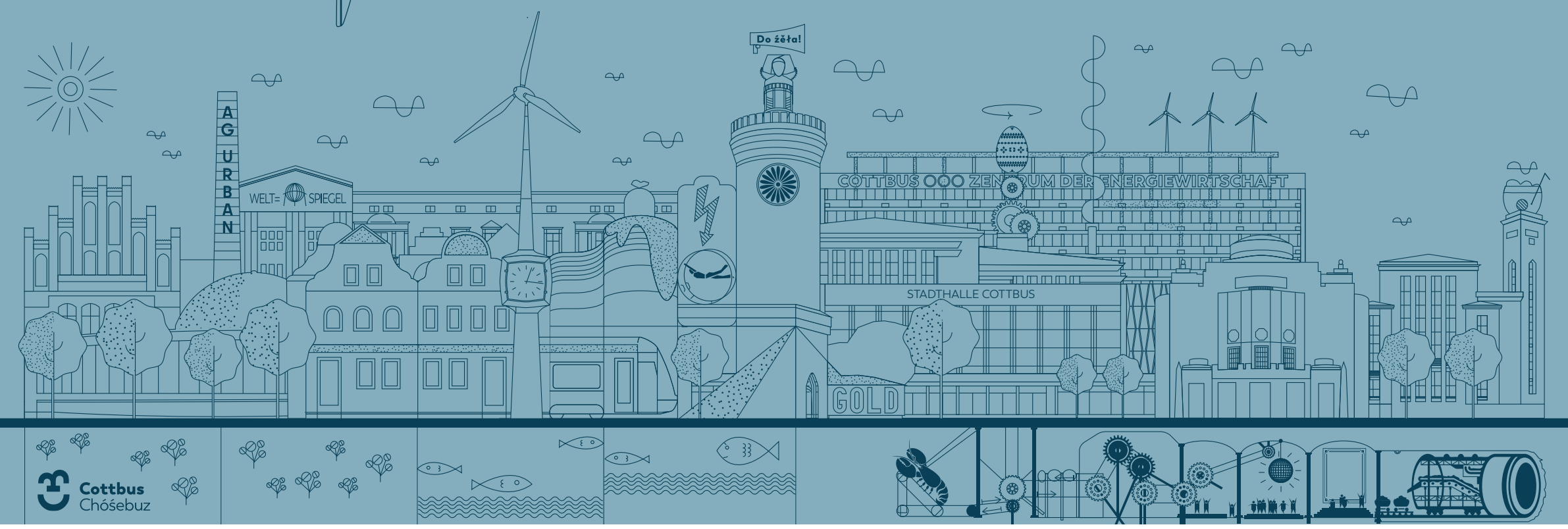
INNENSTADT-
ENTWICKLUNGSKONZEPT
COTTBUS/CHÓŚEBUZ

COTTBUSER COMPASS

CHÓŚEBUSKI KOMPAS

01/23 Juni 2023

WISSENSWERTES ZUR ZUKUNFT DER COTTBUSER INNENSTADT



Liebe Cottbuserinnen und liebe Cottbuser,
liebe Leserinnen und Leser,

in Ihren Händen halten Sie die erste Ausgabe des COTTBUSER COMPASS. Der COMPASS dient der Orientierung rund um die Entwicklungen in der Cottbuser Innenstadt. Warum ist diese Orientierung wichtig?

In einer Innenstadt kommen viele Aspekte einer Stadt zusammen: Der Handel, das Wohnen, die Arbeit, die Kultur, der Tourismus und das Aufeinandertreffen und Zusammenkommen. Die Innenstadt ist das Gesicht einer Stadt. In ihr erkennt man das Schöne, die Geschichte und auch die Narben ihrer Entwicklung.

Innenstädte befinden sich im stetigen Wandel. Zurzeit aber erscheint der Handlungsdruck besonders hoch: Klimawandel, Rohstoffknappheit, wirtschaftlicher & industrieller Strukturwandel, Wandel im Handel sind nur einige Schlagworte, welche die gegenwärtigen Herausforderungen umreißen. Die Debatten um die Zukunft der Innenstädte beherrschen lokale, bundesweite und internationale Medien und lösen teils emotionale Reaktionen aus. Dies ist nicht verwunderlich, denn die Innenstädte beheimaten – so auch in Cottbus/Chóśebuz – die Identifikationsorte einer Stadt.

Städte sind von Menschen geplant und geprägt. Wieder einmal erfordern die genannten Herausforderungen gemeinsame Ideen und Entwürfe, wie die Geschichte der Stadt fortgeschrieben werden kann. Wieso tun wir uns bei der Innenstadt so schwer, Pläne zu schmieden, die unseren Vorstellungen von Stadt und Zusammenleben entsprechen?

Genau dazu möchte das **Team Innenstadtentwicklung**, das sind die Stadt Cottbus/Chóśebuz und das Berliner Planungsbüro AG.URBAN, Sie einladen. Bis Ende 2023 haben wir gemeinsam die Möglichkeit, eine Strategie zu erarbeiten, wie Cottbus/Chóśebuz sich entwickeln soll. Diese Strategie soll dann mit konkreten Maßnahmen und Entwürfen hinterlegt werden. Ab 2024 kommen wir dann direkt zur Umsetzung der ersten kurzfristigen Maßnahmen.

Die Strategie hat das Ziel, Ihnen, den Cottbuserinnen und Cottbusern, aber auch den Menschen, die zukünftig aus aller Welt in die Lausitz kommen, um zu studieren, im Bahnwerk zu arbeiten, an Zukunftstechnologien im Lausitz Science Park zu forschen oder einer medizinischen Ausbildung nachzugehen, eine lebenswerte, gesunde und funktionierende Stadt zu bieten. Wir freuen uns, wenn Sie mitarbeiten und uns helfen, die richtigen Koordinaten einzustellen.

Der COTTBUSER COMPASS navigiert Sie durch unterschiedliche Gewässer und bietet Ihnen dabei zahlreiche Hintergrundinfos, Fachwissen, Inspirationen und Einblicke rund um die Cottbuser Innenstadt und gegenwärtige Trends der Innenstadtentwicklung.

Viel Spaß beim Stöbern!

Ihr Team Innenstadtentwicklung

S. 2 / EDITORIAL
Grußworte des Oberbürgermeisters Tobias Schick

S. 3-5 / INNENSTADT IM WANDEL
Innenstädte in der Krise? Chance ergreifen und Wandel gestalten!

S. 6–15 / QUO VADIS, COTTBUS/CHÓŚEBUZ?
Wie steht's um die Cottbuser Innenstadt?
Welche Herausforderungen kommen auf die Stadt zu?

S. 16-19 / EINE INNENSTADT, VIELE GESICHTER
Die Cottbuser Innenstadt ist vielseitig. Wie gut kennen Sie sich abseits des Altmarkts aus?

S. 20-23 / SPRACHROHR
Was denken Cottbuser Expert*innen über die Innenstadt?

S. 24-25 / PLATZ DA!
Vom schicken Zentrum zum „Schandfleck": Die Brache gehört wieder der Stadt und braucht frische Ideen!

S. 26-27 / WANDEL IM HANDEL
Warenhäuser präg(t)en die Innenstädte. Der Strukturwandel macht aber auch vor ihnen nicht Halt. Was nun?

S. 28 / GEMEINSAM ZUM ZIEL
Das Innenstadtentwicklungskonzept: Das Berliner Planungsbüro AG.URBAN erklärt, worum es geht.

GRUSSWORT

Tobias Schick

Oberbürgermeister, Stadt Cottbus/Chóśebuz

Liebe Cottbuserinnen und Cottbuser, liebe Leserinnen und Leser,

wir haben viel vor! Denn auch ich schließe mich der Einschätzung an, dass wir unsere Innenstadt neu denken, neu begreifen und neu beleben müssen. Dafür sollten wir über die Stadt sprechen, neue Bilder entwerfen, neue Gedanken zulassen, aber auch Sorgen und Skepsis ernstnehmen und Raum geben.

Den Raum möchte ich hiermit eröffnen: Sie alle sind herzlich eingeladen, sich an diesem Prozess zu beteiligen, Ihre Stimmen und Ihre Sichtweisen einzubringen. Als Oberbürgermeister dieser spannenden, wachsenden Stadt sehe ich mich in der Pflicht, Raum und Rahmen für Diskussionen über die Zukunft in der Innenstadt zu geben. In Gesprächen und Diskussionen werden Standpunkte, Meinungen und Sichtweisen ausgetauscht. Ich möchte die Chance an dieser Stelle nutzen und Ihnen meinen Blick auf das Thema Innenstadt mitteilen, damit wir ins Gespräch kommen können:

Innenstädte sind Orte der Öffentlichkeit, der Kultur, des sozialen Austausches, des Handels, der gesellschaftlichen Teilhabe. In Innenstädten werden gesellschaftliche Leitbilder manifestiert und stehen sich gegenüber. Doch Innenstädte stehen und standen in den letzten Dekaden vor massiven Herausforderungen. Hohe Leerstände und Qualitätsverluste im Einzelhandel, Relikte der autogerechten Stadt, wachsende Gestaltungsdefizite und Kommerzialisierung der Städte sind nur einige der Themen, die den innerstädtischen Raum belasten. Genau deshalb ist es wichtig, die Innenstadt der Zukunft anders zu denken: Wofür stehen Innenstädte heute? Was sind unsere Leitbilder?

Aus meiner Sicht wird es wichtig sein, die Entwicklung unmittelbar an den Bedürfnissen der Stadtgesellschaft auszurichten und wieder mehr Leben ins Herz der Stadt zu bringen. Das können wir aber nur gemeinsam. In Cottbus/Chóśebuz haben wir dafür gute Voraussetzungen: Nicht zuletzt dank der im Jahr 2020 abgeschlossenen Innenstadtsanierung. Die Cottbuser Innenstadt ist Wohnstandort, Arbeitsplatz, Einkaufs-, Bildungs-, Freizeit- und Tourismuszentrum zugleich. Unsere Innenstadt zeigt sich grün und freundlich.

Gleichwohl sehe ich den Bedarf, dass der Innenstadt mehr Leben und Qualität gut täte. Dazu sollten wir uns Fragen stellen: Was folgt auf den Leerstand im Einzelhandel? Wofür möchten wir unsere Plätze und Parks nutzen? Welche Rolle kann die Spree spielen, wenn die Sommer in Zukunft heißer und trockener werden? Lassen Sie uns diese Fragen stellen und beantworten.

Ein gemeinschaftlicher Diskurs bedeutet auch das Einbringen konkreter und persönlicher Ziele: In meinem Leben spielt der Sport seit jeher eine große Rolle. Weil das auch in Cottbus/Chóśebuz so ist, fühle ich mich hier so wohl. Aber ich wünsche mir noch mehr Angebot und Qualität im öffentlichen Raum für sportliche, gesunde und gemeinschaftliche Angebote. Ein aktiver Stadtraum wird auch für Handel, gute Arbeit und gute Gedanken stehen! Und er ist ein Angebot an unsere Kinder und Jugendlichen. Sie sind die wichtigsten Adressaten unserer Ziele, Pläne und Gedanken.

Denn: Nur wenn wir kommende Generationen heute mitdenken, hat unsere Stadt die Chance, ein attraktiver Ort für Familien zu sein und damit dringend benötigte Köpfe, Energie und Ideen in dieser Stadt zu halten und neue hinzuzugewinnen.

Auf Ihre Sicht auf unser Cottbus/Chóśebuz freue ich mich!

Ihr Tobias Schick

INNENSTADT IM WANDEL

Innenstädte sind das Herz der Stadt, machen Stadtgeschichte erlebbar und sind gezeichnet von gesellschaftlichen Entwicklungen. Innenstädte sind die Visitenkarte der Stadt und haben das Potenzial, der Gesamtstadt zu neuer Attraktivität zu verhelfen. Aktuelle Diskussionen um die Zukunft bzw. die „Krise der Innenstädte“ könnten das Stadtzentrum grundlegend verändern.

KONSUMZONE INNENSTADT

Historisch waren Innenstädte und die Nutzungen durchmischt – hier wurde gewohnt, produziert, gehandelt, gespeist, getrunken, debattiert. Heute sind sie als Zentren des Handels, der Gastronomie und der Dienstleistungen gewerblich geprägt. Durch diesen Nutzungsüberhang wird die Aufenthaltsqualität und Attraktivität maßgeblich von kommerziellen Angeboten bestimmt. Zahlreiche Innenstädte sind vielerorts kaum noch zu unterscheiden, da sich überall die gleichen Geschäfte ausgebreitet haben. Große Marken bzw. Ketten dominieren das Angebot. Ein-Euro-Shops, Schnellimbisse, Systemgastronomie, Wettbüros und Spielhallen vervollständigen vielerorts das austauschbare Gesicht der Innenstadt. Viele Inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte können oder konnten sich die innerstädtischen Mieten nicht mehr leisten und wurden mittlerweile verdrängt.

Stadtzentren werden durch Festivalisierung und Außenwerbung immer mehr durchkommerzialisiert. Wenige Orte kommen mittlerweile noch ohne „Preisschild“ aus. Diese einseitige Struktur macht die Innenstädte anfälliger für Krisen – eine Verödung ist das Resultat. Das Herz der Stadt wurde dem freien Markt überlassen. Innenstädte sind dadurch zu Konsumzonen geworden – nicht alle Bevölkerungsgruppen sind gleichermaßen „erwünscht“. Räume für Austausch und Erholung, die kostenfrei nutzbar sind, sind mittlerweile rar gesät. Viele öffentlichen Räume verwahrlosen oder haben generell wenig Aufenthaltsqualität. Breit angelegte Straßen, Relikte der „autogerechten Stadtplanung“, zerschneiden ganze Stadtviertel und sind nicht nur im Hinblick auf den notwendigen ökologischen Wandel „belastend“. Das ist sie also – die Krise der Innenstadt.

KRISE ALS CHANCE

Die genannten Probleme sind natürlich nicht von der Hand zu weisen. Statt von einer „Krise“ sollte jedoch vielmehr von einer „Chance“ gesprochen werden. Die Chance, die Innenstadt wieder zu dem Ort zu machen, der sie früher einmal war: Ein Ort der Begegnung, der Gemeinschaft, der Kultur, aber auch der Produktion und auch des Handels. Ein Ort für Jung und Alt, für Familien und Alleinstehende, zum Leben und zum Wohnen, genauso wie zum Arbeiten.

Spätestens seit der Corona-Pandemie zeichnet sich ein Wandel in den Innenstädten ab: Massive Leerstände und Qualitätsverluste im Einzelhandel und rekordverdächtige Umsätze beim Online-Shopping stellen die Dominanz des Handels in den Zentren unserer Städte infrage. Die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft ändern sich. Nicht mehr der Konsum wird zukünftig wohl der Hauptanlass für den Besuch der Innenstädte sein, sondern das Miteinander, das Erlebnis, das Unerwartete. Die digitale Transformation im Handel und Einkauf bedeutet die Zunahme an virtuellen Shops und ständige Warenverfügbarkeit. Liefermöglichkeiten des „smarten“ Einkaufes und die damit einhergehenden Veränderungen des Konsumverhaltens machen das enorme Angebot von Einzelhandelsflächen längst überflüssig. Um den Innenstädten möglichst viel Leben einzuhauchen, könnten und sollten die Erdgeschossflächen idealerweise mit publikumsbezogenen Nutzungen besetzt werden. Kleingewerbe und innerstädtische Manufakturen sind in den Großstädten längst wieder angesagt – der „New Local“-Trend bringt handwerkliche Traditionen zurück und macht diese wieder erfahrbar. Wieso nicht auch in der Cottbuser Innenstadt?

Für diesen neuen, wünschenswerten Nutzungsmix brauchen wir vielfältig genutzte Orte und Räume, auch für kürzere Zeiträume, und Freiräume für Experimente. Wohnen gehört zu dieser Nutzungsmischung ebenso dazu wie Handel, Gastronomie, Kultur und Bildung. Vorübergehende Leerstände müssen also kein Ausdruck von „Krise“ sein, sondern zeigen Potenziale für Nutzungen abseits des klassischen Einzelhandels auf. Die Innenstädte vertragen einen neuen Mix.

UND IN COTTBUS/CHÓŚEBUZ?

In Cottbus/Chóśebuz ist das Bild der Innenstadt ein vergleichsweise positives. Die Nutzungen der Innenstadt sind hier im Vergleich zu anderen (deutschen) Städten mit ähnlicher Größe etwas diverser: Die Cottbuser Innenstadt ist Wohnstandort, Shoppingmeile, Freizeit- und Tourismusmagnet zugleich. Ergänzende Nutzungen wie soziale Infrastrukturen (Bildung, Betreuung) oder Grün- und Freiräume wurden im Rahmen der Städtebauförderung aufgewertet. Doch auch Cottbus/Chóśebuz muss sich – wieder einmal – drängenden Herausforderungen stellen.

Mit Veränderungen kennen sich die Cottbuser*innen aus. Der sogenannte doppelte Strukturwandel äußert sich in Cottbus/Chóśebuz einerseits durch die pandemiebedingte Beschleunigung der Digitalisierung, welche den innerstädtischen Einzelhandel belasten. Andererseits werden auch die Alterung der Gesellschaft und die Bekämpfung bzw. Anpassung an den Klimawandel weitreichende Auswirkungen auf die wirtschaftliche und gesellschaftliche Basis der Stadt haben. In Cottbus/Chóśebuz kommt darüber hinaus noch der Strukturwandel der Region zum Tragen, weg von einer Bergbauregion hin zu einer von Innovation, Forschung und Wissenschaft geprägten Region.

KEINE PATENTLÖSUNG

Die Strukturprobleme und Funktionsverluste treffen derzeit fast alle Innenstädte – unabhängig von ihrer Größe. Die konkrete Ausprägung der Probleme ist jedoch regional, von Stadt zu Stadt, unterschiedlich. Für die vielschichtigen Herausforderungen gibt es keine Patentlösungen, die auf alle Innenstädte anzuwenden sind. Vielmehr bietet jede Stadt mit ihren eigenen Bedingungen und Bedürfnissen vor Ort neue Lösungsmöglichkeiten.

Eine zukunftsfähige Nutzungsmischung herzustellen wird nicht einfach, aber sie muss das Ziel sein. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz muss dabei ihren eigenen Weg gehen. Wir sind gemeinsam für die Entwicklung der Innenstadt verantwortlich – machen wir das Beste draus!

Früher war sie Teil der Handelsstraße von Böhmen und Sachsen nach Frankfurt (Oder): Die Spremberger Straße. Die „Sprem“ ist wohl die bekannteste der Cottbuser Straßen und ist die Einkaufs- und Flaniermeile der Stadt. Mittlerweile bemängeln jedoch viele ihren Zustand. Was könnte der Meile neuen Glanz verleihen?

Innenstädte sind Orte der Begegnung und der Gemeinschaft. Kulturelle Leuchttürme wie das Staatstheater Cottbus tragen dazu bei. Wie kann die Innenstadt wieder ein Ort für alle werden?

