

PROTOKOLL NR. 03/2005

der

Beratung des Ausschusses Bau und Verkehr am 16.03.2005

Ort: Raum 1001/1002 TR
Beginn: 17:42 Uhr
Ende: 19:20 Uhr

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste (Anlage 1)

Es sind **neun stimmberechtigte Stadtverordnete** anwesend.

Öffentlicher Teil

1. Abstimmung zur Tagesordnung

Als Tagesordnungspunkt 5.2 wird die Information über das Bauvorhaben-Ausbau der Straße „Zum Landgraben“ Döbbrick aufgenommen. Unter Tagesordnungspunkt 5.3. wird eine Information zum Sachstand der Suche nach einem innerstädtischen Kinostandort gewünscht.

Die Tagesordnung wird in der veränderten Fassung abgestimmt:

9 : 0 : 0

2. Protokollkontrolle

Das Protokoll 02/2005 wird ohne Änderungen bestätigt:

8 : 0 : 1

3. Lagebericht und Information zur Erarbeitung eines Stadtumbauplanes – D IV informiert

Beigeordnete für Bauwesen, Frau Tzschoppe

Stadtumbau

- 10.02.2005 fand das Forum Stadtumbau im LBV statt (Konkretisierung zum Stadtumbauplan 2007 - 2013)
- Termin der Erarbeitung eines Vorentwurfs des Stadtumbauplanes ist der 30.06.2005

TK Innenstadt

- 10.02.2005 Abstimmung zur Fortschreibung des Sanierungsplans
- 17.03.2005 Information über Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet

TK Sachsendorf/Madlow

- „Forum Sachsendorf“ – Kaufvertrag wurde geschlossen
 - Ziel: Nutzungsbeginn Ende 2005

TK ZIS

- 2 Projekte werden noch bis 31.03.2005 beim LBV beantragt
- 2 Projekte wurden im EFRE-Ausschuss bestätigt – Generationenhof
 - Villa „Lila“

TK Sandow

- wird im TOP 4.2 behandelt

TK Schmellwitz

- der 2002 erarbeitete Entwurf wird überprüft
- nachdem seit 1992 der Stadtumbau von Aufwertung geprägt war, wird ab 2006 mit dem Rückbau begonnen

City – Center

- bei der Oberbürgermeisterin hat ein Gesprächstermin mit dem Investor GWB im Beisein der des Vorsitzenden des Wirtschaftsausschusses, Herrn Schnapke, und des stellv. Bau- und Verkehrsausschussvorsitzenden, Herrn Strese stattgefunden
- bis Juni 2005 will die GWB einen Vermietungsstand von 60 % erreicht haben

Zum „Wirtschaftsgipfel“ am 15.03.2005 in Cottbus hat der Ministerpräsident Aussagen zur Förderpolitik im Land Brandenburg gemacht. Insgesamt wird das Niveau der Förderung nicht mehr wie bisher gehalten werden können. Es wird eine Konzentration auf weniger Fördergebiete und eine Erhöhung der Fördermittel bei der Wirtschaftsförderung und der Förderung von Bildung geben.

4. Behandlung von Vorlagen

4.1 III – 005/05

Sanierung des Gebäudes der ehemaligen 10. Gesamtschule

Herr Weiße, amt. Dezernent für Jugend, Kultur und Soziales, stellt die Vorlage vor.

Ausgangspunkt war die Betrachtung des pädagogischen Konzeptes der R.-Hildebrand-Grundschule (2. GrS), das bei perspektivisch gesicherter Dreizügigkeit zwei Gebäudestandorte erfordert. Maßgeblich getragen wird das Konzept vom Ganztagsschulkonzept ("Verlässliche Halbtagsgrundschule"), aber auch von Konzepten wie PONTE (Zusammenarbeit Kita-Schule), Kinderensemble Pfiffikus usw.

Das jetzige Haus II ist eine ehemalige Kita, die auf Grund baurechtlicher Gegebenheiten nur auf der Grundlage einer Ausnahmeregelung genutzt werden darf.

Geschätzter Sanierungsaufwand ca. 500.000 €. Auch nach Sanierung wäre das Haus nicht zukunftsfähig, weil die Räume für schulische und Hortbelange nicht ausreichen.

