)
 Perspektive: • Generationswechsel • Steigender Leerstand	

Handlungsmöglichkeiten Stadtteil Sandow

Nachfrage	Angebot
• Bestandsmieter halten und neue Senioren gewinnen • Gezielte Vermietung an Senioren • Volumen max. 40 % • Vermarktung als seniorenfreundliches Quartier • Weitere Zielgruppen: z. B. Familien, Paarhaushalte mittleren Alters (einkommensstärkere Haushalte)	• Altersfreundliches Wohnungsangebot • Bauliche Aufwertung der teilsanierten Bestände: Wohnungsanpassungen, z. B. im 1. und 2. OG • Alters- und familienfreundliche Entwicklung des Wohnumfeldes (Verringerung Barrieren, Rampen, Kommunikationsbereiche) • Mittleres Mietpreissegment • Qualitätvolle Aufwertung oder Ersatzneubau (Hochhäuser) • Ergänzendes zielgruppenorientiertes Angebot an sozialer Infrastruktur
 Folgen:	• Verschiebungen in mittelpreisiges Segment • Ggf. Abwanderung einkommensschwächerer Haushalte nach Ströbitz, Schmellwitz

Verschiebung der Marktsegmente



Ziele und Strategien



Wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Ziele

- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus
- Herausbildung eines stabilisierten Wohnungsmarktes in allen Segmenten
- Konzentration auf Standorte und Bestände mit Perspektive, insbesondere in der Innenstadt und innenstadtnahen Randlage
- Orientierung des Wohnungsangebotes an der konkreten Nachfrage unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für Menschen mit Behinderung
- Weiterentwicklung der Stadt Cottbus als familien- und kinderfreundliche Stadt
- Schaffung eines familien- und seniorengerechten Wohnumfelds zur Sicherung von Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen
- Anpassung des Wohnbauflächenpotenzials (Einfamilienhäuser) an die zu erwartende Nachfrage und Konzentration auf einzelne Standorte
- Erhaltung ausreichend preiswerten Wohnraums
- Schaffung einer ausgewogenen Sozialstruktur in der Kernstadt und Stabilisierung in den Großwohnsiedlungen

Wohnungswirtschaftliche Strategien

Kontinuität

- Normale Bestandsentwicklung
- Kontinuität im Hinblick auf Ausstattung, Umfeld und Preis
- Kein Zielgruppenwechsel

Anpassung

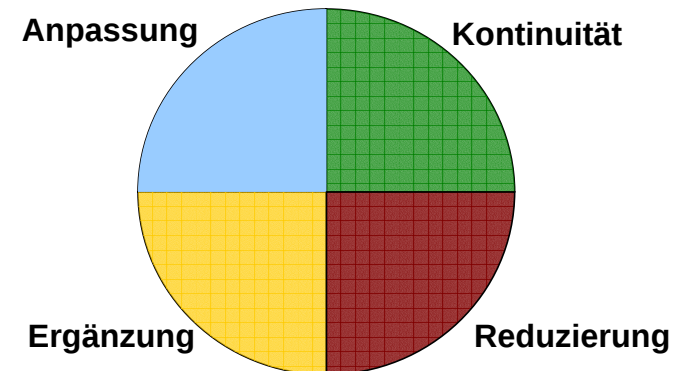
- Zielgruppenspezifische Modernisierung
- Zielgruppenwechsel
- Bauliche Veränderung des Wohnungsangebotes im Hinblick auf Ausstattung, Grundrisse, Energetik, Umfeldanpassung
- Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Dienstleistungen
- Preisanpassung

Ergänzung

- Neubau (MFH, EFH)
- Entwicklung von Spezialimmobilien
- Ersatzneubau

Reduzierung

- Rückbau, Stilllegung etc.
- Rücknahme Bauflächenpotenziale



Allgemeine städtebauliche Ziele

Beibehaltung der bisherigen Schwerpunktsetzung: Innen- vor Außenentwicklung, z.B.