DIE INNENSTADT IM WANDEL DER ZEIT

13. - 15. Jahrhundert

- massive Stadtmauer der heutigen Altstadt entsteht
- Rundturm am Spremberger Tor, der „Dicke“

17. Jahrhundert

- mehrere Wiederaufbauphasen der Stadt, verursacht durch Stadtbrände und den Dreißigjährigen Krieg (1618 – 1648)
- erste planmäßige Stadterweiterung, die südliche Neustadt, außerhalb der Stadtbefestigung

19. Jahrhundert

- Burgwall trockengelegt, Stadtmauer aufgegeben und teilweise zurückgebaut
- anstatt dessen entstehen großzügige öffentl. Grünanlagen, z.B. der heutige Puschkinpark
- Einwohnerzahl steigt erheblich, erfordert Neubau von Wohnungen, Schulen, Krankenhaus, Bahnhof, Gerichtsgebäude und weiteren Kirchen

20. Jahrhundert (bis 1945)

- westliche Stadterweiterung (Ströbitz)
- Elektrizitätswerk und Straßenbahn nehmen ihren Betrieb auf
- Staatstheater am Schillerplatz wird errichtet
- Fertigstellung des Kinos „Weltspiegel“
- Amtsdorf Sandow wird eingemeindet
- bislang dörflich geprägte Stadtviertel entwickeln großstädtische Strukturen
- Projekte in der Weimarer Republik: Dieselkraftwerk am Amtsteich, Feuerwehrhauptwache, Erweiterungsbau des Kaufhaus Schocken

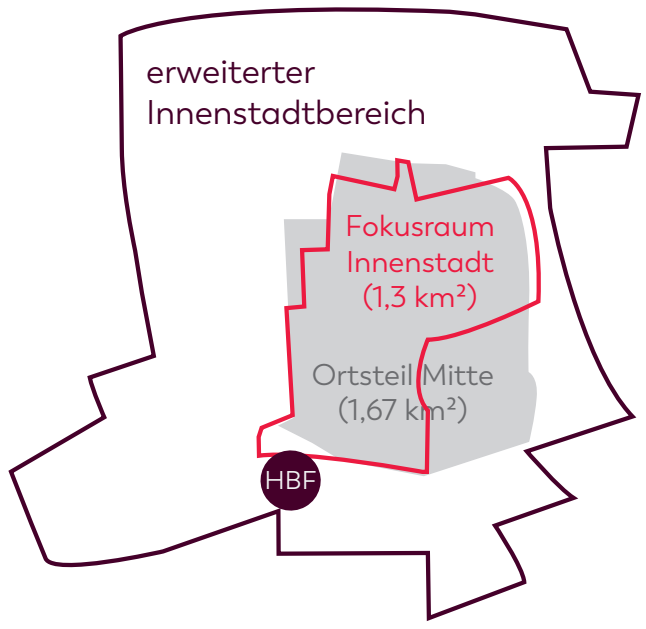
20. Jahrhundert (1945-1989)

- Bahnhof, Umfeld und Altstadt erheblich beschädigt
- Eingemeindung weiterer Dörfer
- 1960er/70er: Cottbus wird der Energie- und Kohlelieferant der DDR
- sinnbildlich dafür entsteht das neue Stadtzentrum, als Tangente zur Altstadt: die Stadtpromenade
- ab diesem Zeitpunkt stärkster Bevölkerungsanstieg der Stadtgeschichte
- Spremberger Straße wird Fußgängerzone
- zunehmender Verfall historischer Bausubstanz, Lückenschließungen mit Plattenbauten (wie am Altmarkt) oder Abriss und Ersatzneubau ganzer Quartiere (z.B. Wendisches Viertel)

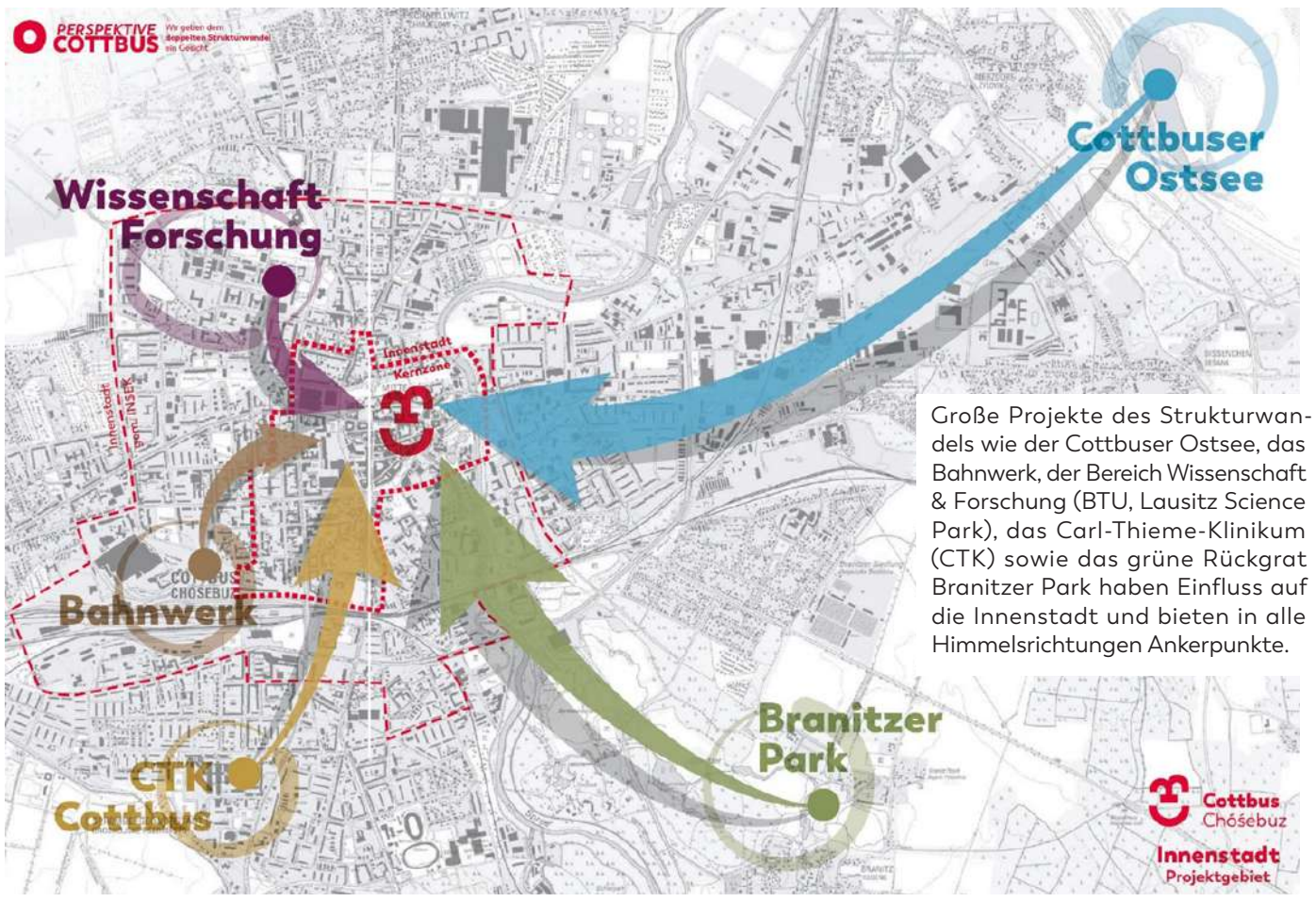
20./21.Jahrhundert (1989 bis heute)

- Cottbus wird Modellstadt (rote Umrandung)
- Gründung des Piccolo-Theaters
- Gründung TU Cottbus, wenig später Umbenennung in BTU
- einige Höhepunkte der Innenstadtsanierung: Burgstraße/ Schlosskirchstraße, Dieselkraftwerk, Staatstheater, Spree Galerie, BlechenCARRÉ
- Sanierung des Hauptbahnhof und Entwicklung des Umfelds

WIE STEHT'S UM DIE COTTBUSER INNENSTADT?



Innenstädte sind vielschichtig. Zahlreiche Aspekte ergeben im Zusammenspiel das unverwechselbare Bild der Stadt. So auch in Cottbus/Chóśebuz. Doch wie steht es um Themen wie Kultur und Freizeit, Stadtgestaltung, Klima, Mobilität, Einzelhandel und Wohnen in der Cottbuser Innenstadt? Welche künftigen Herausforderungen hat Cottbus/Chóśebuz zu meistern und an welchen Stellschrauben könnte gedreht werden, um eine lebenswerte Cottbuser Innenstadt zu gestalten? Die folgenden Seiten fassen die Analyseergebnisse kurz zusammen.



Große Projekte des Strukturwandels wie der Cottbuser Ostsee, das Bahnwerk, der Bereich Wissenschaft & Forschung (BTU, Lausitz Science Park), das Carl-Thieme-Klinikum (CTK) sowie das grüne Rückgrat Branitzer Park haben Einfluss auf die Innenstadt und bieten in alle Himmelsrichtungen Ankerpunkte.

KURZ ERKLÄRT

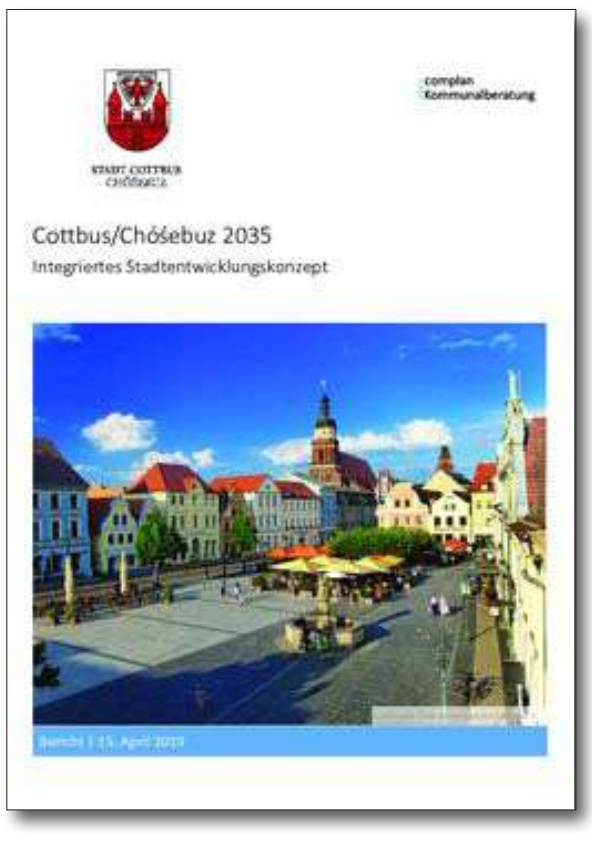
Welches Gebiet umfasst „die Innenstadt"?

Der Innenstadtbereich besteht aus zwei Gebieten:

Der „Innenstadt Kernzone" und der „Innenstadt gemäß INSEK*". Das Innenstadtentwicklungskonzept, das bis Ende 2024 entwickelt wird, fokussiert sich auf die Innenstadt-Kernzone, hat jedoch den erweiterten Innenstadtbereich stets im Blick.

Der Fokusraum ist ca. 130 ha (1,3 km²) groß und umfasst die komplette historische Altstadt inkl. dem historischen Grünring. Im Norden wird die Innenstadt Kernzone durch die Virchowstraße und Puschkinpromenade begrenzt, im Osten ist die Spree die natürliche Grenze sowie die Straße der Jugend im südlichen Bereich. Die Franz-Mehring-Straße und die Bahnlinie bilden die südliche Grenze. Die Schiller- und Werner Straße grenzen die Innenstadt Kernzone im Westen ab sowie im nordwestlichen Bereich die Karl-Marx-Straße, als eine der großen Verkehrsadern der Stadt. In der Innenstadt-Kernzone bündeln sich die meisten Innenstadtfunktionen, vornehmlich der Einzelhandel inkl. dem Einkaufszentrum Blechen Carré und der Spree-Galerie sowie die Gastronomie, aber auch größere Kultureinrichtungen wie die Stadthalle, das Staatstheater, das Stadtmuseum und das Gladhouse sind inbegriffen. Als ein wichtiger räumlicher und kreativer Schwerpunkt gilt das nördliche Bahnhofsumfeld, das ebenfalls in der Kernzone enthalten ist und auf die Innenstadt ausstrahlen soll.

Die Kernzone Innenstadt und damit das Hauptuntersuchungsgebiet des Innenstadtentwicklungskonzepts erstreckt sich auf den Ortsteil Mitte. Da speziell für das Projektgebiet (Fokusraum Innenstadt) keine Daten vorliegen, wird in der Grundlagenanalyse häufig auf Statistiken des Ortsteils Mitte zurückgegriffen.



INSEK 2035

Im Jahr 2008 hat die Stadt Cottbus/Chóśebuz das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Cottbus 2020 - mit Energie in die Zukunft" erarbeitet. Auf Basis dieses Konzeptes konnte die Stadt eine Reihe wichtiger Stadtentwicklungsprojekte verwirklichen sowie Förder- und Unterstützungsprogramme des Landes Brandenburg in Anspruch nehmen. Auch für die Zukunft ist ein tragfähiges Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Grundlage und Voraussetzung für gemeinsames und aufeinander abgestimmtes Handeln der Stadt und ihrer Partner*innen. Mit Fortschreibung des **INSEK** werden strategische Entwicklungsziele für Cottbus/Chóśebuz mit Perspektive 2035 formuliert, Schlüsselmaßnahmen und Projekte festgelegt sowie Umsetzungsstrategien aufgezeigt. Als Leitfaden und Richtschnur für alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure bietet das INSEK die grundlegende Orientierung für alle weiteren Entscheidungen, Fachpläne und Arbeitsprogramme.

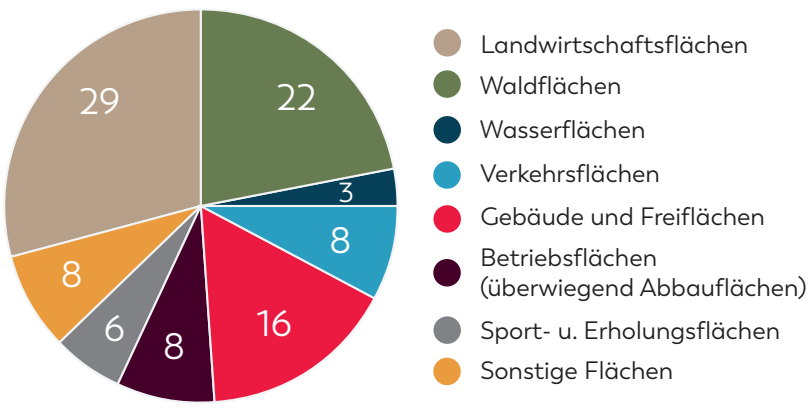
*INSEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept

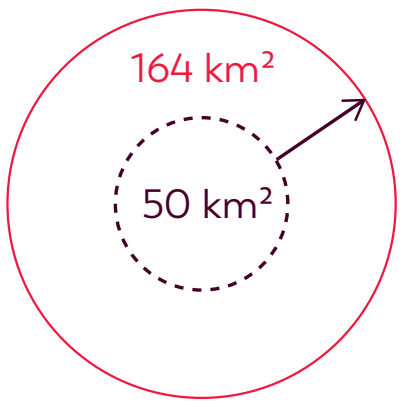
Das heutige Cottbuser Stadtgebiet entstand im Zuge der zwei Eingemeindungswellen 1993 und 2003, wodurch sich die Stadtgröße von ehemals 50 km² auf 164 km² verdreifachte. Damit wurde die bisher kompakte Siedlungsstruktur durch eher dörflich geprägte Siedlungsstrukturen und großzügige Landschaftsräume ergänzt.

12 von 19 Ortsteilen sind ländlich geprägt und nehmen drei Viertel der Gesamtfläche von Cottbus/Chóśebuz ein.

Die Bebauung zieht sich länglich Richtung Norden und Süden und Richtung Cottbuser Ostsee.

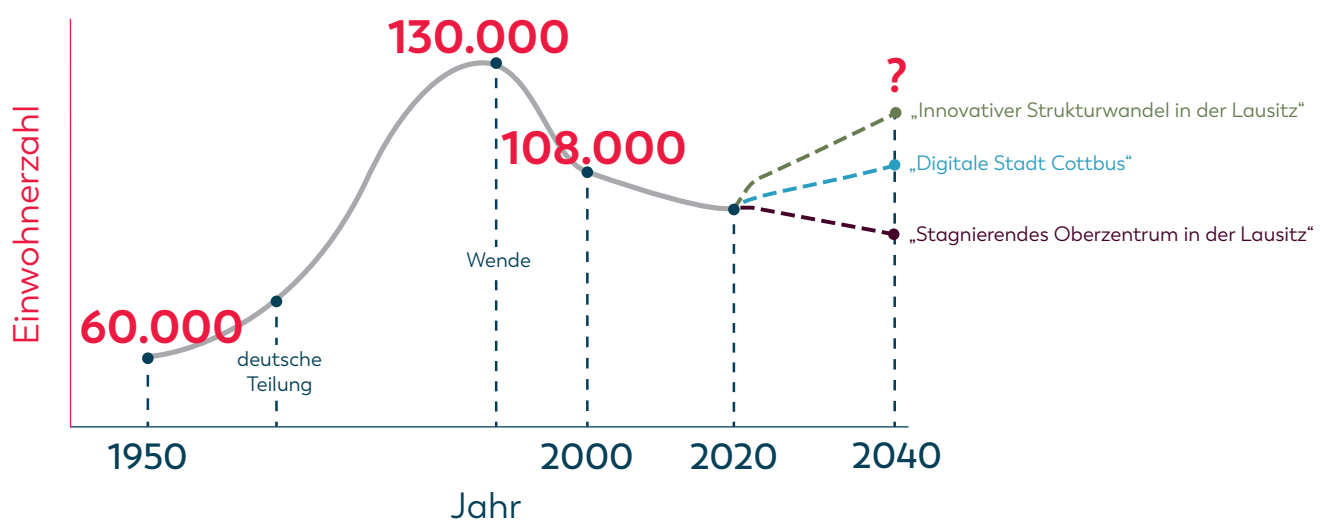
Die Siedlungsstruktur von Cottbus/Chóśebuz wirkt sich auf die Nutzung der Stadtfläche aus. Die eingemeindeten Ortsteile erklären den großen Anteil an Landwirtschafts- und Waldflächen, die zusammen etwa die Hälfte der Flächennutzung in der Stadt ausmachen. In der Innenstadt stellt sich die Flächennutzung anders dar – vor allem in der Altstadt sind viele Flächen durch Gebäude und Verkehrsflächen genutzt.





Optimistisch in die Zukunft

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz hat als Grundlage für langfristige Planungen eine eigene Bevölkerungsprognose mit drei Planungsvarianten (Basisjahr 2017 und Prognosezeitraum bis 2040) erstellt. Dabei bildet die Variante „Stagnierendes Oberzentrum in Brandenburg“ (-4,8 %) die pessimistische Vorausschau und wird in den Betrachtungen und Planungen bisher nicht berücksichtigt, da die tatsächliche Entwicklung davon bereits heute nach oben abweicht. Die beiden anderen Szenarien – Planungsvariante „Digitale Stadt Cottbus“ (+5,6 %) und Planungsvariante „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ (+13,3 %) – gehen von unterschiedlichen, jedoch optimistischen Wachstumsraten aus. Bei der Flächennutzungsplanung (FNP) als vorbereitende Bauleitplanung geht die Stadt Cottbus/Chóśebuz von der optimistischsten Wachstumsvariante aus, weil es beim Flächenmanagement darauf ankommt, sehr langfristige Weichen zu stellen und die Flächenpotenziale allen Erfahrungen nach nie vollständig aktivierbar sind. Demgegenüber bildet z.B. beim INSEK 2035 die mittlere Planungsvariante die Planungsgrundlage, da hier die Planungshorizonte kürzer sind.



Daten: Stadtverwaltung Cottbus, FB Geoinformation und Liegenschaftskataster (Stand: 31.12.2018)

VOM SCHRUMPFEN & WACHSEN

Cottbus/Chóśebuz ist eine Stadt des Wandels. Der Strukturwandel ist kein „Thema von morgen“, sondern schon eine ganze Weile prägend für die Stadt. Bis zur politischen Wende 1989 hat sich die Einwohnerzahl von Cottbus/Chóśebuz mehr als verdoppelt. Der stärkste Bevölkerungsanstieg in der Stadtgeschichte setzte in den 1960er/70er Jahren ein, nachdem Cottbus 1952 zur Bezirksstadt und zum Zentrum der Kohle- und Energiewirtschaft der DDR ernannt wurde. Es gab einen Bevölkerungszuwachs von etwa 60.000 in 1950 auf knapp 130.000 Einwohner*innen im Jahr 1989, kurz vor der Wende.

Zunächst wuchs die Stadt innerhalb der historisch gewachsenen Grundstrukturen, also vor allem im historischen Zentrum, in Wohn- und Gewerbegebieten, am Bahnhof und innerhalb des Stadtrings. Ab Mitte der 1970er Jahre wurden neue Großwohnsiedlungen im Plattenbaustil (Sachsendorf/Madlow und Neu-Schmellwitz) gebaut. Der zunehmende Verfall historischer Bausubstanz in Zeiten der sich verschlechternden Wirtschaftslage führte in den 1980er Jahren zu Lückenschließungen mit Plattenbauten, wie etwa am Altmarkt, bzw. zum Abriss und anschließendem Ersatzneubau ganzer Quartiere wie etwa im Wendischen Viertel. Ab Mitte der 1980er wurde wieder mehr in den historischen Stadtkern investiert. Bis nach der Wende war der historische Baubestand in keinem guten Zustand, da dieser in der DDR vernachlässigt und sich eher auf den Aufbau der sozialistischen Stadt konzentriert wurde. Um den desolaten Zustand zu verbessern, begann 1990 die sehr erfolgreiche Altstadtsanierung. Die verfallene historische Bausubstanz konnte also durch die intensiven Bemühungen der Stadtsanierung aufgewertet werden.