Der Vorschlag zur Nutzung des Gebäudes der ehemaligen 10. Gesamtschule ist deshalb nahe liegend, weil die Belange von Schule, Hort und Kita im Gebäude unterzubringen sind. Kita deshalb, weil der Kooperationspartner für das Ganztagsprojekt die PeWoBe ist, deren Kita in der Hegelstraße abgerissen wurde. Die Kita-Kapazität in der Schule ist damit als Ersatz zu sehen.

Die Förderung des Vorhabens kann über das Modell "Zukunft und Bildung" des Bundes (Ganztagsschule) und über das Vorhaben "Soziale Stadt" geschehen. Das Finanzierungsmodell wird im Finanzausschuss in der folgenden Woche dezidiert erläutert.

Im Jugendhilfeausschuss wurde die Vorlage nicht bestätigt. Es sind bis zum Mai die Konsequenzen für die Kita-Landschaft zu klären. Der Bildungsausschuss hat der Vorlage inhaltlich zugestimmt, möchte jedoch auch den Konsens mit der Kita-Planung herstellen und hat darauf hin die Vorlage in die 2. Lesung verwiesen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss weist auf die notwendige Rückkoppelung mit dem Stadtumbau hin. Aus baulicher Sicht bestehen keine Einwände. Vor Ort in Sachsendorf/Madlow sind Erläuterungen in Zusammenhang mit Bürgerhaushalt und sozialer Stadt notwendig.

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen:

9 : 0 : 0

4.2 IV – 004/05

Beschluss zum Teilräumlichen Stadtumbaukonzept
Cottbus-Sandow
(Selbstbindungsbeschluss)

Herr Thiele, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung, stellt die Vorlage vor. Auf Grund aktueller Erkenntnisse aus der Diskussion mit der Mieterschaft und Entscheidungen der GWC GmbH zu einzelnen Standorten wird es Anpassungen im Detail geben.

Mit einer Fortschreibung und Vertiefung des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes wurde 2004 begonnen. Im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes (Stand 4. Quartal 2001) wurde eine Zahl von rund 9.000 nicht vermieteten Wohnungen in Cottbus ermittelt, dies entspricht ca. 17,5 % des Wohnungsbestandes. In Sandow betrug der Leerstand zu dieser Zeit 776 WE, das sind 9,3%. Inzwischen liegen jetzt mit Stand 31.12.2004 die aktuellen Daten der großen Wohnungsunternehmen vor und danach hat die GWC bereits 844 leer stehende Wohnungen und die GWG 88. Dazu kommen dann noch die Leerstände im privaten Bereich, so dass man insgesamt auch in diesem Stadtteil von über 1000 leer stehenden Wohnungen (ca. 11%) ausgehen kann. Es ist zwar noch nicht so dramatisch wie im Stadtteil Sachsendorf – Madlow und im Stadtteil Schmellwitz, aber es zeichnet sich auch hier ein leichtes Zunehmen des Wohnungsleerstandes ab.

Neben Sachsendorf-Madlow und Neu-Schmellwitz wurde auch Sandow als ein Schwerpunktbereich für den Cottbuser Stadtumbau herausgearbeitet und als Bereich mit prioritärem Untersuchungsbedarf für den Stadtumbau begründet.

Sandow ist neben der Spremberger Vorstadt der Stadtteil mit dem derzeit höchsten Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung. Man kann davon ausgehen, dass in den nächsten 10 Jahren der Wohnungsleerstand ebenso wie der Sanierungsbedarf stark zunehmen wird. Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach dem auch hier vorherrschenden Wohnungstyp P2 ab. Auf der anderen Seite weist der Stadtteil Sandow eine durchgängig hohe Lagegunst auf. Dies erklärt sich zum einen aus der guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur. Zum anderen profitiert Sandow von seiner direkten Zentrumsrandlage und seiner Nähe zur Spree und zu den Parkanlagen im Südosten der Stadt. Ähnlich wie Ströbitz kann der Stadtteil langfristig von dieser Lagegunst profitieren, wenn eine nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes und eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung erfolgen. Die Erfahrungen aus den anderen beiden Großsiedlungen zeigen, dass es in der Regel schwierig ist, Teilbereiche, die bereits unter Imageverlusten leiden und aus denen sich wirtschaftlich und sozial stabilere Haushalte zurückziehen, durch Umbaumaßnahmen zu „reaktivieren“. Von daher ist eine frühzeitige Konzentration auf die Bereiche, in denen man langfristig eine Akzeptanz der Wohnungen erwarten kann, sinnvoll, was auch den Zielsetzungen des gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeptes entspricht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Tagung am 24.09.2003 den Beschluss zur Erarbeitung des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes (TK) einschl. der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB gefasst. Für die Erarbeitung wurden Fördermittel des MSWV eingesetzt. Das Untersuchungsgebiet des Teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Cottbus-Sandow umfasste den Teil von Sandow, der zwischen Spree, Eisenbahngleis und Stadtring liegt.