- Bedarfsanpassung und Reduzierung von Wohnbauflächen in peripheren Randbereichen
- Erhalt der innenstadtnahen Stadtbild prägenden (Altbau) Quartiere durch Stabilisierung des baulichen Bestandes und Leerstands-beseitigung
- Umnutzung von Gewerbebrachen - Stärkung der Wohnfunktion in Innenstadt-Lagen
- Steigerung der Strukturvielfalt von monostrukturierten Quartieren durch eine behutsame aber stetige Transformation
- Nutzung von Lagepotenzialen, z.B. Entwicklung von Wohnlagen mit Bezug zum Grünzug Spree

Nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raums und der sozialen Infrastruktur
stärkere Anpassung an Nachfragergruppen

Entwicklungsprofil Städtebau - Teil Strategie

Kontinuität

- weitestgehende Beibehaltung der bestehenden Strukturen und Nutzungen

Aufwertung

- Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten
- Ergänzung Wohnungsneubau, z. T. verbunden mit Rückbau im Bestand
- Aufwertung des öffentlichen Raumes / privaten Raumes
- stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen
- Aktivierung besonderer stadträumlicher Lagen

Umstrukturierung

- Umnutzung von Flächen / Nachnutzung von Brachen
- Stärkung des Wohnanteils
- Dichteveränderung, Neubebauung im Maßstab der Bestandsbebauung / Verzicht auf bauliche Nachnutzung auf Rückbauflächen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes / privaten Raumes
- stärkere Ausrichtung auf Nachfragergruppen
- Veränderung Erscheinungsbild / Charakter durch Neubebauung

Rückbau

- Rückbau zur Reduzierung der Wohnungsbestände bei fehlender Nachfrage

Langfristiger Rückbau mit Zwischenständen

- Langfristig anzugehender Rückbau in Stufen mit Sicherung von stadträumlich angemessenen Zwischenzuständen