Zwischen 1993 und 2010 verzeichnete die Stadt – bedingt durch den einsetzenden tiefgreifenden Strukturwandel und trotz Eingemeindung von elf Umlandgemeinden – einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Massive Abwanderungsbewegungen, sinkende Geburtenraten und Sterbefallüberschüsse ließen die Einwohnerzahl um 20 % (ca. 27.800 Einwohner:innen) schrumpfen. Die schwankenden Einwohnerzahlen haben sich entscheidend auf die Stadtstruktur ausgewirkt. Cottbus/Chóśebuz zeichnet sich heute durch eine dicht bebaute Innenstadt, große landschaftliche Potenziale mit überwiegend dörflich geformten Ortslagen und (mit Ausnahme vom Osten) durch weitestgehend landschaftlich geprägte Stadträndер aus. Der Branitzer Park und die Spree sowie der neu entstehende Ostsee stellen das blau-grüne Rückgrat der Stadt dar.

Das Stadtgebiet Mitte repräsentiert das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt. Damals und auch heute gilt die Innenstadt als das Herz von Cottbus/Chóśebuz. Das historische Zentrum ist heute ein gut erhaltener, stark verdichteter Teilstadtbereich mit den typischen Einrichtungen einer alten Stadt. Historische Befestigungsanlagen, Gerichtsturm, Spremberger Turm, Kloster und Schlosskirche sind ebenso prägend, wie die mittlerweile begrünten Wallanlagen und weitere Grünflächen. Vom Gründerzeitviertel bis zu Einzel- und Reihenhaussiedlungen sind im Cottbuser Innenstadtbereich verschiedene Stadtstrukturen vorhanden. Die Franz-Mehring-Straße sowie die Bahngleise stellen eine gefühlte Barriere zwischen Innenstadt/Altstadt und den südlich gelegenen Wohnquartieren dar.

Das attraktive Stadtbild soll unbedingt erhalten und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und vorhandenen Nutzungen optimiert werden. Die Innenstadt soll zum Erlebnisraum werden. Das Thema Klimaanpassung wird dabei eine zentrale Rolle spielen – auf zubetonierten Flächen sammelt sich die Hitze und macht das Verweilen in dichten Stadträumen zukünftig nahezu unerträglich.

EINZELHANDEL

Cottbus/Chóśebuz – die „Hauptstadt“ der Niederlausitz – profitiert von seiner Rolle als Oberzentrum in der Region und gilt als regionaler Anker. Der innerstädtische Bereich in Cottbus/Chóśebuz hat laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015) oberste Priorität. Investitionen sind demnach vorrangig auf die Innenstadt, das sogenannte A-Zentrum, zu lenken, anstatt noch mehr Einzelhandel in Nebenlagen zu fördern. Die Stärkung der Cottbuser Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit oberzentraler Bedeutung für den Süden Brandenburgs ist das übergeordnete Ziel.

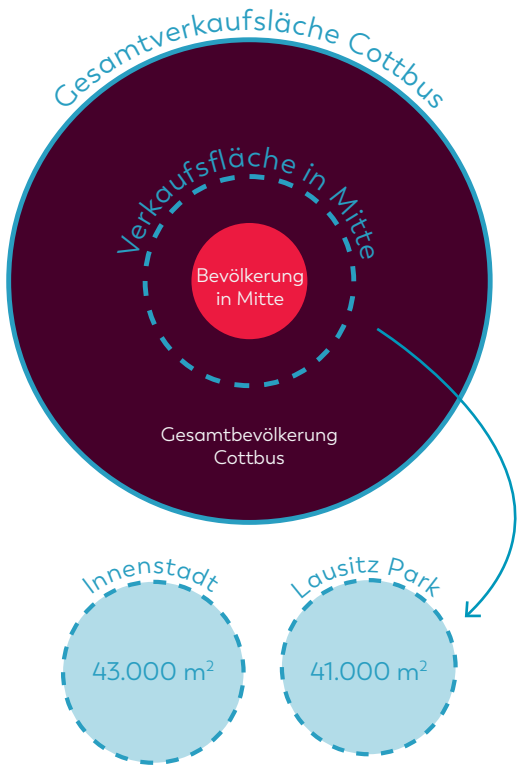
Die charmante Innenstadt mit Altmarkt, Sprem und Blechen Carré hat noch immer eine Anziehungskraft für Cottbuser*innen und Besucher*innen. Die regelmäßig stattfindenden Wochenmärkte in der Innenstadt stellen durch regionale Waren Bezüge zum Umland her und ergänzen das Nahversorgungsangebot, welches in der Innenstadt als ausbaufähig wahrgenommen wird. Die Cottbuser Innenstadt ist nach Expertenmeinung mit ihrem Warenangebot derzeit nicht (mehr) konkurrenzfähig. Die Innenstadt hat mit Leerständen zu kämpfen. Zu den problembehafteten Zonen gehören die Spree Galerie und die Sprem. Während der Altmarkt belebt ist, wird es in der Sprem immer ruhiger. Dabei bietet die Sprem als Fußgängerzone optimale Voraussetzungen zum ungestörten Flanieren und Shoppen.

Die Cottbuser Innenstadt befindet sich im Umbruch: „Handel im Wandel“, so der Leitspruch. Bereits vor der COVID-19-Pandemie deutete sich eine Krise des stationären Einzelhandels an, die in Zukunft zu weiteren Leerständen und fehlenden Erdgeschossnutzungen in der Innenstadt führen kann. Die Art, wie wir einkaufen, wandelt sich. Nicht nur der Online-Handel, sondern auch große „Shoppingtempel“ wie der Lausitz Park greifen einen Teil der Kaufkraft ab.

Was das genau bedeutet, gilt es gemeinsam herauszufinden. Neue Konzepte müssen dafür experimentell und zeitweise ausprobiert werden. Nach Expertenmeinung müssen sich die Angebote in der Innenstadt zukünftig stärker von denen in Online-Shops oder großen Einkaufszentren am Stadtrand unterscheiden. Das Erlebnis steht zukünftig im Vordergrund. Nicht nur die Quantität des Einzelhandelsangebotes, sondern besonders die Qualität und die räumliche Verteilung des Einzelhandels sind in Zukunft entscheidend.

Expert*innen sind sich jedoch einig, dass der Einzelhandel allein für die Belebung der Innenstadt nicht mehr sorgen kann. Es fehlen Nutzungen, die außerhalb der Geschäftszeiten für Frequenz und Belebung in der Innenstadt sorgen. Die Krise des stationären Einzelhandels durch die steigende Relevanz des Online-Handels bietet Chancen, dass die begehrten Innenstadtlagen zukünftig nicht mehr ausschließlich durch den Einzelhandel belegt werden, sondern Raum geben für alternative Nutzungen wie Bildung, Freizeit, Gesundheit.

Diese Einschätzung ist auch dadurch begründet, dass seit Jahren sinkende Einzelhandelsausgaben pro Kopf zu verzeichnen sind. Notwendige Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten/Nebenkosten) oder Freizeit, gepaart mit krisenbedingten gestiegenen Inflationsraten, beanspruchen bei vielen Menschen bereits den Großteil des vorhandenen Budgets. Auch in Cottbus/Chóśebuz spielen diese Umstände eine wichtige Rolle und müssen bei der künftigen Gestaltung der Innenstadt berücksichtigt werden. Ein leichter Anstieg bzw. eine Stabilisierung der Kaufkraft könnte jedoch durch neue Fachkräfte und Tourist*innen entstehen.



Im Stadtteil Mitte leben rund 10 % der Cottbuser*innen. Gleichzeitig verfügt Mitte über circa ein Fünftel (21 %) der gesamten Verkaufsflächen der Stadt. Die Innenstadt hat somit nach wie vor eine Ankerfunktion im Bereich Einzelhandel. Das prognostizierte Bevölkerungswachstums in Cottbus/Chóśebuz wirkt sich tendenziell positiv auf die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung aus: Mehr Bewohner*innen schaffen mehr Nachfrage.

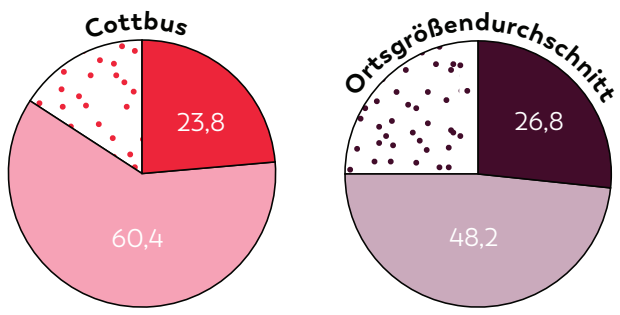
In der Cottbuser Innenstadt liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote. Die Gesamtverkaufsfläche der Cottbuser Innenstadt liegt bei ca. 43.000 m². Zum Vergleich: Der peripher angesiedelte „Lausitz Park“ unter Einschluss des angrenzenden Media Markt-Standortes verfügt nur über eine wenig geringere

Die Schwerpunktbereiche der Innenstadt sind nicht unmittelbar miteinander verbunden. Eine zu weit gefasste räumliche Ausprägung kann eine Überdehnung des innerstädtischen Zentrums und daraus resultierend unattraktive Randbereiche und Leerstände zur Folge haben. Die drei Einkaufszentren schotten sich darüber hinaus von der Umwelt ab, indem sie keine oder nur vereinzelt Schaufenster aufweisen. Für die Erzeugung einer urbanen Atmosphäre sind nicht nur ein attraktiver Branchenmix sowie eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes essenziell. Auch angenehme Wegebeziehungen können helfen, das Innenstadt-Erlebnis zu verbessern.

Wie wird in Cottbus/Chóśebuz eingekauft?

Im Rahmen der groß angelegten Studie* „Vitale Innenstädte“ wurden Passant*innen zu verschiedenen Aspekten der Innenstadtnutzung befragt.

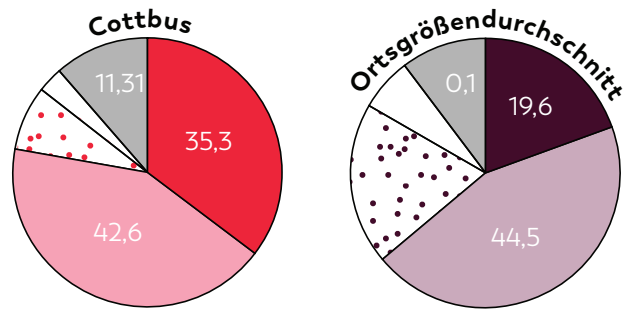
Hat sich Ihr Einkaufsverhalten in der Innenstadt durch das Angebot, online einkaufen zu können, in den letzten zwei bis drei Jahren verändert?



n = 601, in % der Befragten

- Ja, ich kaufe verstärkt online ein.
- Nein, ich besuche die Innenstadt zum Einkaufen unverändert häufig.
- Nein, ich kaufe überhaupt nicht online ein.

Wie oft besuchen Sie diese Innenstadt in etwa zum Einkaufen?



n = 601, in % der Befragten

- täglich
- wöchentlich
- monatlich
- quartalsweise
- seltener

Das Einkaufsverhalten der Befragten hat sich laut Umfrage trotz des Online-Shopping-Angebotes in den letzten Jahren nicht grundlegend verändert. Fast zwei Drittel gaben an, dass sie zwar online einkaufen, aber sie die Innenstadt zum Einkaufen unverändert häufig aufsuchen. Befragte in vergleichbaren Städten haben ihr Einkaufsverhalten deutlich stärker zugunsten des Online-Handels verändert.

Bemerkenswert ist, dass die Cottbuser Innenstadt von mehr als einem Drittel der Befragten täglich aufgesucht wird. Dieser Wert übersteigt den von vergleichbaren Städten deutlich. Darin liegt für die zukünftige Entwicklung ein großes Potenzial. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten besucht die Innenstadt wöchentlich, was in etwa dem Wert der Vergleichsstädte entspricht.

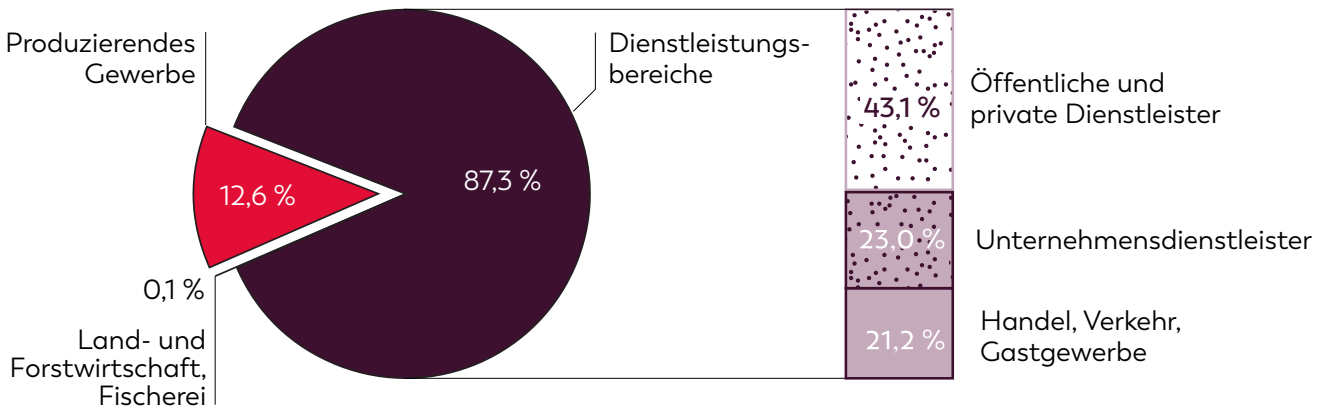
Daten: Einzelhandelskonzept 2015; IFH Köln 2023,

**Studie: Vitale Innenstädte 2022. Das Institut für Handelsforschung (IFH) hat im Herbst 2022 zum fünften Mal die Untersuchung „Vitale Innenstädte“ durchgeführt. Die Erhebung der Daten erfolgte als Passantenbefragung mit standardisiertem Fragebogen an mehreren Donnerstagen und Samstagen im September, Oktober und November 2022. Insgesamt haben 111 Städte teilgenommen, wobei alle Ortsgrößen und Regionen vertreten waren. Der Ortsgrößendurchschnitt zeigt jeweils auf, wie die Ergebnisse in Städten ähnlicher Größe durchschnittlich ausgefallen sind. Die Ergebnisse für Cottbus/Chóśebuz lassen sich dadurch besser einordnen.*

Weitere Infos sind hier zu finden.

Wirtschaftsstruktur

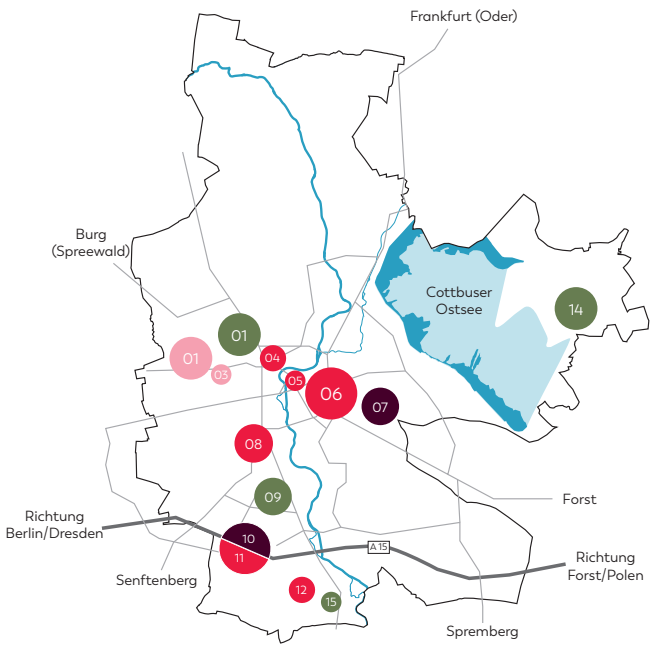
Mehr als ein Drittel der Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus/Chóśebuz arbeiten mittlerweile im Dienstleistungsbereich, der sich in weitere Branchen untergliedern lässt. Die Dienstleistungsbranche wird im fortschreitenden Strukturwandel weiter wachsen.



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Regionalreport über Beschäftigte, Nürnberg, September 2021
(statistische Erhebung vom 30.06.2020 nach sozialversicherungspflichtig und geringfügig entlohnten Beschäftigten am Arbeitsort Cottbus/ Chóśebuz nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten)

Gewerbestandorte und Kapazitäten

nach Gewerbeflächenkonzept (GFK) 2020



Quelle: EGC

Wie für eine kleine, dichtbebaute europäische Altstadt typisch, sind im Cottbuser Zentrum direkt keine größeren Gewerbegebiete vorhanden. Die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte liegen rund um den Innenstadtkern verteilt, schwerpunktmäßig im Norden und Nordwesten der Stadt. Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept für Cottbus (2019) sind genügend Gewerbeflächen für eine Ansiedlung weiterer Unternehmen im Stadtgebiet vorhanden.

Gewerbe soll jedoch nicht nur am Stadtrand, sondern auch in der Cottbuser Innenstadt weiterentwickelt werden – auf andere Weise. Zukünftig sollen neue Formen des Arbeitens stärker integriert werden. Die Innenstadt soll gezielt auch als Standort für Selbstständige und junge Kreative beworben werden. Die Errichtung des Gründungszentrums „Startblock B2“ am BTU-Campus ist hierfür ein wichtiger Schritt. Weitere Co-Working-Spaces, in denen Beschäftigte aus verschiedensten Branchen zusammen arbeiten, und die stärkere Nutzung der Chancen digitaler Strukturen sollen in der Innenstadt folgen.

Gewerbegebiete

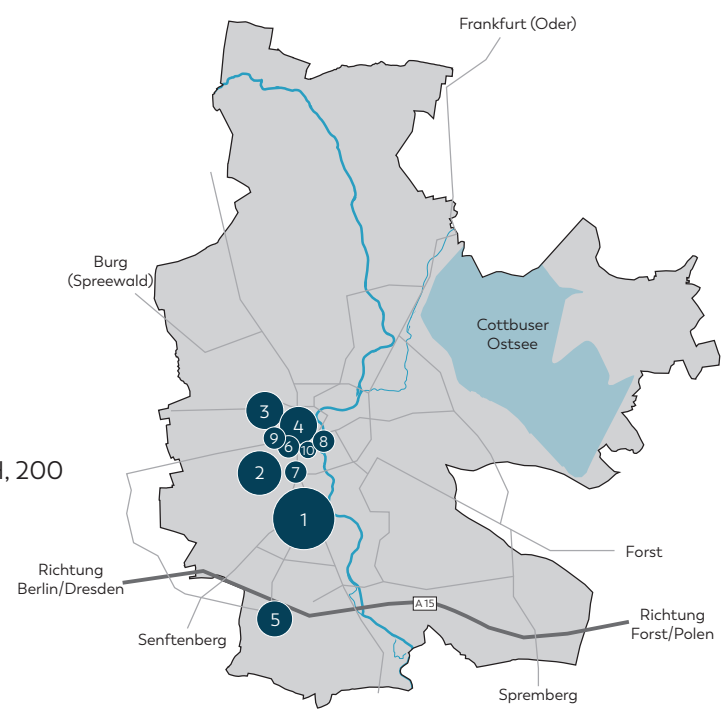
01 Cottbus-Nord
02 Technologie- und Innovationspark (TIP)
03 Am Zentralcampus
04 TKC
05 Nordring
06 Cottbus-Ost
07 Dissenchen
08 Am Hauptbahnhof
09 Spremberger Vorstadt
10 A15-Nord
11 A15-Süd
12 Gallinchen
13 Am Telering
14 Tagesanlagen

- belegt/nicht verfügbar
- einzelne verfügbare Grundstücke
- Gebiet in Entwicklung > 5 ha
- Sondergebiet in Entwicklung / zukünftig Lausitz Science Park

Die größten Arbeitgeber der Stadt

01 Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG), 7.440
02 Carl-Thiem-Klinikum Cottbus gGmbH, 2.500
03 BTU Cottbus-Senftenberg, 1.550
04 Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, 1.250
05 Majorel Cottbus GmbH, 1000
06 Sparkasse Spree-Neiß, 360
07 LR Medienverlag und Druckerei GmbH, 300
08 Paul Gerhardt Werk – Diakonische Dienste gGmbH, 200
09 LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co, 170
10 Stadtwerke Cottbus mbH, 80

- bis 500 Mitarbeitende
- bis 1000 Mitarbeitende
- bis 5000 Mitarbeitende



Daten: zuutuun.de internet GmbH, 2023

ARBEIT, PRODUKTION & GEWERBE

Cottbus/Chóśebuz ist die größte Stadt in der Niederlausitz und der wirtschaftliche Motor in der Region Südbrandenburg. Die Niederlausitz ist nach der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 weitgehend deindustrialisiert worden, sodass die vormals bedeutende Glasindustrie, das Textilgewerbe und die Holzverarbeitung kaum noch vorhanden sind. Die Braunkohleverstromung ist mit drei Braunkohlekraftwerken in der Region immer noch der größte Arbeitgeber. Neben moderner Industrie und innovativer Wirtschaft werden Wissenschaft und Forschung zukünftig die wesentlichen Treiber der Strukturentwicklung in der Region sein. Cottbus/Chóśebuz hat sich bereits stark als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort etabliert.