Die StadtWerkStatt wurde im Oktober 2004 mit der Erarbeitung des TK einschl. Vorbereitender Untersuchungen (VU) Cottbus-Sandow beauftragt. Die Erarbeitung ist abgeschlossen.

Das TK Cottbus-Sandow besteht aus 3 Leistungsteilen:

- VU für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Cottbus-Sandow
- Erarbeitung des teilräumlichen Stadtumbaukonzeptes Cottbus-Sandow
- Erarbeitung quartiersbezogener Konzepte

Die Erarbeitung gliederte sich in mehrere Leistungsphasen, in denen Beteiligungen sowie umfangreiche Abstimmungen mit den städtischen Ämtern und den 2 großen Wohnungs- und Versorgungsunternehmen durchgeführt wurden:

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurden Beurteilungsunterlagen gewonnen über die sozialen, strukturellen sowie städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Untersuchungsschwerpunkte, die auch die Ziele der Sanierung bestimmen, waren u. a.:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse - Schaffung nachfrageorientierter Wohnungsangebote durch Um- und Neubau
- Beseitigung des strukturellen Leerstandes durch nachhaltigen Um- und Rückbau
- Sicherung bzw. Wiederherstellung einer ausgewogenen sozialen Struktur und intakter Nachbarschaften
- Aufwertung des Stadtbildes als östlicher Auftakt zum Stadtzentrum
- Stärkung des Images „Wohnen im Grünen“
- Aufwertung der öffentlichen Räume, Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer, behinderter Menschen und des ruhenden Verkehrs
- Stabilisierung des Stadtteilzentrums
- Anpassung der soziokulturellen und der stadttechnischen Infrastruktur
- räumliche Verknüpfung mit Spree und Altstadt
- Öffnung eines Entwicklungskorridors zum Cottbuser Ostsee

– Stärkung der Gebietsränder

Ergebnis der VU bildet insbesondere, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im umfassenden Verfahren nach §152 ff BauGB nicht sichergestellt und nicht hinreichend geboten ist. Demzufolge sind die VU nach § 141 BauGB mit den vorliegenden Ergebnissen abzuschließen. Zur Gewinnung ausreichender Aussagen wird eine jährliche Überprüfung und bei Bedarf die Fortführung von Untersuchungen empfohlen.

Im Ergebnis der Umbauplanung wurden für Cottbus-Sandow Umbaugsätze und -strategien abgestimmt und insbesondere im Strategieplan sowie im Leitbild Flächennutzung dargestellt. Diese Strategien und Grundsätze sollen in Abhängigkeit vom weiteren Leerfallen der Wohnungen und anderer maßgeblicher Gesichtspunkte an die aktuellen Rückbauerfordernisse angepasst werden. Dazu wurden Lösungsansätze für Probleme, die aus dem höheren Lebensalter der Sandower Bewohner resultieren sowie für ein „zukunfts-fähig machen“ für jüngere Bevölkerungsschichten entwickelt. Cottbus-Sandow soll unter Stadtumbaubedingungen auf Grund seiner Lagegunst weitestgehend erhalten werden. Als Zielstellung wurde für Cottbus-Sandow von einer Reduzierung des Gesamtangebotes um 1000-2000 Wohnungen bis 2020 durch Abbruch, Umstrukturierung oder Stilllegung/ Umnutzung aus überwiegend vorhandenen Wohnungstypen ausgegangen. Das Leitbild Flächennutzung für Cottbus-Sandow stellt vorwiegend partiellen Rückbau sowie die Aufwertung städtebaulich wichtiger Funktionen und besonderer Lagen dar. Als wichtige Stadtumbaumaßnahmen wurden die Aufwertung des lokalen Versorgungszentrums im Stadtteilzentrum, die Entwicklung zentraler Schulstandort Sandow und eine Bebauung mit eigentumsfähigem Wohnen herausgearbeitet. Wichtige gesamtstädtische Zielstellungen, wie z. B. Erhalt des Stadtteiles, Erhaltung des Grünraumes entlang der Spree sowie Sicherung des Raumbedarfes für einen zukunfts-fähigen ÖPNV von der Innenstadt zum künftigen Cottbuser Ostsee wurden darin berücksichtigt.