Räumliches Entwicklungsprofil Wohnen Strategien / Ziel 2020

Wohnungswirtschaftliche Strategien

Anpassung  Kontinuität
Ergänzung  Reduzierung

G Generationswechsel

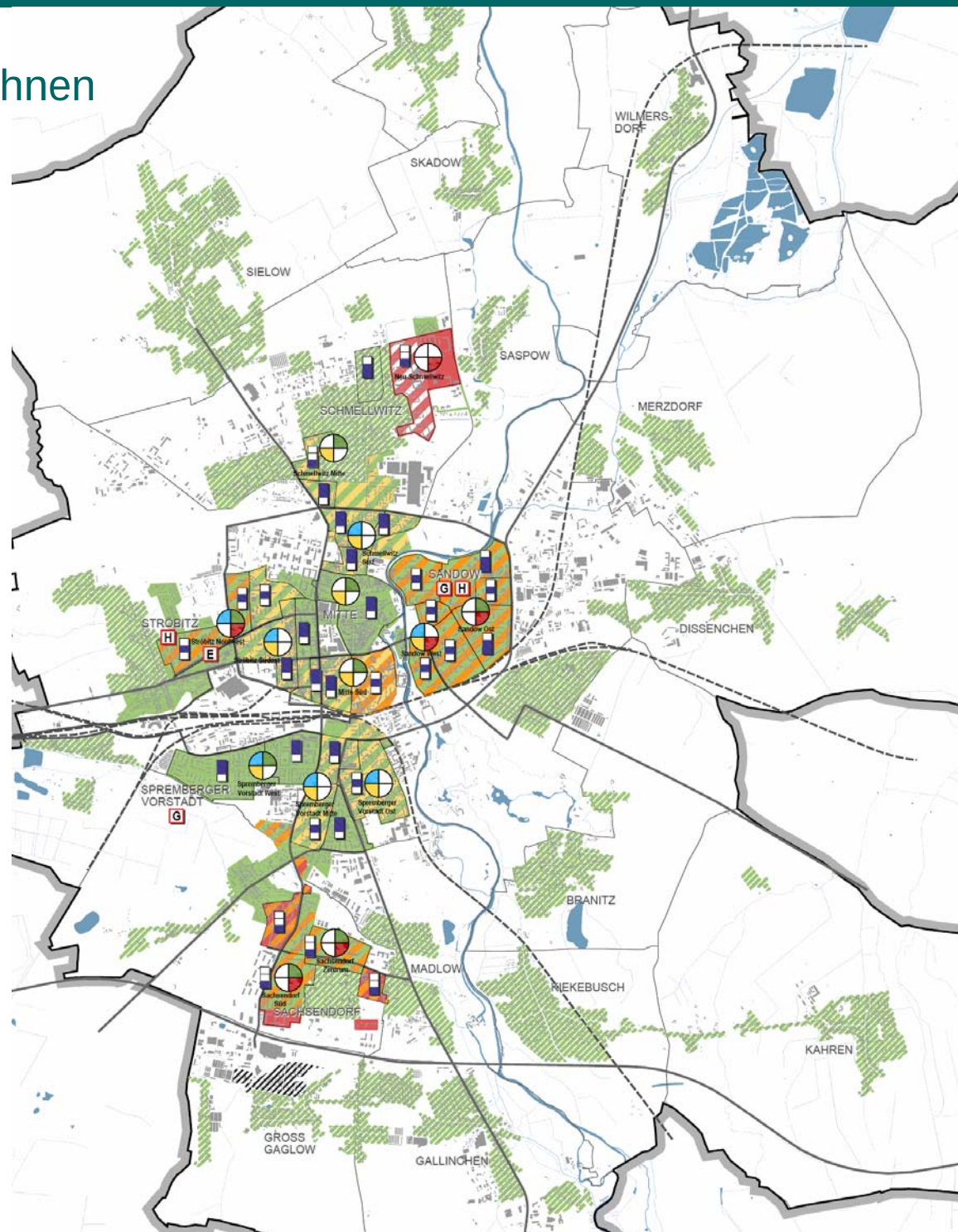
H Anpassung Hochhaus

Preissegmente

 preiswert
 mittelpreisig
 höherpreisig

Städtebauliche Strategien

 Kontinuität
 Aufwertung
 Umstrukturierung
 Rückbau
 langfristiger Rückbau mit Zwischenständen