Als erstes großes Vorhaben des sogenannten „Strukturstärkungsgesetzes“ und als Ausgleich für den Kohleausstieg realisiert die Deutsche Bahn am Cottbuser Hauptbahnhof das modernste und größte Bahn-Werk Europas. Neben einer 400 Meter langen Halle zur Instandhaltung der ICE-4-Flotte soll ein Verwaltungs- und Technologiezentrum samt Lehrwerkstätten entstehen, um neue Antriebe zu erforschen. Hier entstehen bereits in der Bauphase neue Arbeitsplätze, die für den Strukturwandel von großer Bedeutung sind. Bis 2026 schafft das Bahnprojekt bis zu 1.100 Arbeits- und 100 Ausbildungsplätze in zentraler Innenstadtlage.

Die Zahl der Arbeitslosen nimmt in Cottbus/Chóśebuz stetig ab – 2021 lag die Zahl der Arbeitslosen bei ca. 3500 Personen (Quote = 7,0 %) und hat sich damit im Vergleich zu 2008 mehr als halbiert (7.619). Dennoch liegt die Arbeitslosenquote über dem Niveau des Landes Brandenburg (5,9 %). Wie auch andernorts spielt eher das Thema Fachkräftemangel in Cottbus/Chóśebuz eine Rolle. Der voranschreitende Alterungsprozess beschleunigt diese Entwicklung. Eine attraktive (Innen-)Stadt kann dazu beitragen, die Außenwahrnehmung der Stadt zu stärken und damit neue Bewohner*innen und potenzielle Fachkräfte zu gewinnen. „Weiche“ Standortfaktoren, die das Wohnen, Leben und Erleben, insbesondere für junge Menschen, Studierende, Absolvent*innen und Familien, in Cottbus/Chóśebuz attraktiv machen, müssen zukünftig gestärkt und nach außen kommuniziert werden.

Mit dem Lausitz Science Park (LSP) nordwestlich der Cottbuser Innenstadt und im direkten Umfeld des Zentralcampus der BTU und des Stadtfelds wird in den nächsten Jahrzehnten ein Leuchtturmprojekt des Strukturwandels auf den Weg gebracht: Auf insgesamt 420 Hektar bietet der LSP Platz für 200 kleine und mittelständische Unternehmen und birgt damit ein Potenzial von mindestens 10.000 Arbeitsplätzen im Bereich Wissenschaft und Forschung, Innovation und Transfer. Auf dem Gelände werden zudem Wohnungen, Kitas und Gastronomie entstehen. Sehr gut ausgebildete Menschen sollen dadurch in die Region bewegt und hiesige Fachkräfte in der Lausitz gehalten werden.

Im Zuge des Strukturwandels und politisch beschlossenen Kohleausstiegs rücken andere Branchen in den Vordergrund. Besonders gefördert werden in der Stadt die folgenden fünf Bereiche:

1. **Ernährung**
2. **Medien, Informations- und Kommunikationstechnik**
3. **Automotive und Verkehrstechnik**
4. **Metallerzeugung, Metallbe- und -verarbeitung**
5. **Mechatronik**

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz profiliert sich zunehmend in diesen Branchen, was an namhaften Unternehmen und großen Arbeitgeber*innen in der Stadt abzulesen ist.

FREIRAUM, GRÜN, KLIMA

Wenn Cottbuser*innen gefragt werden, was die Stadt ausmacht, ist eine häufige Antwort: „Das viele Grün und die wunderschönen Parks.“ Und damit haben sie Recht! Zwei Drittel der Stadtfläche sind unbesiedelt und unbebaut, wodurch ein großer Erholungsraum für die Menschen und ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere geboten wird. Dazu kommt die Spree, die weitere Habitate bietet, die Stadt kühlt und einen Ort zum Baden schafft. Und eine Abkühlung tut gut: Im Juni 2022 wurden in Cottbus/Chóśebuz rekordverdächtige 39,2 °C gemessen – und daran müssen wir uns wohl gewöhnen. Wetterextreme wie Hitzewellen, Dürren, Überschwemmungen oder Stürme werden auch für Cottbus/Chóśebuz und die Lausitz zu einem ernsthaften Problem. Aufzuhalten ist der Klimawandel kaum noch, Klimaanpassung hingegen ist möglich und unbedingt notwendig. Wie steht es dabei um die Cottbuser Innenstadt?

Der Versiegelungsgrad, also Flächen, die mit Beton oder ähnlichem bedeckt sind, ist in der Innenstadt sehr hoch. Dies führt zu „Hitzeinseln“. Das bedeutet, dass sich diese Orte sehr stark aufheizen, weil die Materialien die Wärme der Sonne besonders gut aufnehmen und speichern. Beste Voraussetzungen für Hitzeinseln bieten derzeit der Bereich um den Hauptbahnhof, der Vorplatz der Stadthalle, große Parkplatzflächen oder der Altmarkt. Hier besteht also Handlungsbedarf! Das Konzept der Schwammstadt liefert vielversprechende Ansätze.

Die dichte Bebauung in der Kernstadt Cottbus/Chóśebuz führt nicht nur zu erhöhten Hitzebelastungen und hoher Trockenheit, sondern auch zu Staub- und Luftschadstoffanreicherung. Diese Effekte werden zukünftig durch den Klimawandel verstärkt. Als entlastend wirken die Vielzahl an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet sowie die Spree als kühlende Struktur im Stadtgebiet. Eine bedeutende Kalt- und Frischluftschneise, die bis tief in das Innenstadtgebiet hineinragt, sind die Bahnflächen, die von Ströbitz bis zum Hauptbahnhof und zur Blechenstraße führen.

Bäume – unsere natürlichen Klimaschützer – werden leider immer noch unter Baumaßnahmen oder zugunsten der Verkehrssicherheit abgeholzt. Bäume sind für das Stadtklima jedoch extrem wichtig, denn sie spenden nicht nur Schatten, sondern kühlen durch ihre Verdunstung ihr Umfeld spürbar. Die Erhaltung von Stadtbäumen spielt also eine wichtige Rolle.

Plätze und Parks sind kostbare öffentliche Räume in der Stadt, die allen gehören und kostenfrei nutzbar sind. Hierunter fallen beispielsweise der Puschkinpark und der Schillerplatz. Sie sind Treffpunkt, Erholungsraum und Ruheoase. Zukünftig braucht die Innenstadt mehr kühlende Oasen und Orte zum Wohlfühlen. Dabei müssen die Interessen von Kindern und Jugendlichen sowie von bewegungseingeschränkten Menschen genauso berücksichtigt werden wie die aller anderen Nutzer*innen. Verschiedene Kinder- und Jugendbeteiligungen haben gezeigt, dass die jungen Cottbuser*innen speziell das hohe Müllaufkommen im öffentlichen Raum als sehr störend wahrnehmen. Auch fehlende Toiletten im öffentlichen Raum schränken den Aufenthalt ein. Zudem könnten mehr Sitzgelegenheiten, Spielplätze und Sportanlagen sowie Bepflanzungen die öffentlichen Freiräume aufwerten.

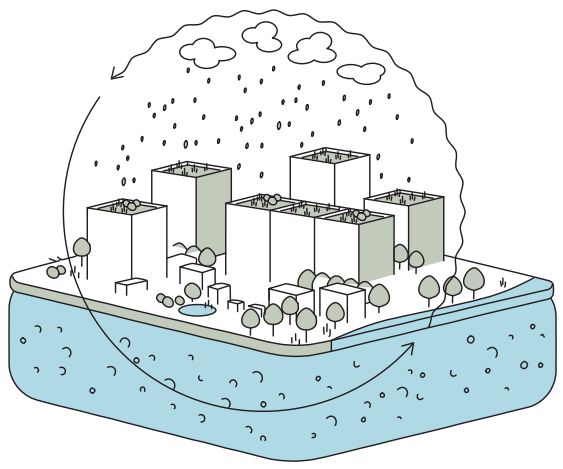
Die Spree verläuft mitten durch die Stadt, jedoch ist vielen Innenstadtbesucher*innen dies gar nicht bewusst. Denn sie ist kaum sichtbar. Dabei ist die Spree ein zentrales Hauptelement der Landschaft von Cottbus/Chóśebuz, dient als Identifikationsmerkmal und übernimmt eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion. Sie ist im Vergleich zum dicht bebauten Innenstadtgebiet ein potenziell wertvoller Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, z.B. Libellen, Fische sowie Biber und Fischotter.

Cottbus/Chóśebuz ist eine grüne Stadt. Aber trotz der vielen Parks und Grünanlagen verschwinden immer mehr Flächen unter Asphalt und Beton. Das innerstädtische Klima wird dadurch belastet.

Diese etwas vereinfachte Darstellung der versiegelten Flächen (in rot) verdeutlicht, wie dicht die Innenstadt bebaut ist. Grün-blaue Oasen werden zukünftig noch wichtiger und sind in der Innenstadt unbedingt zu berücksichtigen.

Schwammstadt – Was ist das?

Eine Schwammstadt ist eine Stadt, in der das städtische Grundwassersystem wie ein Schwamm funktioniert. Regenwasser wird möglichst da aufgefangen, wo es anfällt. Es werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, große Mengen an Wasser aufzunehmen, zu speichern und zeitverzögert bei Bedarf wieder abzugeben. Das Wasser wird durch den Boden gereinigt und reichert letztlich das Grundwasser an. Das Konzept bietet Städten Schutz vor Überschwemmungen und Starkregen, denn die Kanalisation ist vielerorts mit den Wassermassen überfordert. Die Schwammstadt funktioniert im Kreislauf.

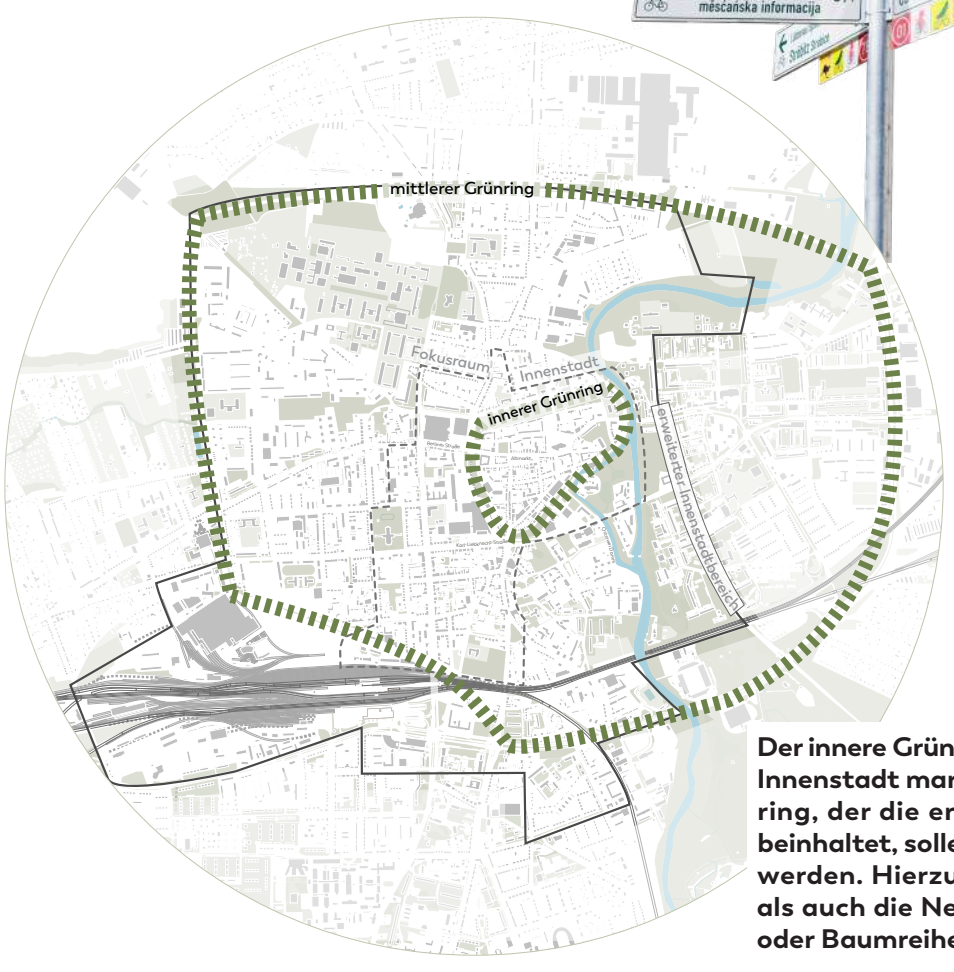


Verbindungen schaffen

An Schildern mangelt es in der Innenstadt nicht. Naturschutzverbände kritisieren jedoch eine mangelhafte Beschilderung der (innerstädtischen) Erholungsräume sowie eine fehlende Umweltbildung, z.B. durch Infotafeln an der Spree oder in Form von thematischen Stadtführungen. Entlang der Spree und des Mühlengrabens verlaufen attraktive Wege, die aber bisher kaum mit der Altstadt verknüpft sind. Zur Entwicklung der „Stadt am Fluss“, wie es im Landschaftsplan Cottbus 2016 heißt, gilt es, die Spree mit neuen Nutzungen zu öffnen und dem (Innen-)Stadtraum wieder zuzuwenden. Innenstadt findet auch abseits des Altmarkts und der Sprem statt – ein smartes Wegeleitsystem könnte die bisher wenig genutzten und teils unentdeckten Orte sichtbar machen.

Klimaneutral 2045?

Um das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 zu erreichen, erarbeitet die Stadt zurzeit ein integriertes Klimaschutzkonzept einschließlich eines detaillierten, bis zum Jahr 2030 reichenden Maßnahmenpaketes. Eingebettet in die Dynamik des Strukturwandels müssen dabei angedachte Entwicklungen in Hinblick auf Klimaneutralität und Zukunftsfähigkeit so in Einklang gebracht werden, dass sie für den Einzelnen leistbar werden.



Der innere Grünring, welcher die historische Innenstadt markiert und der mittlere Grünring, der die ersten Stadterweiterungen beinhaltet, sollen erhalten bzw. ausgebaut werden. Hierzu dienen sowohl der Erhalt als auch die Neuanlage von Alleebäumen oder Baumreihen, wie auch Grünflächen.

6.424

Einwohner*innen pro km²
im Ortsteil Mitte

601

Einwohner*innen pro km²
durchschnittlich in Cottbus/Chóśebuz

Die Cottbuser Innenstadt ist städtebaulich stark verdichtet, was sich in der Bevölkerungsdichte widerspiegelt. Der Ortsteil Mitte weist auf vergleichsweise kleinem Raum pro Quadratkilometer (km²) die höchste Bevölkerungsdichte im gesamten Cottbuser Stadtgebiet auf. Die sehr geringe Einwohnerdichte in der Gesamtstadt ergibt sich durch die zahlreichen dörflich geprägten, nach 1993 eingemeindeten Stadtteile.

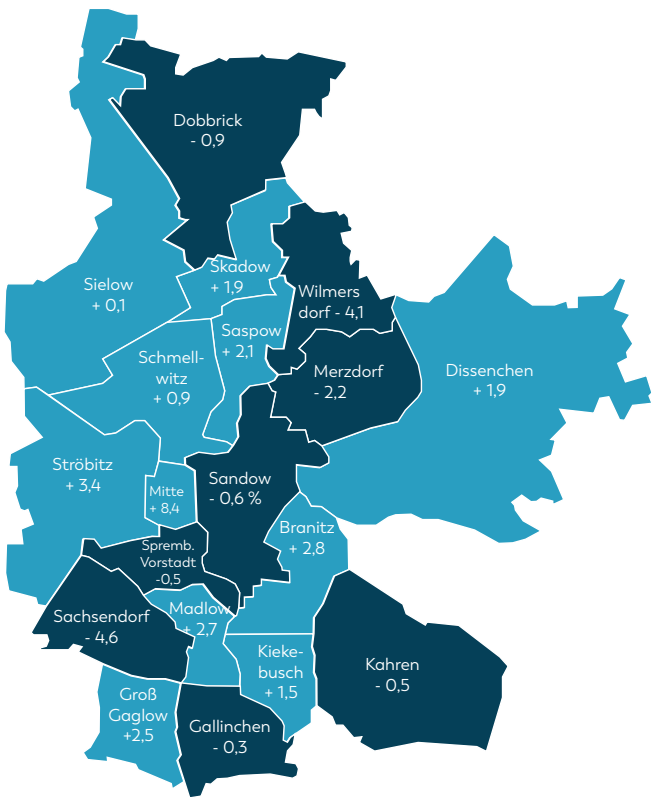
Zum Vergleich:

Einwohner*innen/km²

14.209
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Berlin)

4.123
Berlin gesamt

Bevölkerungsentwicklung



Ortsteile mit ... (in %)

Einwohnerzuwachs Einwohnerverlust

Im Jahr 2022 lebten **10.729 Einwohner*innen** im Ortsteil Mitte (2014: 9.699). Der überdurchschnittliche **Einwohnerzuwachs von ca. 8,4 %** von 2014 bis 2022 im dokumentiert die steigende Beliebtheit der Cottbuser Innenstadt deutlich.

Die Innenstadt altert

Die Zahl der über 65-Jährigen im Ortsteil Mitte steigt bis 2030 von knapp 2.000 auf ca. 3000 Personen an. Das entspricht einem Zuwachs von 52 %. Zugewinne von + 15 % werden bei den 6-18-Jährigen erwartet. Alle anderen Altersgruppen werden bis 2030 schrumpfen.

+52 %
+15 %

Nutzung der Gebäude

Wohnen mindestens anteilig Wohnen kein Wohnen

Die Cottbuser Innenstadt zeichnet sich heute durch einen hohen Wohnanteil aus – und das soll auch zukünftig so bleiben. In Cottbus/Chóśebuz liegt der Mietwohnungsanteil bei ca. 80%. Davon entfällt ein beträchtlicher Anteil auf den industriellen Wohnungsbau.

Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis (Kaltmiete) in Cottbus/Chóśebuz liegt im Jahr 2023 bei

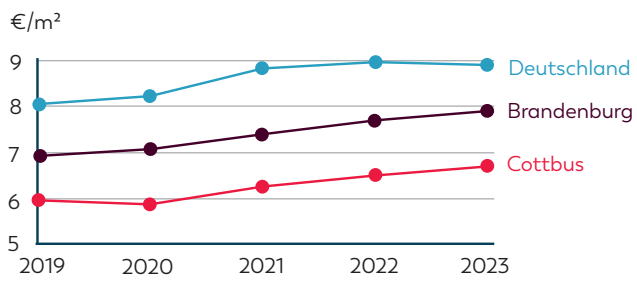
6,73 €

Zum Vergleich:

7,90 €
Brandenburg

8,90 €
Deutschland

Mietpreisentwicklung



Die Mietpreisentwicklung in Cottbus/Chóśebuz verhält sich ähnlich wie im Brandenburger und nationalen Vergleich - die Preise steigen. Die Mietpreise in Cottbus variieren stark je nach Stadtteil. Im Stadtteil **Sachsendorf** ist der Mietpreis 2023 pro m² mit **5,69€ am günstigsten** und in **Mitte** mit **7,61 € am teuersten**.

Da geht noch was ...