Der Strategieplan „Handlungskonzept bis 2010“ enthält insbesondere die für Erhaltung, Abwarten, Abbruch wichtigen Stadtumbau-pole bis 2008/10 sowie prioritäre Aktivierungsgebiete, Umstrukturierungsbereiche, Schrumpfungsbereiche und Bereiche Aufwerten im Bestand in Cottbus-Sandow, die eine Basis zur Ausrichtung der Unternehmensstrategie für die Wohnungsunternehmen bilden können und sollen. Die Hauptpartner des Stadtumbaus, GWC GmbH, GWG Stadt Cottbus, Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG und Stadtwerke Cottbus GmbH haben im September 2004 dem TK Cottbus-Sandow und im November/Dezember 2004 den StVV-Unterlagen zugestimmt.

Das Leitbild Flächennutzung und die erarbeiteten Quartierskonzepte stellen Empfehlungen dar und sind unter Beachtung der aktuellen Erfordernisse zu berücksichtigen/zu vertiefen.

Voraussetzung für die Förderung weiterer Umbauaktivitäten und die Realisierung von Umbaumaßnahmen bildet ein entsprechender Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum TK Cottbus-Sandow. Ziel dieser Beschlussvorlage ist es, das erarbeitete TK mit der Bestätigung der Stadtverordnetenversammlung zum Abschluss zu bringen, als Grundlage für weiteres abgestimmtes Handeln in Sandow. Das TK kann damit eine verbindliche Arbeitsgrundlage für städtische Fachplanungen und Konzeptentwicklungen der nächsten Jahre sowie Arbeitsgrundlage für die von den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen bilden. Dazu soll der Strategieplan „Handlungskonzept bis 2010“ von der StVV beschlossen und damit die Grundlage für Förderprioritäten und Fördermitteleinsatz geschaffen werden. Das Leitbild Flächennutzung soll als Empfehlung für weitere Stadtumbaustrategien der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen von der StVV gebilligt werden. Maßnahmen der Wohnungs- u. Versorgungsunternehmen, wie z. B. zeitliche Koordinierung der Rückbauabsichten, Umzugsmanagement und Erstellung sowie Umsetzung der Stadtteilentwicklungsstrategie bedürfen der

Abstimmung der Wohnungs- und Versorgungsunternehmen und der Zustimmung und Koordinierung durch die Stadt.

Diskussion:

- Von Herrn Dr. Kühne wird eine persönliche Erklärung an die Bau- und Verkehrsausschussmitglieder verteilt.
- Dr. Bialas kritisiert den TK-Entwurf im Grundsatz und in verschiedenen Details, da es in Sandow nur punktuellen Rückbau geben soll. Teil 3 kann so nicht beschlossen werden. Änderungen sind z. B. im Strategiepapier hinsichtlich der Abwartegebiete und der S. 7 vorzunehmen.
- Die Elementarkritik von Dr. Bialas wird einhellig nicht geteilt. Sandow ist ein Stadtteil mit Identität in dem Räume neu geordnet werden müssen, neue Qualitäten des Wohnens und Barrierefreies Wohnen angeboten werden sollten.
- Herr Krause befindet die Wohnungsbedarfsprognose für Behinderte als unzureichend recherchiert. Barrierefreiheitsbedürfnisse gem. DIN existieren ebenfalls für ältere Bürger.
- Dieser Kritik widerspricht Herr Dr. Fischer, da der in Cottbus erreichte Standard für Behinderte der höchste in der Bundesrepublik ist.