Räumliche Schwerpunkte



Entwicklungsprofil Wohnen – Überlagerung Stadtumbaukonzept Cottbus 2005

Handlungsräume des Stadtumbaus

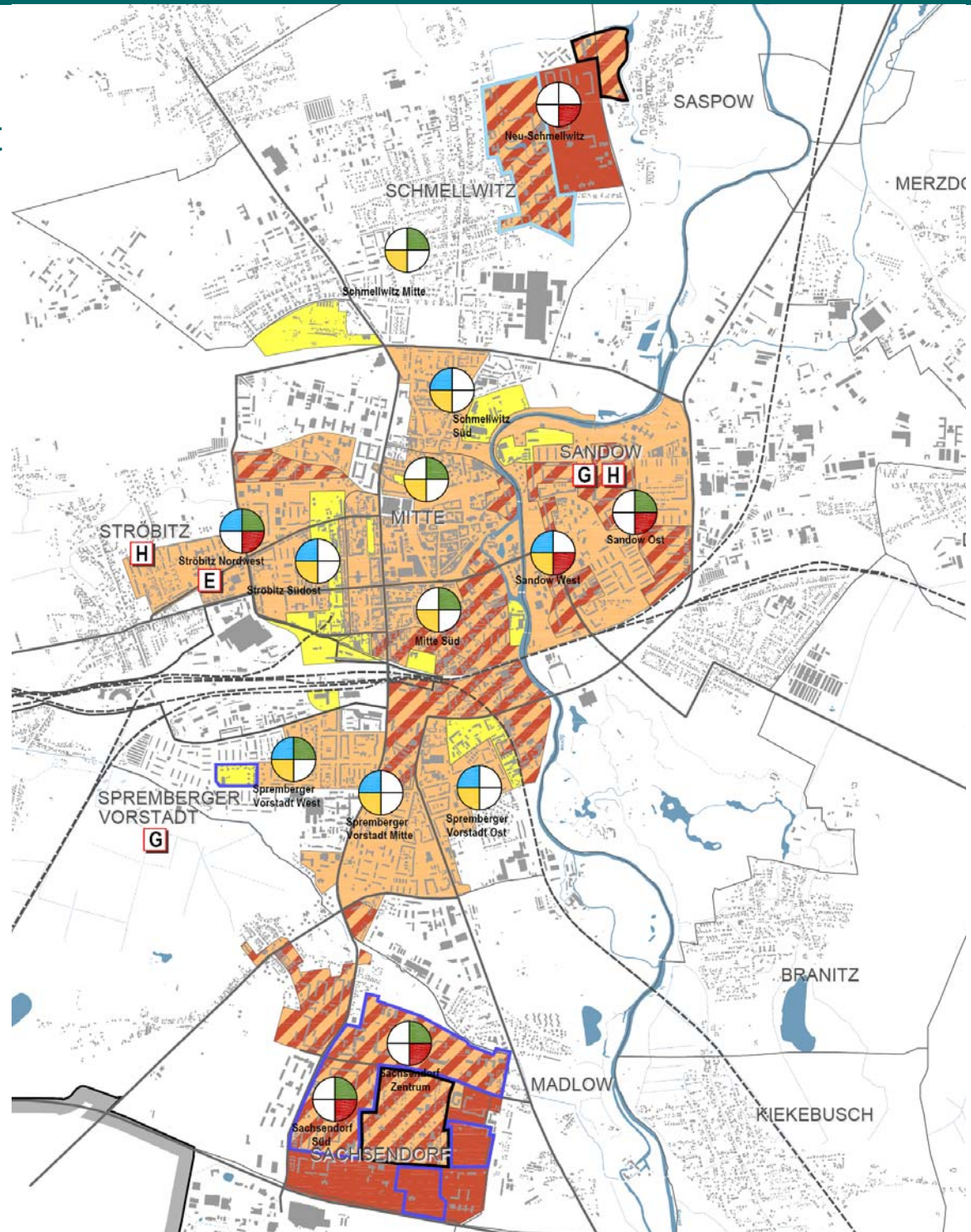
Fördergebietskulisse Stadtumbau Ost (Karte Nr. 15),
Stadtumbaukonzept Cottbus, Fortschreibung, Stand: 01.12.2005

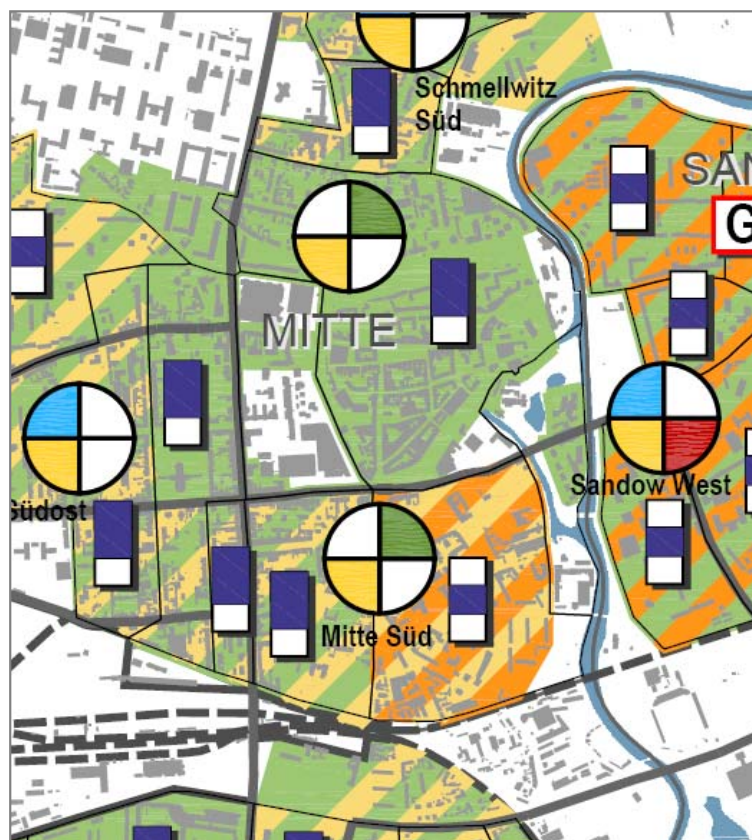
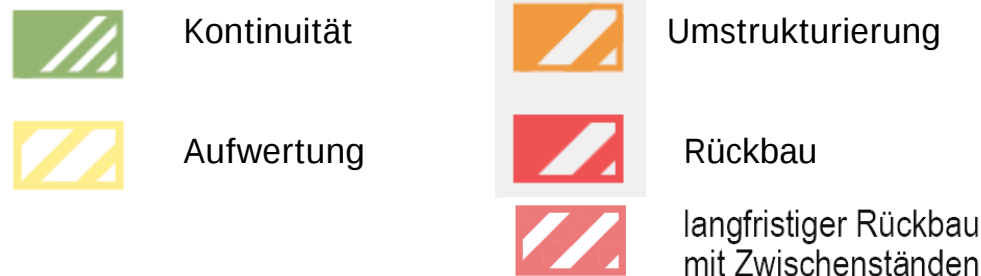
-  Aktivierungsgebiete
-  Aufwertungsgebiete
-  Umbaugebiete
-  Umbaugebiete für kommunale und öffentliche Einrichtungen
-  Umbaugebiet ohne Aufwertung mit Priorität nach 2010
-  Rückbauggebiete
-  Maßnahmen weitgehend abgeschlossen