Im Ortsteil Mitte könnte der Wohnungsbestand um etwa 20 % erhöht werden

Im Ortsteil Mitte gibt es noch erhebliche Wohnbaupotenziale: Die Zielstellung liegt bei 1.226 Wohneinheiten, was bei einem Bestand von 6.400 Wohneinheiten (Stand: 2020) eine Entwicklungsoption von knapp 20 % ausmacht. Diese Aussichten sind auch für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt ein Gewinn, denn durch mehr Wohneinheiten folgen mehr Einwohner*innen in innerstädtischer Lage, die für mehr Nachfrage und Belebung sorgen.

Quelle: Prognosen im „Konzept bedarfsgerechte Wohnraumversorgung Cottbus/Chóśebuz", empirica 2020, INSEK 2035, mietspiegeltabelle.de 2023, eigene Berechnungen

EIN BELIEBTER WOHNSTANDORT

Die Cottbuser Innenstadt ist ein beliebter Ort zum Wohnen. Für heutige Innenstädte ist diese Situation nicht selbstverständlich – vielerorts sind die Innenstädte zum Wohnen nahezu unbezahlbar geworden. Anders in Cottbus/Chóśebuz: In vielen Gebäuden wird nicht nur gewohnt, sondern auch geshoppt, geschlemmt oder geschuftet. Die Innenstadt besticht heute durch ihre besondere Mischung aus Gründerzeitbauten, vereinzelten Fachwerkhäuschen und ergänzenden Platten. Im Gegensatz zu Plattenbaugebieten in Neu-Schmellwitz und Sachsendorf wurden die Platten im Innenstadtbereich weitestgehend erhalten, denn sie sind nach wie vor gefragt, bieten günstigen Wohnraum und stabilisieren die Mietpreise. Bezahlbarer Wohnraum wird in Cottbus vor allem durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) garantiert.

Seit den 1990er Jahren ist in der Cottbuser Innenstadt viel passiert. Im Rahmen des Sanierungsgebiets Modellstadt Cottbus wurden zahlreiche Gebäude saniert und viele Stadträume aufgewertet, während in den randstädtischen Stadtteilen fortlaufend leerstehende, nicht mehr nachgefragte Wohnungen zurückgebaut wurden und werden. Bisher fielen ca. 10.000 Plattenbauten der Abrissbirne zum Opfer. Dadurch wurden Leerstände reduziert, die Innenstadtentwicklung beschleunigt und private Investitionen befördert. Heute sind nur noch vereinzelt Brachen oder Leerstände in der Innenstadt vorhanden.

Die steigende Beliebtheit der Cottbuser Innenstadt ist einerseits erfreulich, andererseits bedenklich: Die Miet- und Wohnpreise in Innenstadtlagen steigen deutlich rasanter als in randstädtischen Stadtteilen. Durch die Nähe zur Universität und den Kultur- und Einzelhandelsangeboten der Altstadt ist die Innenstadt bzw. der Ortsteil Mitte bei verschiedenen Bevölkerungsgruppen beliebt. Und das soll auch so bleiben. Zukünftig wird es also weiterhin wichtig sein, bezahlbaren Wohnraum für alle – auch in der Innenstadt – zu schaffen. Auch das studentische Leben soll in der Cottbuser Innenstadt in Zukunft präsenter sein, indem Studierendenwohnheime nicht nur im Umfeld der Universität, sondern auch im Zentrum entwickelt werden.

Gemäß deutschlandweitem Trend werden die Menschen immer älter – so auch in Cottbus/Chóśebuz. Es wird prognostiziert, dass sich die Zahl der Seniorenhaushalte (mindestens eine Person im Alter von 65 Jahren oder älter) bis 2040 in Cottbus vervierfachen wird. Neue Wohnkonzepte, wie Service-Wohnen und barrierefreie Alten-WGs bzw. Mehrgenerationenwohnen und Familien-Wohnungen, sind bei zukünftigen Planungen miteinzubeziehen.

Die Cottbuser Innenstadt hat in den vergangenen Jahrzehnten einen regelrechten „Bauboom" erfahren und noch immer gibt es vereinzelte Baulücken in bester Lage. In einigen Gebieten, die an das historisch gewachsene Stadtzentrum grenzen, bestehen jedoch nach wie vor große Entwicklungspotenziale. Darunter fallen das Bahnhofsumfeld, Ostrow und die westliche Stadterweiterung.

Oberstes Ziel ist es, die Innenstadt nicht nur den Besserverdienenden oder Single-Haushalten zu überlassen. Ein attraktiver Wohnungsmarkt mit einem breiten Angebot für alle Zielgruppen ist unentbehrlich, weil Cottbus/Chóśebuz wieder wachsen möchte. Das bedeutet, dass jetzige Cottbuser*innen gehalten werden und es gleichzeitig sehr viele Zuzüge von außerhalb braucht. Der Wohnungsmarkt ist nicht der einzige Einflussfaktor darauf, ob dies gelingt. Er kann aber, auch mit Blick auf den Strukturwandel, eine entscheidende Rolle bei möglichen Standortentscheidungen von Haushalten spielen. Auch hier sind in Cottbus/Chóśebuz alle Voraussetzungen gegeben, um die Chancen und Potenziale zu nutzen und die Rahmenbedingungen für Wachstum zu schaffen.

KULTUR, FREIZEIT, SPORT

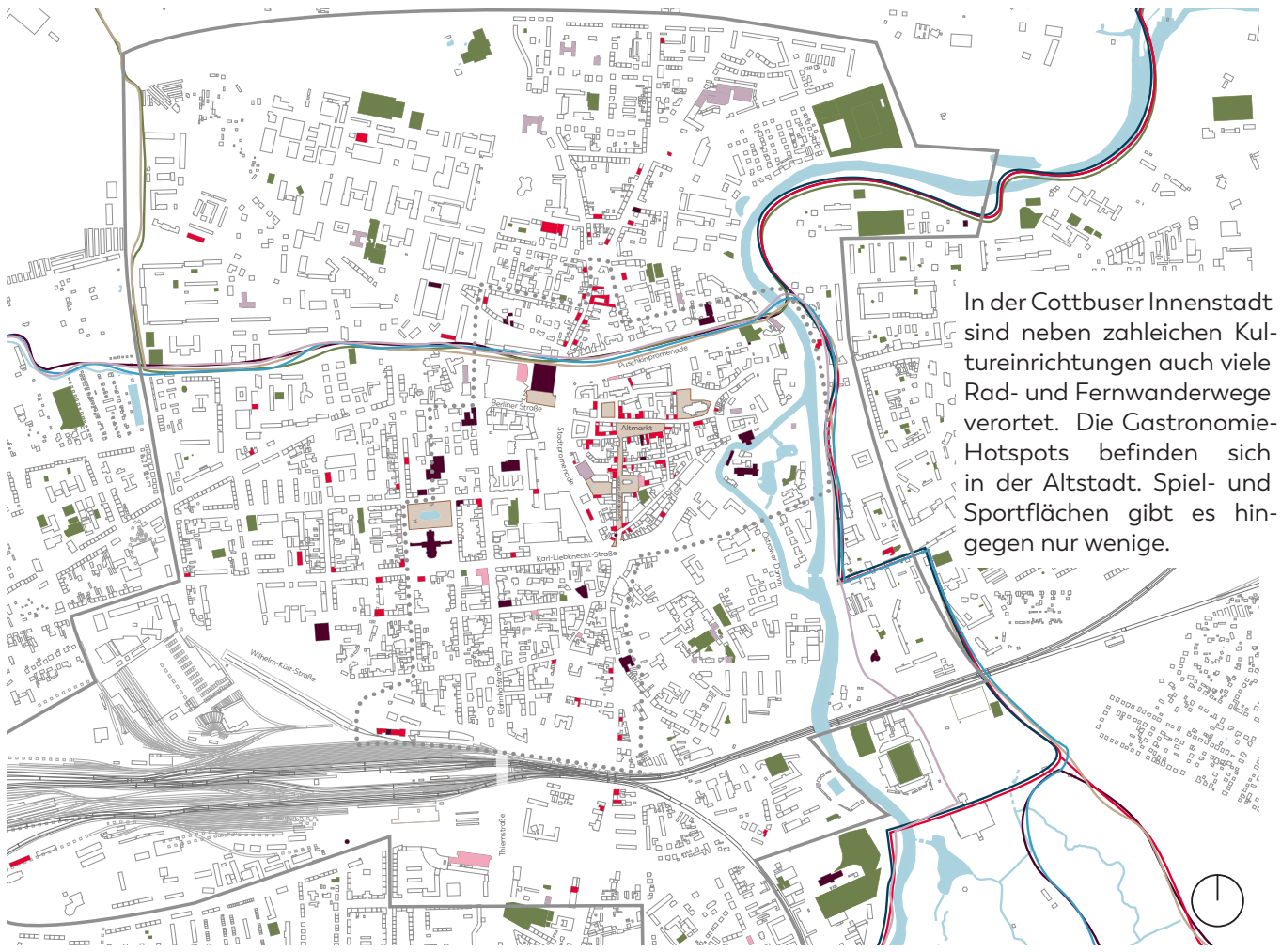
Cottbus/Chóśebuz ist Pückler-Stadt – zu den kulturellen Leuchttürmen der Stadt gehören zweifelsohne der Park und das Schloss Branitz. Doch auch in der Cottbuser Innenstadt gibt es Highlights, die von Besucher*innen wie auch von Cottbuser*innen gleichermaßen wertgeschätzt werden. Von der Hochkultur im Staatstheater und im Kunstmuseum über das Filmfest Cottbus bis zur Kleinkunst und Clubkultur im Bunten Bahnhof kommen viele Kulturinteressierte in Cottbus/Chóśebuz auf ihre Kosten. Einen besonderen zusätzlichen kulturellen Beitrag leistet das sorbisch/wendische Erbe für die Region. Die Altstadt besticht mit ihrem hochwertigen Altbaubestand, ihren kleinen Gassen und Geschäften. Von ihrem Charme sind viele Besucher*innen geradezu überrascht. Die urbane Angebotsvielfalt an kulturellen Einrichtungen und Angeboten in den Bereichen Theater, Museen und Film erweitert das Repertoire. Passend zum Image als Sportstadt führen zahlreiche Rad- und Wanderrouten durch Cottbus/Chóśebuz, die vor allem von Spreewaldurlauber*innen genutzt werden. Dies sind jedoch in erster Linie Tagesgäste. Mehr Übernachtungsgäste würden Cottbus/Chóśebuz gut tun und potenziell auch zu mehr Belebung in der Innenstadt führen – also, Cottbus/Chóśebuz, zeig dich von deiner besten Seite und trage es stolz nach außen!

Einige Defizite sind trotz allem in der Innenstadt zu verzeichnen: Neben dem oben genannten Bunten Bahnhof gibt es nur wenige Räume für alternative Nutzungen und zur freien Gestaltung, insbesondere in der Altstadt. Dies ist womöglich ein Grund dafür, dass es bisher noch wenig studentisches Leben in der Innenstadt gibt. Durch den Ausbau solcher Freiräume, aber auch des Nachtlebens und durch eine räumliche Verzahnung von Campus und Innenstadt könnte das studentische Leben gestärkt und die Innenstadt auch abseits der Ladenöffnungszeiten belebt werden.

Konsumfreie, kostenlose Aufenthaltsorte sind in der Innenstadt bisher rar. Insbesondere in den innerstädtischen Stadtteilen Mitte, West, Sandow und Ströbitz fehlen derzeit Freizeitangebote für Jugendliche und junge Erwachsene. Viele Jugendliche halten sich dadurch vermehrt auf Spielplätzen und in Einkaufszentren auf, wodurch es nicht selten zu Nutzungskonflikten kommt. Den Defiziten könnte durch Schaffung von Kultur- und Freizeitzentren mit flexiblen Raumkonzepten und Platz für eigene Gestaltung begegnet werden. Innerstädtische Freiflächen wie die Stadtbrache könnten Raum für neue Aufenthaltsorte bieten. Potenzielle Konflikte zwischen Kultur, Abend- und Nachtleben sowie innerstädtischem Wohnen müssen dabei berücksichtigt und Lösungen gefunden werden. Probleme mit Vermüllung und dem Sicherheitsempfinden müssen berücksichtigt werden. Beim Jugenddialog 2022 äußerten die Jugendlichen beispielsweise den Wunsch nach mehr Beleuchtung, um das Sicherheitsgefühl zu stärken, und nach mehr Mülleimern, um den öffentlichen Raum sauber zu halten.

Traditionell ist die Stadt Cottbus/Chóśebuz als Zentrum des Leistungs- und Breitensports sehr gut aufgestellt und verfügt als Olympiastützpunkt Brandenburg über eine überregionale Ausstrahlung. Damit zählen auch die Sport- und Freizeitangebote zu den Faktoren, die das Image der Stadt Cottbus/Chóśebuz positiv prägen und zur Lebensqualität in der Stadt beitragen. Durch den Sport eröffnen sich Möglichkeiten zum Aufbau sozialer Netzwerke.

Jede*r fünfte Cottbuser*in ist in einem Sportverein aktiv. In innerstädtischen und nachgefragten Stadtteilen wie Ströbitz und Mitte sind jedoch Angebotsdefizite an Spiel- und Bolzplätzen festzustellen. Vorhandene Spielplätze befinden sich häufig in einem schlechten Zustand. Zudem fehlt es in der Innenstadt an Aktionsmöglichkeiten für Klein und Groß.



In der Cottbuser Innenstadt sind neben zahleichen Kultureinrichtungen auch viele Rad- und Fernwanderwege verortet. Die Gastronomie-Hotspots befinden sich in der Altstadt. Spiel- und Sportflächen gibt es hingegen nur wenige.

Kleine Kunst aus dem Automaten

Kunstautomaten wie hier vor dem Brandenburgischen Landesmuseum für moderne Kunst gibt es in Deutschland mittlerweile über 200 Mal, vermehrt auch in Cottbus/Chóśebuz. Aus dem Automaten kann man ab sofort kleine Kunstüberraschungen in Form von Bildern, Plastiken, Drucken, Keramiken, Objekten, Zeichnungen, Lyrik und Prosa ziehen. Durch die Kunstautomaten erhalten Künstler*innen eine Plattform, um ihre Kunst zu präsentieren. Kunstinteressierte erhalten im Gegenzug einen preiswerten Zugang zu einer Vielfalt an Kunstwerken. Mit dem eingenommen Geld wird der Automat und seine Gestaltung bezahlt. Die beitragenden Künstler*innen bekommen einen Obolus.

Weitere Infos gibt es hier.

Beliebte Kultureinrichtungen

Cottbus verfügt über zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Besonders viele Besucher*innen zählten die Stadt- und Regionalbibliothek, die „Lagune“, der Tierpark und das Staatstheater. Dies ergab eine Erhebung der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz. im Jahr 2019. Es befinden sich insgesamt sieben der zehn aufgeführten Einrichtungen in der Cottbuser Innenstadt, was auch zur Belebung des Zentrums beiträgt.

Einrichtung	Besucherzahl
Stadt- und Regionalbibliothek	178.019
Tierpark	177.433
Sport- und Freizeitbad „Lagune“	164.580
Staatstheater	130.693
Fürst-Pückler-Museum	25.000
Piccolo (einschl. Puppenbühne)	24.562
Raumflugplanetarium	19.407
Brandenburgisches Landesmuseum für moderne Kunst	8.564
Apothekenmuseum	7.608
Stadtmuseum/Wendisches Museum	7.457

*Anzahl der Besucher*innen ausgewählter Kultureinrichtungen im Jahr 2019 (Quelle: Stadt Cottbus/Chóśebuz)*

Tourismus in Zahlen

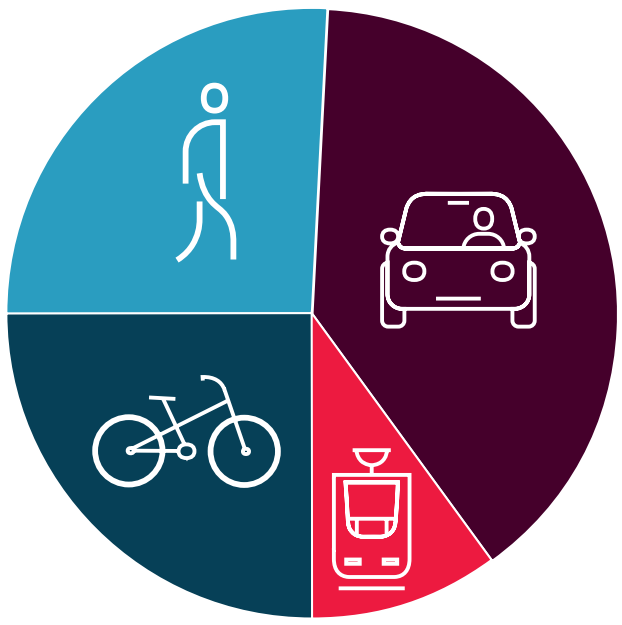
	Gäste		Übernachtungen		Betriebe		Betten	
	2005	2019	2005	2019	2005	2019	2005	2019
Cottbus/Chóśebuz	124.428	150.488	224.623	281.660	26	21	2.129	1.806
Spreewald	456.934	802.932	1.121.043	2.098.234	178	187	8.233	9.257
Lausitzer Seenland*	90.707 (2013)	215.545	307.433 (2013)	637.292	29 (2013)	87	1.660 (2013)	3.471
Potsdam	327.171	564.258	741.884	1.338.886	45	59	4.962	6.108

*Angaben für das Lausitzer Seenland erst ab 2013 verfügbar

Daten: EGC, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Umweltfreundlich unterwegs

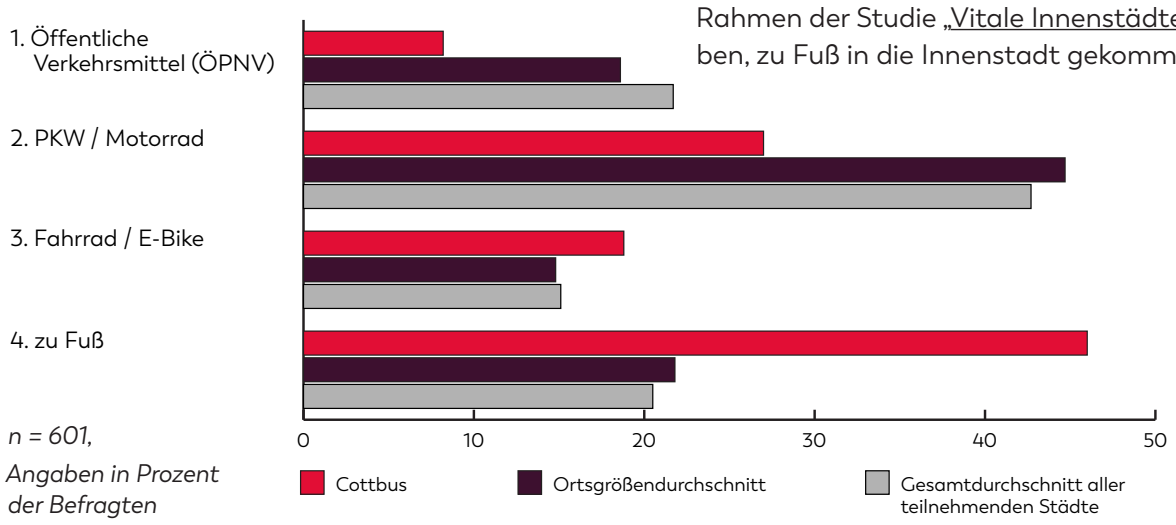
Die sogenannten umweltverbundorientierten Zielgruppen wie ältere Menschen, Schüler*innen und Studierende wachsen konstant, womit eine Erhöhung des Fuß- sowie Radverkehrs und der ÖPNV-Nutzung (=Umweltverbund) einhergeht. Die demografische Entwicklung begünstigt die positive Entwicklung des Umweltverbunds. Die umweltverbundorientierte Zielgruppen nutzen zunehmend den ÖPNV (10 %), das Fahrrad (25 %) oder gehen zu Fuß (26 %). Der motorisierte Individualverkehr (MIV) macht beim Cottbuser Modal Split (Wahl des Verkehrsmittels) deutlich weniger als die Hälfte aus (ca. 39 %, Tendenz sinkend). Der aktuelle Radverkehrsanteil in Cottbus/Chóśebuz liegt bei 25%. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, Fachbereich Stadtentwicklung, sei jedoch ein Anteil von etwa 40 % auch durchaus denkbar.