Frau Tzschoppe gibt grundsätzliche Anmerkungen zur Stadtentwicklung/Stadtumbau und bittet, dies bei den Diskussionen in den Fraktionen zu berücksichtigen:

- Demographische Entwicklung, demographische Struktur
- Berücksichtigung der sozialen-, Bildungs-, technischen und verkehrlichen Infrastruktur; derzeit Hauptaugenmerk auf soziale Infrastruktur in Zusammenarbeit mit freien Trägern und Vereinen.
- Öffentliche und private Haushalte.

Um die Stadt weiter zukunftsfähig und lebenswert unter den genannten Rahmenbedingungen entwickeln zu können, werden wir uns auf Schwerpunkte und Prioritäten vereinbaren müssen. Dies setzt eine Zielorientierte und sachliche Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen voraus.

Die eingangs von Herrn Thiele angesprochenen Änderungen zum vorliegenden Konzept sind bis zur 2. Lesung einzuarbeiten.

Abstimmung zum Antrag auf Verweis in die 2. Lesung 9 : 0 : 0

4.3 IV – 010/05

Einzelsatzung der Stadt Cottbus
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
an der Kolkwitzer Straße/Berliner Straße

Herr Nitschke, Sachgebietsleiter Beiträge im Bauverwaltungs- und Wohnungsamt, stellt die drei Einzelsatzungen vor.

Zur Erläuterung der drei Vorlagen wurde ausgeführt, dass die von der Einzelsatzung erfassten Maßnahmen in der Vergangenheit abgeschlossen worden sind. Zum

Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Anlagen war in rückwirkenden Satzungen ein Beitragssatz anzugeben. Da dieses mit einem erhöhten Verwaltungsaufwand und auch mit einem gewissen Risiko verbunden ist, hat der Gesetzgeber dieses zum Anlass genommen und in seiner Änderung des Kommunalabgabengesetzes, die zum 01.02.2004 wirksam geworden ist, normiert, dass entweder der Beitragssatz oder der Gemeindeanteil auszuweisen ist. Auf der Grundlage der Änderung des Kommunalabgabengesetzes wurden die vorliegenden Einzelsatzungen im Jahr 2004 mit der Ausweisung des Gemeindeanteils ohne Beitragssatz zur Beschlussfassung vorgelegt und so auch beschlossen und veröffentlicht. Ende 2004 hat das OVG Brandenburg entschieden, dass eine Rückwirkung von Einzelsatzungen ohne Beitragssatz nur bis zum 01.02.2004 möglich ist. Bei Satzungen, die vor diesem Zeitraum in Kraft treten, bedarf es nach wie vor der Ausweisung eines Beitragssatzes. Gem. der Entscheidung des OVG Brandenburg wurden die drei vorliegenden Einzelsatzungen noch einmal mit der Ausweisung eines Beitragssatzes eingebracht.

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen:

7 : 0 : 0

4.4 IV – 011/05

Einzelsatzung der Stadt Cottbus
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
an der Gulbener Straße/Lieberoser Straße

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen:

7 : 0 : 0

4.5 IV – 012/05

Einzelsatzung der Stadt Cottbus
über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen
an der Dresdener Straße

Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen:

7 : 0 : 0

5. Informationen/Anfragen

5.1 Information

Statistik zu Vergaben von Bauleistungen der Stadtverwaltung 2004

Herr Koitzsch, Amtsleiter des Bauverwaltungs- und Wohnungsamtes, stellt die Information vor. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Umrechnung der DM-Angaben in den Jahresscheiben 1997 bis 2001 in € vorgenommen. Eine entsprechende Seite wurde an die Ausschussmitglieder verteilt.

Diskussion:

- Eine entsprechende Übersicht für VOL- und VOF- Leistungen sollte ebenfalls erstellt werden.

Frau Tzschoppe informiert, dass diese statistischen Übersichten bereits erarbeitet werden.

5.2 Information

über das Bauvorhaben – Ausbau der Straße „Zum Landgraben“ Döbbrick

Frau Michael, Amtsleiterin des Tief- und Straßenbauamtes, informiert über das Bauvorhaben. (siehe Anlage 2). Bei diesem Vorhaben sind alle Versorgungsunternehmen einbezogen.

5.3 Information

Kinostandort

Es gibt keine neuen Erkenntnisse. Die Kinoinvestition an der F.- Mehring-Straße ist am Betreiberproblem gescheitert.

Strese

stellv. Vorsitzender

des Ausschusses Bau und Verkehr