Wohnungswirtschaftliche Strategien

- Anpassung  Kontinuität
- Ergänzung  Reduzierung

-  Generationswechsel
-  Anpassung Hochhäuser
-  Energetische Maßnahmen

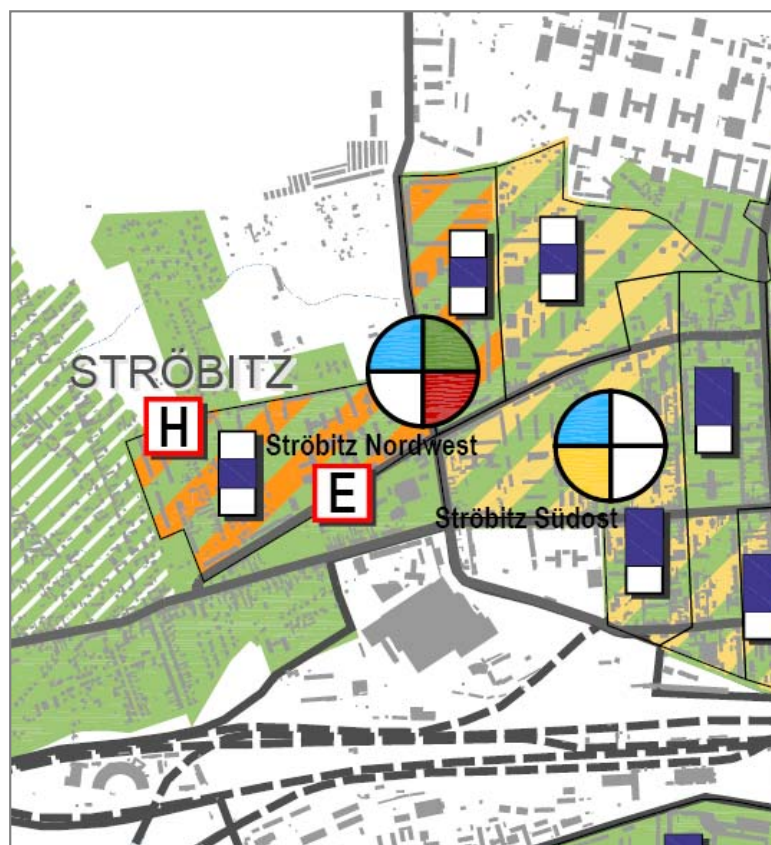


Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau - **Mitte****Wohnungswirtschaftliche Strategien****Städtebauliche Strategien****Kontinuität
in Teilbereichen
Aufwertung**

Beibehaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen, Berücksichtigung von Wohnungsneubaupotenzialen (Eigentumsbildung)

**Umstrukturierung/
Aufwertung**

Ostrow – Neuordnungsmaßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der Wohnfunktion;
Umnutzung gewerblicher Brachen zu Wohnstandorten unter Herausstellung der Lagebeziehungen zur Innenstadt und zur Spree

Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau - **Ströbitz****Wohnungswirtschaftliche Strategien**

Anpassung

Kontinuität

G

Generationswechsel

Ergänzung

Reduzierung

H

Anpassung Hochhaus

Städtebauliche Strategien

Kontinuität



Umstrukturierung



Aufwertung



Rückbau

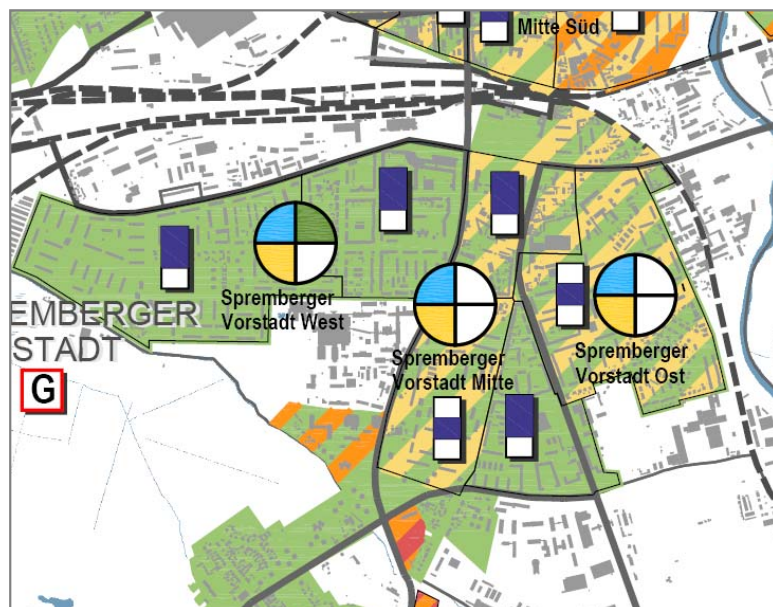
langfristiger Rückbau
mit Zwischenständen**Kontinuität /
Aufwertung**

Am Brunschwig-Park - Beibehaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen
Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und Teilräumen des Wohnumfeldes

**Umstrukturierung
/ Kontinuität**

Ströbitz Nordwest – Dichteveränderung, Anpassung an kleinteilige Bebauungsstruktur (Rückbau / ggf. Neubau)

Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau – Spremberger Vorstadt



Wohnungswirtschaftliche Strategien

Anpassung

Kontinuität

G

Generationswechsel

Ergänzung

Reduzierung

H

Anpassung Hochhaus

Städtebauliche Strategien



Kontinuität



Umstrukturierung



Aufwertung



Rückbau

langfristiger Rückbau
mit Zwischenständen

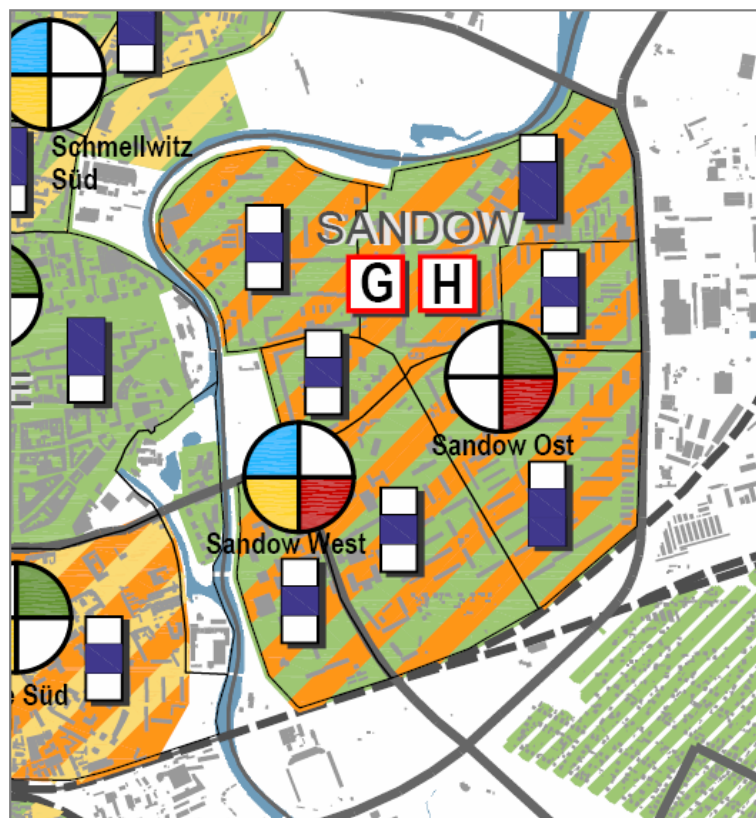
Kontinuität

West - Beibehaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen
Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in Teilbereichen

Kontinuität /
Aufwertung

Ost –Stärkung der Verknüpfung zwischen Wohnen und Grünraum
Städtebauliche „Harmonisierung“ zwischen Gewerbe und Wohnen (Abbauen stadträumlicher Brüche)

Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau – Sandow



Wohnungswirtschaftliche Strategien

Anpassung

Kontinuität

G

Generationswechsel

Ergänzung

Reduzierung

H

Anpassung Hochhaus

Städtebauliche Strategien



Kontinuität



Umstrukturierung



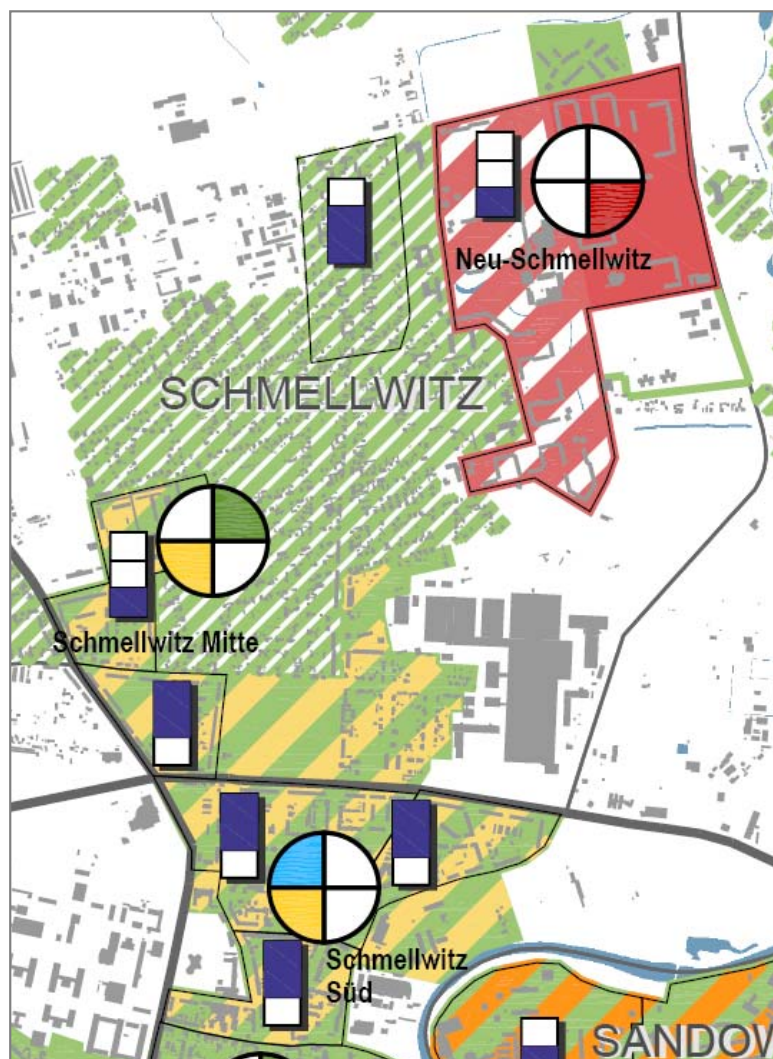
Aufwertung



Rückbau

langfristiger Rückbau
mit ZwischenständenKontinuität /
Umstrukturierung

Grundsätzliche Beibehaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen, Behutsamer aber stetiger Transformationsprozess (Neubebauung in stadträumlich besonderen Lagen), Aufwertung / Qualifizierung des öffentlichen Raumes

Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau - **Schmellwitz****Wohnungswirtschaftliche Strategien**

Anpassung Kontinuität
Ergänzung Reduzierung

**Städtebauliche Strategien**

Kontinuität



Aufwertung



Umstrukturierung



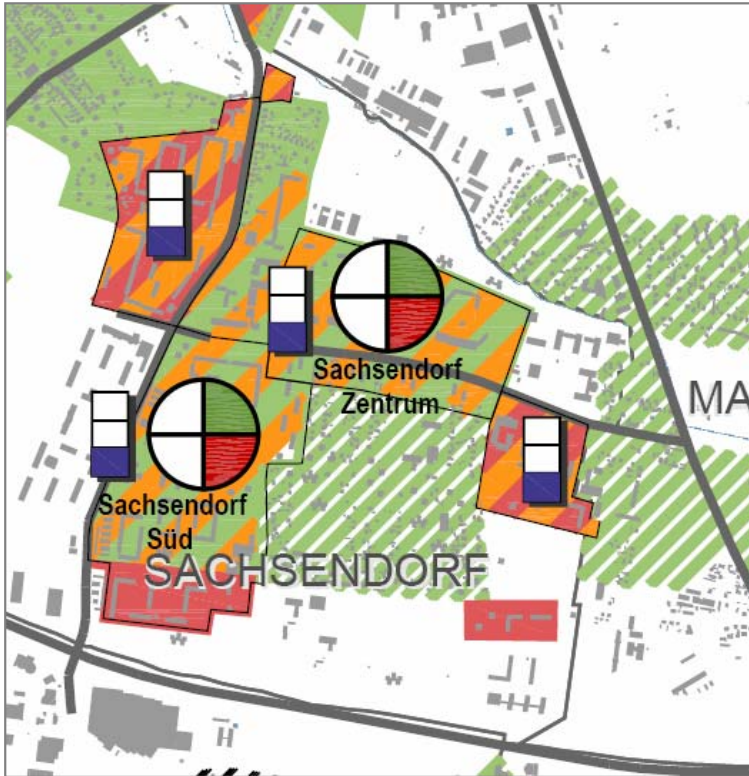
Rückbau

langfristiger Rückbau
mit Zwischenständen**Kontinuität**

Schmellwitz Süd / Mitte - Beibehaltung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen

Langfristiger Rückbau mit Zwischenständen

Neu-Schmellwitz – zur Stärkung anderer, innenstadtnaher Stadtlagen weitergehende Reduzierung der Wohnungsbestände mit angemessenen Zwischenzuständen

Entwicklungsprofil Wohnen / Städtebau - **Sachsendorf****Wohnungswirtschaftliche Strategien**

Anpassung Kontinuität
Ergänzung Reduzierung

**Städtebauliche Strategien**

Kontinuität



Aufwertung



Umstrukturierung



Rückbau

langfristiger Rückbau
mit Zwischenständen
**Kontinuität /
Umstrukturierung**
**Umstrukturierung /
Rückbau**

Rückbau auf den festgelegten Flächen
(Neuordnungsbereiche im Stadtumbau
Konzept)

Weitergehende Reduzierung der Dichte in
den verbleibenden Beständen durch
Rückbau;
Verzicht auf Neubebauung von
Geschosswohnungsbau

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Stadtplaner Architekten Ingenieure

Pariser Straße 1, 10719 Berlin
Telefon: 030/ 889 163 90
www.gruppeplanwerk.de
mail@gruppeplanwerk.de

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Telefon: 040 / 485 00 98-0
www.analyse-konzepte.de
info@analyse-konzepte.de