Stadt zu Fuß

Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in die Innenstadt gekommen?

Die kurzen Wege sind ein wesentlicher Vorteil der Cottbuser Innenstadt. Dies spiegelt sich in der überdurchschnittlichen Anzahl derjenigen wider, die im Rahmen der Studie „Vitale Innenstädte 2022“ angaben, zu Fuß in die Innenstadt gekommen zu sein.



n = 601, Angaben in Prozent der Befragten

Schlechte Noten fürs Fahrradklima

Cottbus/Chóśebuz ist beim letzten Fahrradklima-Test im Jahr 2020 lediglich mit der Schulnote 4,18 bewertet worden – trotz des hohen Fahrradfahranteils. Nachholbedarf gibt es laut Umfrage besonders in den Bereichen Falschparkkontrollen auf den Radwegen, Ampelschaltungen für Radfahrende, Führung an Baustellen und öffentliche Fahrräder. Ebenfalls wurde die Anzahl an Fahrraddiebstählen bemängelt. 793 Fahrräder je 100.000 Einwohner*innen wurden im Jahr 2021 in Cottbus/Chóśebuz geklaut. Die Stadt befindet sich damit im deutschlandweiten Vergleich auf Platz 9. Diebstahlsichere Fahrradparkplätze sind also auch für Cottbus/Chóśebuz keine schlechte Idee.

Die Wiederentdeckung des Marktes

Der Altmarkt war bereits lange vor seiner Umgestaltung ein Ort der Zusammenkunft. Aufnahmen vom frühen 20. Jahrhundert zeigen reges Treiben auf dem Markt. Heute ähnelt der Altmarkt wieder seinem ursprünglichen Charakter und ist heute (wieder) eine Oase ohne Autos. Der Altmarkt wurde zu DDR-Zeiten hauptsächlich als Parkplatz genutzt und erst im Jahr 2000 neugestaltet. Die Stellplätze wurden beräumt und die Fläche wird seitdem für die Außengastronomie sowie Veranstaltungen genutzt. Seit 2022 ist der Altmarkt dauerhaft von Kfz-Verkehr befreit. Für Rettungsdienst und Feuerwehr, die Ver- und Entsorger, für den Lieferverkehr, für Anlieger sowie für den ÖPNV und Taxis ist der Markt nach wie vor erreichbar.

Der Altmarkt um 1910 ...

... in den 1980er Jahren ...

... und heute.

Quellen: INSEK 2035, Mobilitätskonzept Altstadt 2021 (Entwurf), IFH-Studie „Vitale Innenstädte 2022“ (s. S. 8), Cottbusverkehr 2022

MOBIL IN DER INNENSTADT

Cottbus/Chóśebuz ist eine Stadt der kurzen Wege und bietet optimale Bedingungen für eine fahrrad- und fußgängerfreundliche Stadt: Die topographische Beschaffenheit sowie die relativ kompakte Größe sorgen für ein hohes Rad- und Fußverkehrpotential. Dies spiegelt sich beim Modal Split, d.h. bei der Wahl der Verkehrsmittel im Alltag wider.

Innerhalb der Altstadt ist die fußläufige Mobilität – neben dem Fahrrad – die bevorzugte, da schnellste Fortbewegungsart. Die zentralen Plätze in der Innenstadt sind zu Fuß nahezu ohne Unterbrechung zu erreichen. Durch die kurzen Wege innerhalb der Stadt hat der öffentliche Personennahverkehr (=ÖPNV), d.h. Bus und Straßenbahn, einen geringeren Stellenwert als in anderen, größeren Städten. Die Geschwindigkeit für den motorisierten Individualverkehr (=MIV), d.h. für PKW, LKW, Motorräder, ist nahezu im gesamten Altstadtbereich bereits auf 30 km/h, teilweise auf 20 km/h beschränkt. Auch auf Hauptverkehrsstraßen liegen abschnittsweise Tempolimits vor.

Zur Umsetzung der verkehrspolitischen Ziele eines umweltfreundlichen, sozial verträglichen, bezahlbaren, barrierefreien, qualitätsvollen und sicheren Verkehrs in Cottbus/Chóśebuz übernimmt die Straßenbahn dennoch eine tragende Rolle. Die Straßenbahn sichert die Haupterreichbarkeit und weist in der Innenstadt keine Erschließungslücken auf, was als sehr positiv hervorzuheben ist. Der Ausbau der Barrierefreiheit trägt der demografischen Entwicklung und mobilitätseingeschränkten Personen in Cottbus/Chóśebuz Rechnung: Die Straßenbahnhaltestellen sind nahezu vollständig (96%) barrierefrei gestaltet. Die eingesetzten Busfahrzeuge (Niederflurbusse) sind vollständig barrierefrei, während es bei den Bushaltestellen, die nur ca. 60 % barrierefrei gestaltet sind, noch Nachholbedarf besteht.

Investitionen in die Straßenbahn- und Omnibusflotte sind bereits positiv beschieden worden. Ab 2024 sollen die Straßenbahnen auf allen Linien im Zehn-Minuten-Takt verkehren, während sie derzeit teils noch alle 15 oder 20 Minuten fahren. Zudem sind neue Tramverbindungen zwischen zukünftig wichtigen Institutionen geplant.

Die stark befahrenen Straßen in der Innenstadt waren in der Vergangenheit stark von Feinstaub und Lärm belastet. Auf die Bahnhofsstraße als zentrale Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt traf dies vor ihrem Umbau besonders zu. Der Knotenpunkt mit der Karl-Liebknecht-Straße stellte den städtischen Hotspot hinsichtlich Feinstaubwerten dar. Zur Verminderung der Feinstaubbelastung wurden daher bereits 2006 im Luftreinhalteplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz ein Netzschluss im Zuge des Mittleren Rings westlich der Innenstadt und eine Umgestaltung der Bahnhofstraße geplant. Der innerstädtische Kfz-Durchgangsverkehr konnte durch Fertigstellung des Mittleren Rings deutlich um 40 % reduziert werden. Die „neue“ Bahnhofsstraße wird mittlerweile wieder als attraktiver und wiederbelebter innerstädtischer Straßenzug wahrgenommen. Die Qualitäten für den nicht motorisierten Verkehr sind mit der Umgestaltung deutlich verbessert worden. Dies gilt einerseits für die fußläufigen Überquerbarkeit der nach wie vor relativ stark befahrenen Straße. Andererseits hat sich eine zuvor von Radfahrenden gemiedene Verkehrsachse mittlerweile zu einer stark genutzten Radroute entwickelt.

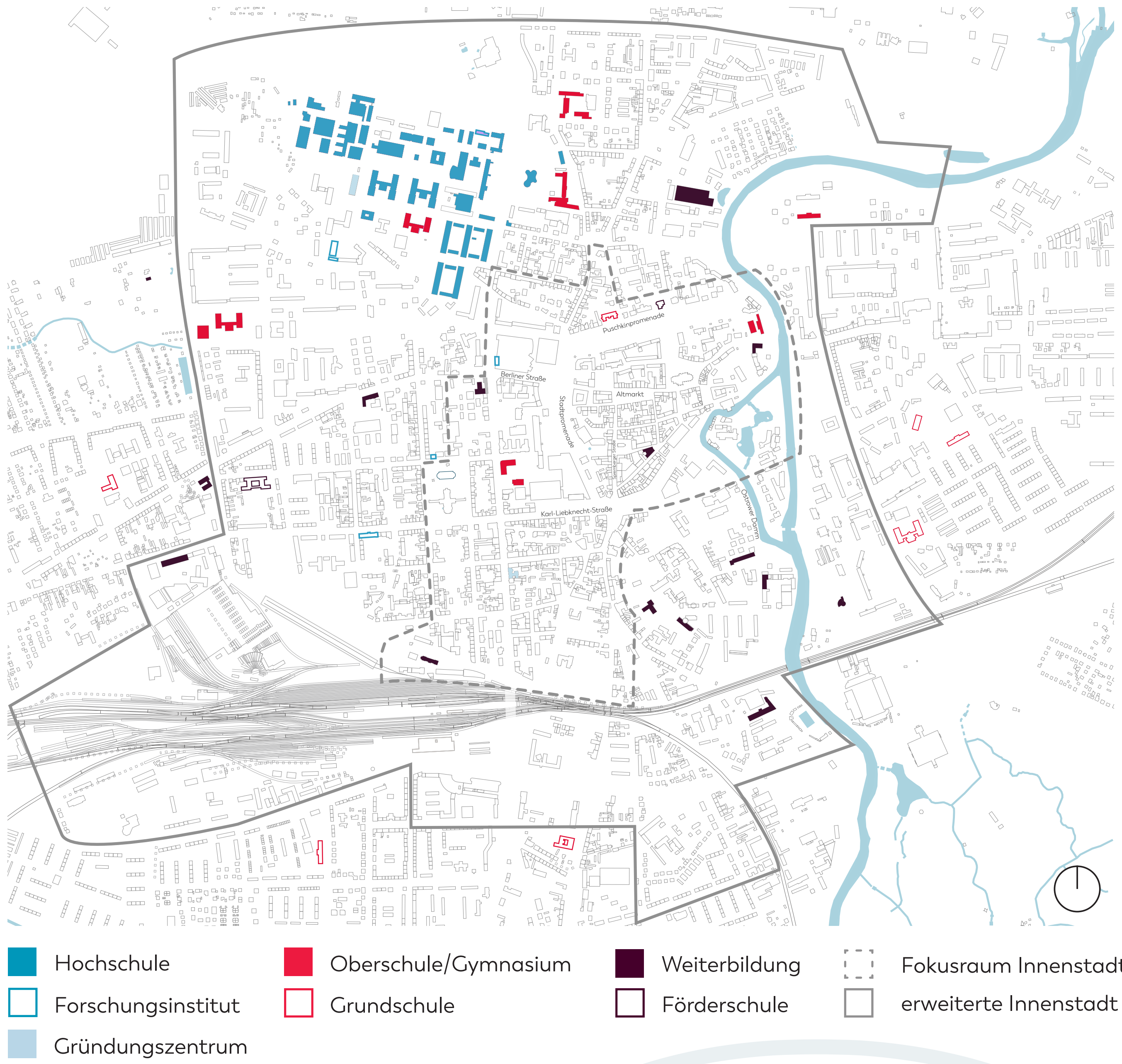
Der Altmarkt und die „Sprem“ sind weitestgehend autofrei, jedoch ist die Innenstadt ansonsten noch sehr durch den MIV geprägt, welcher Auswirkungen auf die Lautstärke und auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrende hat. Dadurch wird die Altstadt als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort weiter gestärkt.

BILDUNG UND FORSCHUNG

Cottbus/Chóśebuz verfügt über eine qualitätsvolle Forschungs- und Bildungslandschaft. Die Brandenburgische Technische Universität (BTU) spielt für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Stadt eine zentrale Rolle und genießt einen sehr guten Ruf. Dadurch stärkt Cottbus/Chóśebuz seine Rolle als Wissenschaftsstandort. Die BTU ist nicht nur einer der größten Arbeitgeber in Stadt und Region, sondern fungiert als Bindeglied zwischen Wirtschaft & Wissenschaft. Die Universität ist Anlaufstelle für zahlreiche Studierende aus der Region genauso wie für eine Vielzahl an Studierenden aus der ganzen Welt. Die BTU bildet hochqualifizierte Arbeitskräfte aus, die für Cottbus/Chóśebuz großes, jedoch bisher wenig genutztes Potenzial für die Fachkräftegewinnung bedeuten. Der neu entstehende Lausitz Science Park in unmittelbarer Nähe zur BTU ergänzt das hochwertige Forschungsfeld und verzahnt Wirtschaft & Wissenschaft. Die universitären Einrichtungen sind gebündelt außerhalb des Fokusraums im erweiterten, nordwestlichen Innenstadtbereich verortet.Im erweiterten Innenstadtbereich sind neben zahlreichen Schulen und Weiterbildungseinrichtungen sechs Forschungsinstitute angesiedelt, drei davon sind Fraunhofer-Institute. Die Institute forschen mehrheitlich im naturwissenschaftlichen Bereich. Eine Ausnahme bildet das Sorbische Institut/Serbski Institut Cottbus, Zweigstelle des Sorbischen Instituts in Bautzen. Es erforscht die Sprache, Geschichte und Kultur der Sorb*innen/Wend*innen in der Niederlausitz in Vergangenheit und Gegenwart und macht die Forschung der Öffentlichkeit zugänglich.

Das Gründungspotenzial soll in Cottbus/Chóśebuz zukünftig stärker ausgeschöpft werden: Das neue Gründungszentrum „Startblock B2“ auf dem BTU-Campus soll den Start-up-Spirit fördern. Start-ups und Gründer*innen mit (High-)Tech-Kompetenzen erhalten im Startblock B2 die Möglichkeit, auf 5.500 m² Büros, Werkstätten, Gemeinschaftsräume und Tagungsräume zu nutzen. Die EGC Wirtschaftsförderung Cottbus betreibt das Zentrum. Darüber hinaus steht der Gründungsservice der BTU als Ansprechpartner und Förderer von Gründer*innen aus Cottbus/Chóśebuz und der Region zur Verfügung. Weitere Unterstützung erhalten Gründungswillige durch „StartUp Lausitz“ – eine weitere Anlaufstelle bezüglich der Themen Existenzgründung, Betriebsnachfolge, Unternehmensentwicklung und Netzwerk. Entstanden ist StartUp Lausitz durch den Zusammenschluss ehemaliger Gründer*innen. StartUp Lausitz ist ebenfalls im Startblock B2 zu finden. Cottbus/Chóśebuz möchte Zentrum des innovativen, nachhaltigen Strukturwandels werden. Das soll idealerweise auch im Stadtzentrum sichtbar werden. Die Innenstadt könnte sich zukünftig zu einem Ort und – im wahrsten Sinne des Wortes – zu einem Schaufenster für modellhafte Projekte und Forschungsvorhaben entwickeln. Kooperationen mit Akteur*innen wie der BTU bieten dabei großes Potential und könnten auch für mehr studentisches Leben in der Innenstadt sorgen. Der Bedarf an Räumlichkeiten, Ausstellungs- und Lagerflächen in der Innenstadt sei nach Meinung des Gründungsservices jedenfalls vorhanden.

Die steigende Beliebtheit der Innenstadt als Wohnort wirkt sich auf die Auslastung der Bildungsinfrastruktur aus. Bereits 2019 wurden für den Innenstadtbereich (Ortsteile Mitte, Ströbitz) Bedarfe an Grundschulplätzen geäußert. Bis 2030 werden die Schülerzahlen jedoch voraussichtlich wieder sinken, sodass eine Entspannung im Schulplatzangebot erwartet wird. Darüber hinaus ist ein Investitionsrückstau bei den Schulen zu verzeichnen, welcher schrittweise abgebaut werden muss. Auch die fachliche Weiterentwicklung der Schulen (Personal, Raumprogramme, Ausstattung usw.) zur Förderung von Inklusion und Chancengleichheit bei Bildung für alle steht auf der Agenda.



Universitätsstadt Cottbus/Chóśebuz

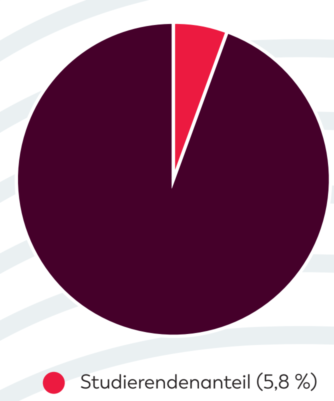
Die BTU ist nach der Universität Potsdam die zweitgrößte und die einzige Technische Universität des Landes Brandenburg. Sie zeichnet sich durch ein wirtschaftlich, ingenieurwissenschaftlich ausgerichtetes Studienprofil aus. Die BTU verfügt über drei Standorte mit jeweils eigenem Profil: der innerstädtische Zentralcampus nordwestlich der Innenstadt ist „das Kraftzentrum“, Cottbus-Sachsendorf ist als „Mensch + Technik“ gelabelt, Senftenberg steht für den „Gesundheitscampus“.

Von den 6.800 Studierenden der BTU Cottbus-Senftenberg kommen knapp 40 Prozent aus insgesamt 125 Ländern. Indien, der Iran und die Ukraine sind am stärksten vertreten. 43 Prozent der internationalen Studierenden sind weiblich. Der Frauenanteil an der Gesamtstudierendenzahl der BTU beträgt ebenfalls 43 Prozent.

Das Studentenwerk Frankfurt Oder vermietet Zimmer an vier verschiedenen Standorten in Cottbus/Chóśebuz. Das Studentenwerk bietet 3.770 Wohnheimplätze an. Die Miete kostet zwischen 158 Euro und 385 Euro. Hinzukommen zwei private Anbieter, die über einige hundert Appartments in unmittelbare Campus-Nähe verfügen.

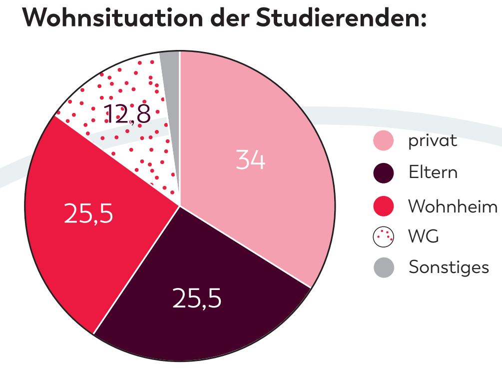
Die BTU Cottbus-Senftenberg bietet im Rahmen der „Kinder-Uni“ kindgerechte Vorlesungen (Zielgruppe 6 bis 12 Jahre) an, wodurch frühzeitig das Interesse an der Lösung naturwissenschaftlicher Fragestellungen geweckt und Kindern die Möglichkeit gegeben werden soll, das Flair einer Universität zu „erleben“. Die Hemmschwelle zu einer universitären Ausbildung soll dadurch abgebaut werden. Die BTU gibt damit bereits Schüler*innen der 3. - 6. Klasse die Gelegenheit, Uni-Luft zu schnuppern.

Anteil der Studierenden an Gesamtbevölkerung:



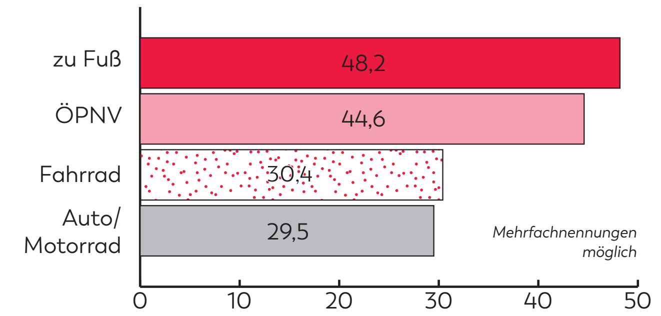
In Cottbus/Chóśebuz leben circa 5.800 Studierende. Das entspricht einem Anteil von 5,8 % der Cottbuser Gesamtbevölkerung (99.424, Stand 31.12.2022).

Wohnsituation der Studierenden:



In Cottbus/Chóśebuz wohnen die meisten Studierenden – ca. ein Drittel – privat, das heißt sie verfügen über eine eigene Wohnung. Je ein Viertel wohnt in Wohnheimen oder (noch) bei den Eltern.

Verkehrsmittelwahl der Studierenden zur Uni:



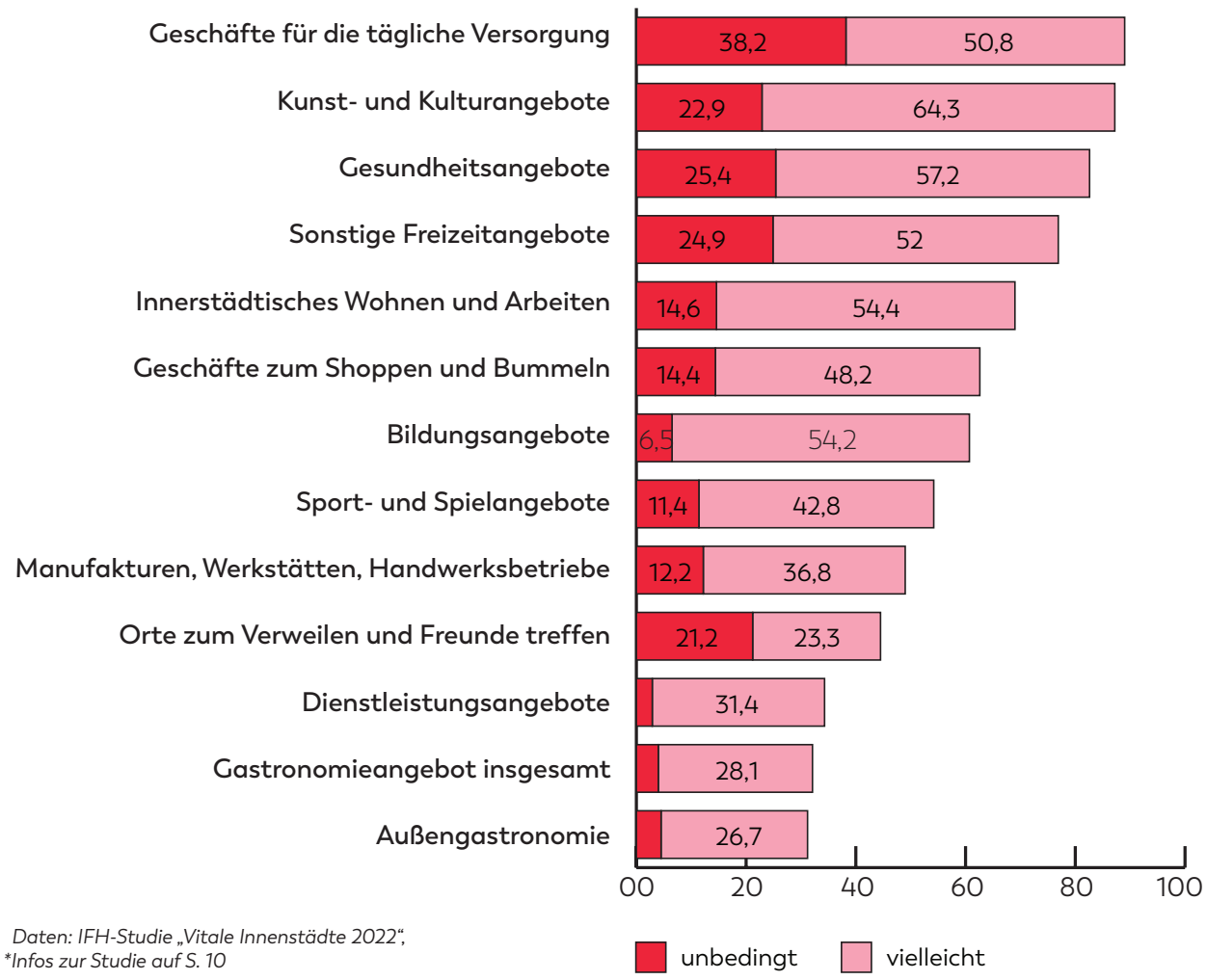
Die meisten Studierenden – knapp die Hälfte – kommen zu Fuß zur Hochschule.

Die Umfragedaten stammen vom CHE-Ranking, Deutschlands größtem Hochschulranking. Mehr Infos gibt es hier.

Was braucht die Cottbuser Innenstadt?

Im Rahmen der groß angelegten Studie* „Vitale Innenstädte“ wurden Passant*innen zu (zukünftigen) Angeboten der Innenstadt befragt.

Welche der folgenden Angebote gehören Ihrer Meinung nach in die Cottbuser Innenstadt und sollten ausgebaut werden?



Daten: IFH-Studie „Vitale Innenstädte 2022“,
**Infos zur Studie auf S. 10*

Aus den Befragungsergebnissen der Studie „Vitale Innenstädte 2022“ ist abzulesen, dass sich vor allem Geschäfte für die tägliche Versorgung, Kunst- und Kulturangebote und sonstige Freizeitangebote in der Innenstadt gewünscht werden. Trotz der guten Versorgung im gesundheitlichen Bereich wünschen sich die Befragten zudem den Ausbau von Gesundheitsangeboten (z.B. Arztpraxen, Physiotherapie) in der Innenstadt. Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Einrichtungen sollen nach Meinung der Befragten eher nicht in der Cottbuser Innenstadt ausgebaut werden.

Rundum gesund

Insgesamt wird für Cottbus/Chóśebuz eine bisher gute Versorgung mit Ärzt*innen konstatiert. Mit 732 Ärzt*innen (im Jahr 2016) verzeichnete die Stadt eine überdurchschnittlich gute Versorgung. Der Landesdurchschnitt liegt bei 256 Ärzt*innen pro 100.000 Einwohner*innen. Jedoch werden die Bedarfe in diesem Sektor aufgrund des demografischen Wandels und des weiteren Zuzugs vieler Älterer aus dem Umland zukünftig stark ansteigen.

Das städtische CTK soll zum Universitätsklinikum in Landesträgerschaft ausgebaut werden. Zugleich soll das CTK zum Digitalen Leitkrankenhaus weiterentwickelt werden, um somit die Schnittstelle zwischen moderner medizinischer Versorgung und gesundheitswissenschaftlicher sowie klinischer Forschung in der digital vernetzten Modellregion Gesundheit Lausitz zu bilden.

Ein Innovationszentrum Universitätsmedizin Cottbus (IUC) soll als Kern der Modellregion Gesundheit Lausitz aufgebaut werden. Forschung, Lehre und Versorgung sollen in neuartiger Weise unter der Nutzung der Digitalisierung verknüpft und in einem Reallabor für digitale Gesundheitsversorgung umgesetzt werden. Zugleich sollen die Medizinerausbildung neu strukturiert und die Gesundheitsversorgung aus einem Guss neu gedacht werden.

Kommunikation, Kulinarik, Kultur

Cottbus/Chóśebuz ist eine internationale Stadt – das zeigt sich nichz nur am zweisprachigen Namen, sondern auch an den vielen internationalen Studierenden, vielen Asylsuchenden und neuen Arbeitskräften, die dringend gesucht werden. In Cottbus/Chóśebuz hat fast jede*r Zehnte einen ausländischen Pass.

Beim Festival „Cottbus open“ zeigt sich Cottbus/Chósebuz als internationale Stadt. Alljährlich findet im Sommer im Rahmen des Stadtfestes das interkulturelle Festival statt. Hier wirken ausländische Studierende, Migrant*innen-Selbstorganisationen sowie weitere zugewanderte Menschen bei der Gestaltung der internationalen Essmeile, der Infostände sowie des Bühnenprogramms besonders aktiv mit. Das Festival wird durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz in Zusammenarbeit mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg und in der Stadt ansässigen Vereinen und Organisationen durchgeführt. „Cottbus open“ setzt ein Zeichen für Toleranz, Akzeptanz sowie für ein offenes, respektvolles und wertschätzendes Miteinander. Im Jahr 2022 feierte „Cottbus open“ bereits seinen 20. Geburtstag.

INNENSTADT FÜR ALLE ?!

Die Innenstadt ist traditionell ein Ort der Begegnung, des Zusammenkommens und des Miteinanders. Die drei monotheistischen Weltreligionen Judentum, Christentum und Islam stellen die größten Gemeinschaften in der Stadt dar. Etwa 20 bis 25 Prozent der Cottbuser*innen gehören einer Religions- oder Glaubensgemeinschaft an. In einer europäischen Stadt wie Cottbus/Chóśebuz sind Kirchen ein fester Bestandteil des innerstädtischen Zentrums. In der Cottbuser Innenstadt befinden sich eine Vielzahl an Kirchen und Gemeindehäusern. Die markantesten Kirchen sind dabei wohl die Evangelische Oberkirche und die Schlosskirche in der Sprem. Letztere befindet sich mittlerweile im Besitz der ortsansässigen jüdischen Gemeinde und ist die erste rein als solche genutzte Synagoge in Brandenburg seit dem Zweiten Weltkrieg. Moscheen gibt es in Cottbus/Chóśebuz nicht, auch wenn die islamische Gemeinde in der Stadt Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten äußert. An der BTU, in der Universitätsstraße, gibt es seit dem Jahr 2000 jedoch einen Begegnungsraum, der auch als Masjid Abdul Rahman Moschee bezeichnet wird; er ist etwa 50 m² groß und wird von der islamischen Gemeinde genutzt.

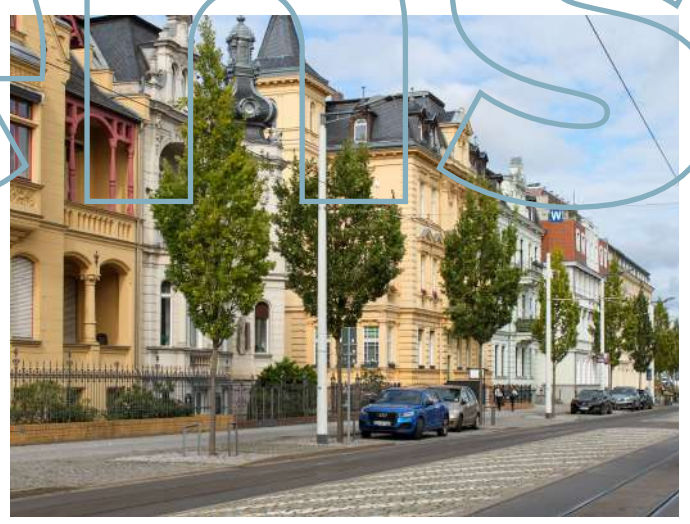
Zunehmende Internationalität und „Multi-Kulti“ ergeben sich nicht nur durch die vielen internationalen Studierenden (s. S. 16), sondern auch durch die Geflüchteten, die in der Stadt Schutz suchen. Cottbus/Chóśebuz hat sich zu einem wichtigen Drehkreuz für Ukraine-Geflüchtete entwickelt. Die Stadt erhält aus dem Brandenburg-Paket mehrere Millionen Euro, womit unter anderem 7.000 Unterbringungsplätze sowie kommunale Integrationsangebote finanziert werden. Viele Geflüchtete sind derzeit in Wohnungsbeständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWC untergebracht. Leerstehende und geeignete Wohngebäude, die ursprünglich im Zuge des weiteren Stadtumbauprozesses in den nächsten Jahren zum Rückbau vorgesehen waren, wurden nunmehr temporär gesichert und vorerst nicht abgerissen. Diese befinden sich vorwiegend abseits der Innenstadt.

Die Gesundheitseinrichtungen in Cottbus/Chóśebuz stellen einen besonderen Pfeiler der sozialen Infrastruktur dar. Den Kern bilden das Carl-Thiem-Klinikum GmbH (CTK) und das Herzzentrum Cottbus GmbH. Das CTK ist nicht nur das größte Krankenhaus in Brandenburg und zählt zu den größten Arbeitgebern der Stadt, sondern hat sich mit dem Aufbau des Innovationszentrums Universitätsmedizin Cottbus (IUC) ehrgeizige Ziele gesteckt. Das IUC ist neben dem neuen ICE-Bahnwerk und dem Lausitz Science Park eines der Leuchtturmprojekte der Strukturentwicklung der Stadt. Das Klinikum soll sich zu einem Universitätsklinikum und Digitalen Leitkrankenhaus entwickeln. Schon 2026 sollen die ersten Medizinstudierenden immatrikuliert werden.

Einen hohen Stellenwert hat zudem die Gewinnung ausländischer Fachkräfte. Der allgegenwärtigen Fachkräftemangel lässt sich nur durch Personen aus dem Ausland lösen, die im Idealfall gerne in die Stadt kommen. Cottbus/Chóśebuz soll zukünftig neue Einwohner*innen hinzugewinnen. In den Innenstadtstadtteilen muss die soziale Infrastruktur dafür weiter ausgebaut und ergänzt werden, denn nicht nur im Bildungsbereich fehlen Kapazitäten. Unsere Gesellschaft wird nicht nur internationaler, sondern auch älter. Die Themen Gemeinwohl, Gesundheit und Betreuung werden also auch zukünftig eine zentrale Rolle spielen. Die Krise im Einzelhandel kann zur Chance für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden: Leerstehende Gewerbeflächen in der Innenstadt könnten mit Angeboten ausgestattet werden, von denen alle Cottbuser*innen, unabhängig vom eigenen Budget, potenziell profitieren. Die Innenstadt der Zukunft sollte sich zu einem inklusiven Ort und Treffpunkt entwickeln.

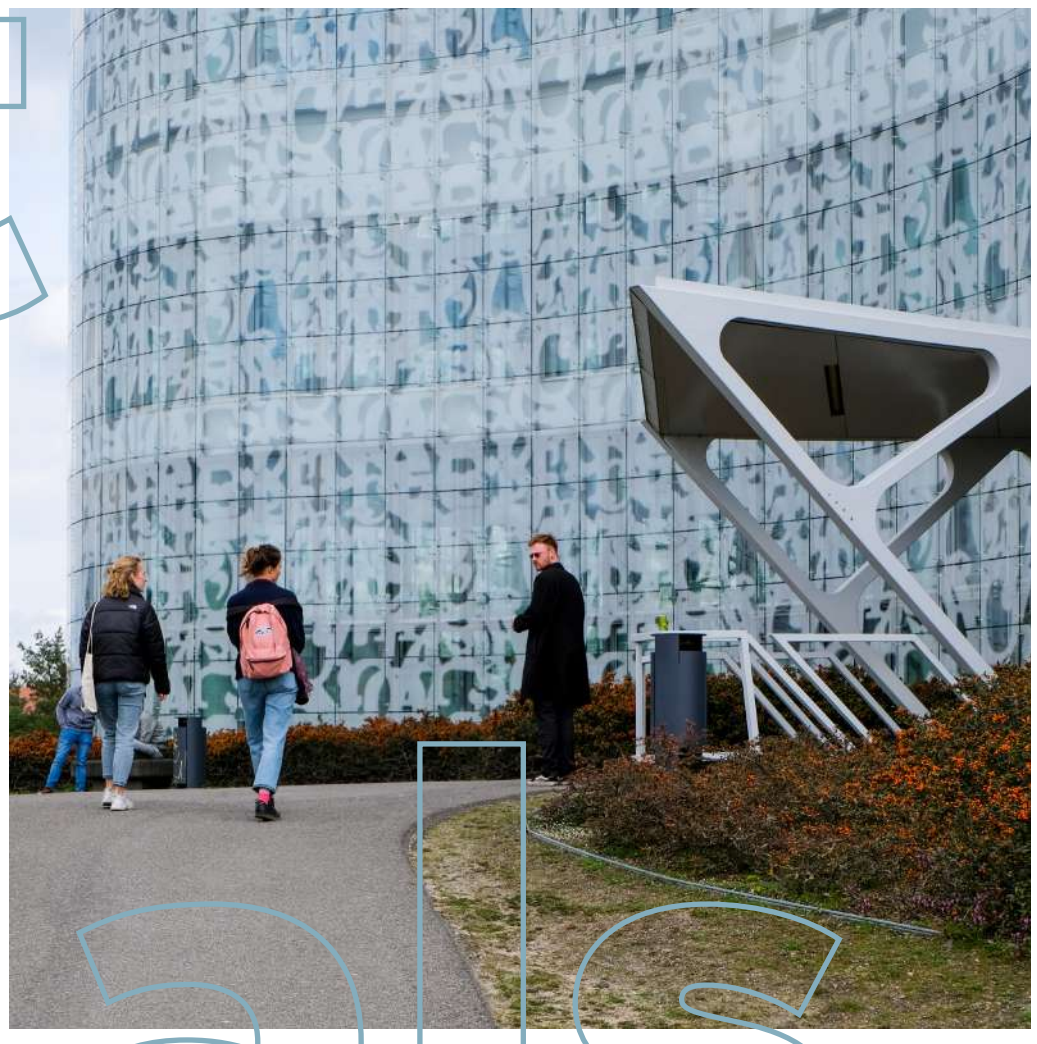
Innenstadt ist also

1


2

3

4


5

WELCHE ORTE SIND GESUCHT?

Wie gut kennen Sie die Cottbuser Innenstadt? Testen Sie Ihr Wissen und tragen Sie zur jeweiligen Nummer Ihre Lösung in das Kreuzworträtsel ein.

1 – Dieser Park wurde 1880 im Rahmen der Cottbuser Stadterweiterung als Viehmarkt angelegt. Im südlichen Teil liegt das Staatstheater, im nördlichen Teil wurde 1956 ein Wasserbecken in barocken Formen mit drei Wasserfontänen und wasserspeienden Brunnenfiguren gebaut. Welcher beliebte Park wird gesucht?

2 – Diese innerstädtische Hauptverkehrsstraße wurde 2012 umgestaltet, um den innerstädtischen Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung zu verringern und die Feinstaubwerte zu reduzieren. Insgesamt konnte der Kfz-Verkehr um rund 40 % reduziert werden. Welche Straße ist gemeint?

3 – Dieser Park war ursprünglich eine Wallanlage, wurde Anfang des 19. Jahrhunderts gärtnerisch gestaltet und danach immer wieder verändert. Den Park säumen heute viele aufgestellte Plastiken und Skulpturen. Bei der abgebildeten Skulptur handelt es sich um die „Sinnende“. Um welchen Ort handelt es sich?

4 – Dieses ruhige Kleinod in bester Lage abseits des Trubels, zwischen Puschkinpromenade und Altmarkt, wird bisher kaum genutzt. Als Teil der Stadtmauer begrenzt die Jugendherberge, früher Bastei, Warenlager und Tuchfabrik, den Platz. Welcher Ort ist gemeint?

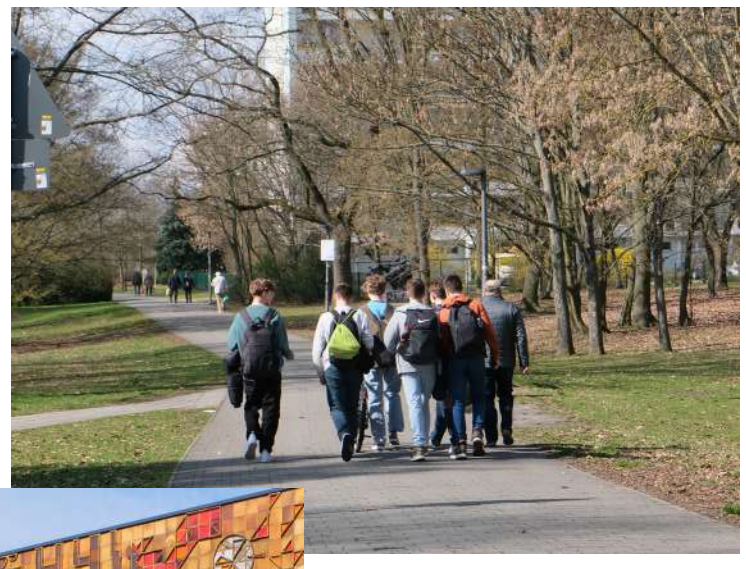
5 – Dieses ikonische Gebäude, entworfen vom Schweizer Architekturbüro Herzog & de Meuron, eröffnete 2004. Charakteristisch für dieses Gebäude ist seine gekurvte, äußere Form, die bewirkt, dass es keine Vorder- und Rückseiten besitzt. Das Gebäude öffnet sich dadurch zur Universität nach Westen, zur Stadt im Südosten, zur Sielower Straße im Nordosten. Um welches Gebäude handelt es sich? (Abkürzung)

6 – Cottbus/Chóśebuz ist die größte zweisprachige Stadt Deutschlands. Dieses Skulptur steht für das sorbische/wendische Volk. Vor welcher Institution in der Cottbuser Innenstadt befindet sich dieses Denkmal?

6

Innenstadt mehr

7



8

9

11

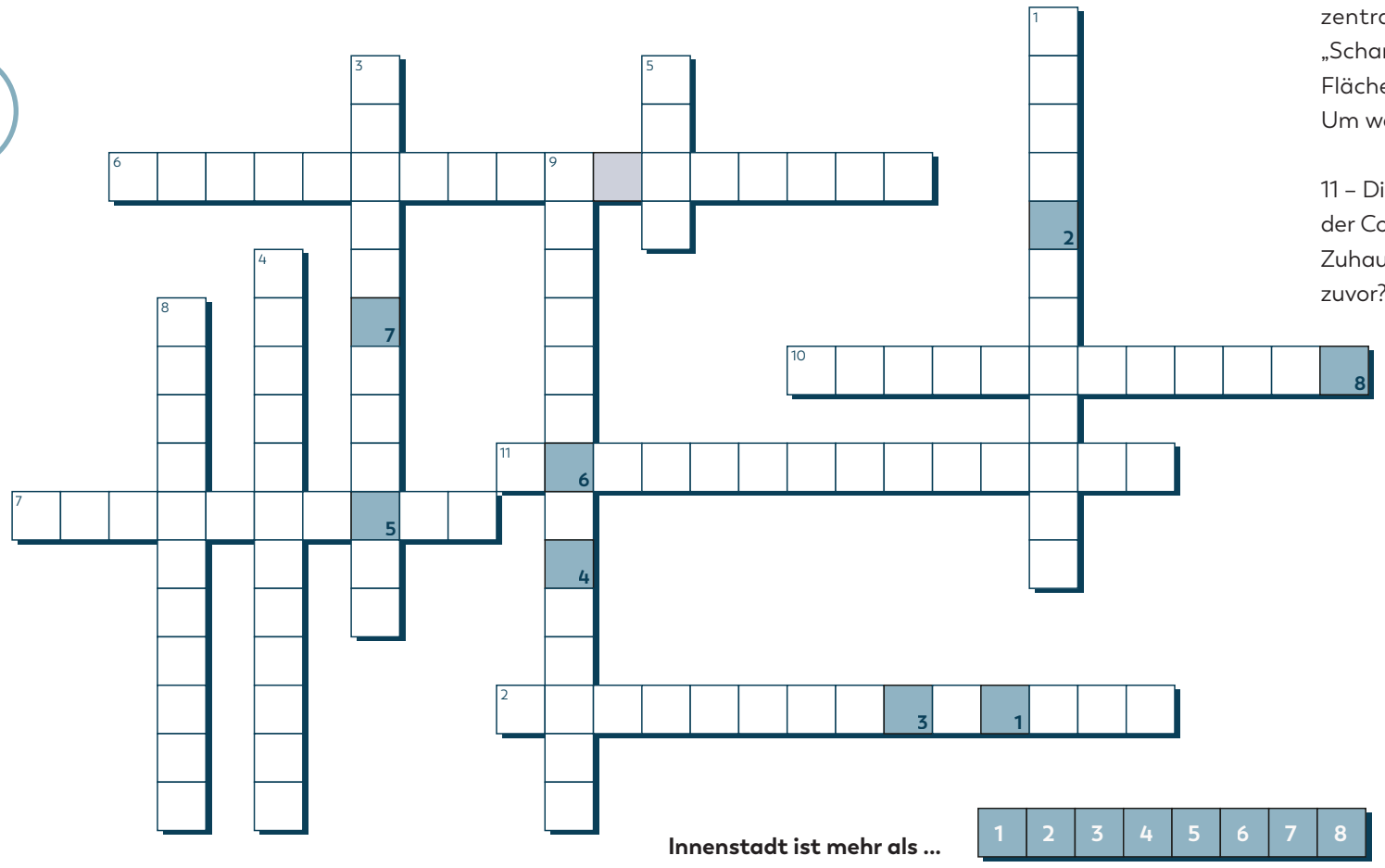
7 – Initiiert durch den Oberbürgermeister Paul Werner und den Verschönerungsverein wurde auf der Mühleninsel 1895 die erste Cottbuser Parkanlage – der Stadtpark – angelegt. Der Park wurde 1949 anlässlich des 200. Geburtstages eines deutschen Dichters umbenannt. Welcher grüne Freiraum ist gemeint?

8 – Nachdem der Park 2006 durch Neuanpflanzungen verschönert wurde, erfolgte 2008 eine Vergrößerung des Parks durch Gestaltung und Begrünung von Brachflächen. Der Park liegt am Gurken-Radweg, befindet sich in direkter Nähe zur Universität und gehört zum mittleren Grünring der Stadt. Welcher grüne Freiraum ist gemeint?

9 – An dieser Institution gibt es zahlreiche verschiedene Werke, die sich künstlerisch mit dem öffentlichen Raum im Wandel von der DDR zur Bundesrepublik auseinandersetzen. An welcher öffentlichen Einrichtung befindet sich dieses Mosaik?

10 – Ein künstlerisch gestalteter Bauzaun verdeckt einen zentralen Teil der Stadtpromenade, der heute leider als „Schandfleck“ in der Innenstadt wahrgenommen wird. Die Fläche ist seit Februar 2023 wieder im städtischen Besitz. Um welchen Ort handelt es sich?

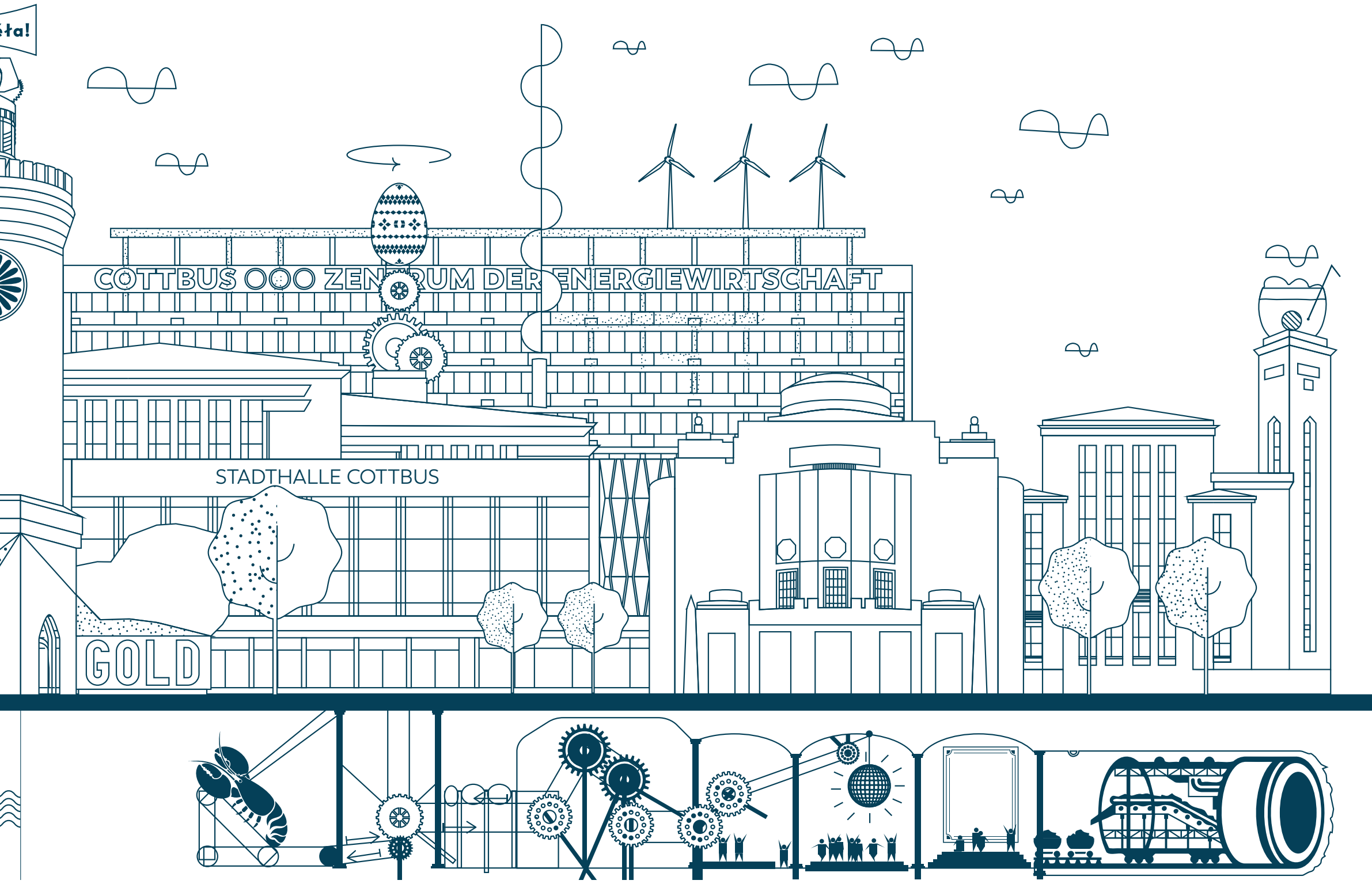
11 – Die „Blaue Uhr“, Zeitmesser und bekanntes Wahrzeichen der Cottbuser Innenstadt, hat seit dem 13.10.2012 ihr neues Zuhause in der Bahnhofstraße gefunden. Wo stand die Uhr zuvor?



Innenstadt ist mehr als ...

1	2	3	4	5	6	7	8

AGURBAN
WELT= SPIEGEL
Cottbus
Chóśebuz


COTTBUS OOO ZENTRUM DER ENERGIEWIRTSCHAFT
STADTHALLE COTTBUS
GOLD

© AG.URBAN

DAS SAGEN EXPERTINNEN & EXPERTEN

Was denken eigentlich die Akteur:innen aus Cottbus/Chóśebuz über die Innenstadt? In der ersten Projektphase des Innenstadtentwicklungskonzepts hat AG.URBAN Interviews mit Expert*innen aus der Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, kommunaler Wohnungswirtschaft und Stadtteilarbeit, Kunst- und Kulturszene, der Gründungsszene und den örtlichen Gewerbetreibenden durchgeführt. Sie haben mit uns ihre Sicht auf die Cottbuser Innenstadt geteilt.

Die Cottbuserinnen und Cottbuser haben schon einige Umbrüche erlebt. Viele Menschen mussten wegziehen; Verwaltung und Unternehmen waren ebenso Zeugen des massiven Rückbaus von Wohnungen und Infrastruktur. Nun sind wir in einem neuen Wandel, den wir aber selbst mitgestalten können. Er bringt viel positives Potential für unsere Stadt. Dabei gehen wir gemeinsam nach dem Motto vor: „Bewährtes bewahren und Neues wagen."

Tobias Schick
Oberbürgermeister
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Cottbus braucht mutige Ideen und eine langfristige Perspektive. Die sollten wir gemeinsam entwickeln!

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin und Leiterin des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bauen, Stadt Cottbus/Chóśebuz

In Cottbus fanden in den vergangenen Jahrzehnten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt, die das Gestaltbild der Innenstadt und Qualität der Gebäude enorm aufgewertet haben. Wenn die Innenstadt jetzt noch grüner, spannender und lebendiger wird, wird sie zu einem „must-see" für alle Besucher und zu einem geschätzten Aufenthalts- uns Begegnungsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Doreen Mohaupt
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Dass die Cottbuser Innenstadt viel Potenzial birgt, merkt man unter anderem daran, dass die Hotels voll sind und man im Restaurant reservieren muss! Einige Angebote könnten allerdings noch besser promotet werden.

Ralf Beyer
Büro des Oberbürgermeisters,
Referent für Wirtschaftsfragen,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Der Fachkräftemangel sollte uns darüber nachdenken lassen, wie wir unsere Jugend hier halten können. Es braucht zum Beispiel eine gute ÖPNV-Verbindung auch in der Nacht und zu anderen Ortsteilen.

Annett Schmidt
IHK Cottbus
Geschäftsbereich: Standortpolitik
und Regionalentwicklung

Cottbus ist in Bewegung und rüstet sich für die Zukunft – die Akteure und Aktionen wollen wir noch stärker sichtbar machen. Jeder Einwohner und jeder Gast soll erkennen und weitertragen, wie lebens- und liebenswert die Boomtown ist. Mit dieser Strahlkraft wirken wir wie ein Magnet für Kreativität, Innovation und Wachstum.

Peter Doell
Geschäftsführer
EGC Entwicklungsgesellschaft
Cottbus, Wirtschaftsförderung

Cottbus muss sich überlegen, wie es für das Handwerk und kleine und mittlere produzierende Unternehmen attraktiv sein kann. Dabei geht es um Orte der Ansiedlung, Zugänglichkeit für die Belieferung und die Akzeptanz für ein wenig Lärm. Cottbus kann ein wenig mehr Urbanität vertragen.

Manja Bonin
Geschäftsführerin
Handwerkskammer Cottbus

„Die historische Betrachtung der Stadtstrukturen kann auch heute noch Inspiration liefern. Zum Beispiel gab es früher eine Freiluftbühne im Goethepark und drei Kinos in der Innenstadt. Es sollte auch mal laut werden dürfen, dann kommt etwas mehr Leben in die Stadt. An den 25 km Spree in Cottbus sollten wir mehr verweilen, genießen, wohnen, erfrischen, feiern, Sport machen oder chillen können."

Gunnar Kurth (SPD)
Vorsitzender des
Wirtschaftsausschusses

„Innenstädte dürfen neu gedacht werden. Nur noch Einzelhandel hat vermutlich keine Zukunft. Welchen Weg wir in Cottbus einschlagen, sollten wir im Dialog – auch mit den umliegenden Gemeinden – treffen."

Belinda Kergel
IHK Cottbus,
Projekt „Innenstädte neu denken"

„Die Innenstadt lebt von ihren öffentlichen Räumen. Wir müssen uns die Frage stellen, wie wir diese ansprechend gestalten können. Hier ist es auch wichtig, zusammen mit den Gewerbetreibenden zu erarbeiten, was ihre Ziele für den öffentlichen Raum sind."

Peter Nitschke
Fachbereichsleiter Bauordnung,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

„Für uns im Denkmalschutz ist es wichtig, dass die dass die historisch geprägten Strukturen der Stadt erhalten bleiben. Dies kann von der Bordsteinkante bis zu großen Strukturen wie der Wohnscheibe reichen – und geht natürlich Hand in Hand mit neuen gestalterischen Maßnahmen."

Gabriele Ballendat
Servicebereich Denkmalschutz,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

„Ich wünsche mir mehr Mutige und Visionäre für Cottbus. Ich denke, alle die wirklich wollen, können sich hier mit Erfolg verwirklichen."

Doreen Zeumke
Vorständin Altstadtverein,
Inhaberin „Heimat & Herz"
& „Coffeelatte"

„Das Einkaufen in der Innenstadt soll Erlebnis sein. Die Lösung kann aber nicht sein, einfach überall das Auto zu verbannen."

Michael Hiersemann
Vorstand Altstadtverein
Inhaber „DREY HOUSE"

„Als größter Wohnungs- und Gewerberaumvermieter bieten wir in Cottbus preisgünstigen Wohnraum an. Für junge Familien, Paare und Singles bauen wir nutzungsgemischte Quartiere mit Spielplätzen und Grünanlagen zum Wohlfühlen. Für Senioren ermöglichen wir ggf. durch Umbaumaßnahmen ein schönes Wohnen im Alter. Damit werden wir der hohen Nachfrage im gesamten Stadtgebiet gerecht."

Dr. Sebastian Herke
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC)
Technischer Geschäftsführer

„Unsere Altstadt ist wunderschön, doch fehlen Angebote wie Clubs für junge Menschen."

Hagen Strese
Bürgerverein Mitte
Vorsitzender

Wir haben eine Strahlkraft bis nach Berlin mit der BTU. Dies wird sich durch die neue medizinische Fakultät noch verstärken. Aber auch zum Einkaufen und bummeln kommen Menschen aus der Region und aus Polen. Dieses Potenzial können wir nutzen!

Max Müller
Stadtmarketingverband Cottbus e.V.

Ich bin großer Freund davon, Entwicklungsräume freizuhalten und sie für die Gestaltung durch bestimmte Gruppen freizugeben - Experimentierräume, in denen man einfach mal loslässt.

Gabriele Grube
Fachbereichsleiterin Kultur,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Mir ist wichtig, dass die vielen kulturellen Prägungen von Cottbus sichtbar sind und bleiben. Die Stadt hat schon immer eine Tradition der Migration.

Dieter Schulz (freie Wähler)
Vorsitzender des Ausschusses
Bildung, Sport, Kultur, sorb./wend. Angelegenheiten

Wir sollten gucken, wie wir den Fuß- und Fahrradverkehr weiter stärken können. Es braucht bessere und mehr Fahrradwege und wir müssen den Durchgangsverkehr aus der Innenstadt lenken.

Stefan Simonides-Noack
Servicebereich Stadtentwicklung,
Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz

Cottbus ist bereits eine sehr grüne Stadt. Allerdings müssen immer mehr Bäume Bauprojekten weichen und es gibt wenige Neupflanzungen. Wir müssen gucken, wie wir die Grünflächen erhalten und erweitern können, um Hitzeinseln zu vermeiden und dem Klimawandel etwas entgegenzusetzen.

Stephan Böttcher
Fachbereichsleiter Umwelt & Natur,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Wir müssen uns jetzt damit beschäftigen, wie wir in 10 bis 20 Jahren leben wollen. Wenn nur auf Wirtschaft gesetzt wird und dabei die Ökologie vernachlässigt wird, haben wir auch nichts gewonnen. Natur- und Umweltschutz kosten (auch) Geld.

Bastian Ascher
BUND, Regionalbüro Cottbus
Projektreferent „Mein grün-faires Revier“

Die Cottbuser Altstadt hat ein großes Potenzial verkehrsberuhigt zu werden. Es gibt bereits jetzt viele Pkw- Stellplätze am Rande der Altstadt für Menschen, die ein Auto nutzen. In der Innenstadt selbst sind die Strecken nah genug, um zu laufen oder Fahrrad zu fahren.“

Sven Koritkowski
Servicebereichsleiter Technische
Infrastrukturplanung,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Zu einer lebenswerten Stadt gehören auch qualitative Spielplätze und öffentliche Toiletten.

Eberhard Richter (Die Linke)
Vorsitzender des Ausschusses
Soziales, Gesundheit und Rechte für
Minderheiten

Das IKMZ ist ein Ort des Wissensaustauschs, der bislang vor allem von Studierenden und Lehrenden besucht wird. Wir möchten aber noch stärker ein Ort für alle Cottbuserinnen und Cottbuser werden.

Dr. Claudia Börner
Leiterin IKMZ
(Informations-, Kommunikations- und Medienzentrum der BTU)

Die Qualitäten der Innenstadt müssen herausgearbeitet und hervorgehoben und gleichzeitig den zukünftigen Ansprüchen gerecht werden: Mobilität und Klimaanpassung sind genauso wichtig wie bezahlbarer Wohnraum und attraktive Angebote.

Alexandra Heßmann
BTU Cottbus-Senftenberg
Fachgebiet Stadtmanagement
Projekt „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Das Gründerzentrum ist ein Ort, um sich auszuprobieren und während bzw. nach dem Studium ein eigenes Business auszuprobieren. Ziel muss es sein, dass die Menschen bei erfolgreichem Geschäft in Cottbus bleiben. Dafür muss die Stadt attraktiver werden.

Dr. Viktor Zakar
Projektleiter
ESF-Projekt „Gründungsservice“,
Lehrstuhl für Planung, Innovation und Gründung,
BTU Cottbus-Senftenberg

Wir sollten die Chancen des Kohleausstiegs nutzen und mit neuer, unternehmerischer Energie in die Zukunft blicken. Erfolgsgeschichten werden dann von alleine kommen, allerdings sollten wir jetzt schon dafür sorgen, dass der Erfolg dann auch bleibt.

Marcel Linge
Leiter Gründungszentrum
Zukunft Lausitz, StartUp Lausitz

Bei all der Notwendigkeit des Wandels und der Anpassung dürfen wir die Alten nicht vergessen.

Dr. Norman Franzke
Beauftragter für Menschen mit Behinderung,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Wir haben tatsächlich tolle Schulen. Aber wir sehen auch Schieflagen. Kinder und Jugendliche sollten mehr Aufmerksamkeit der Stadt bekommen. Ein Start dafür wäre die Sichtbarkeit. Lasst uns Orte für die Zukunft schaffen.

Dr. Stefanie Kaygusuz-Schurmann
Fachbereichsleitung Bildung & Integration,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Wir möchten, dass sich Studierende, Forschende und die Stadtgemeinschaft öfter direkt begegnen. Deshalb wollen wir künftig unter anderem im Stadtzentrum noch sichtbarer werden. Gleichzeitig möchten wir aber auch mehr Cottbuserinnen und Cottbuser für den Campus interessieren. Gegenseitige Wertschätzung und Identifikation liegen uns sehr am Herzen.“

Ilka Seer
Pressesprecherin,
BTU Cottbus-Senftenberg

Ich finde, Cottbus braucht mehr konsumfreie Orte, die gestaltet werden können. Damit diese verantwortungsvoll von Kindern und Jugendlichen genutzt werden, sollten sie gemeinsam vor Ort entwickelt werden. Eine weitere Baustelle ist das Thema Verkehrssicherheit, welches gerade für Kinder wichtig ist. Es gibt immer noch einige gefährliche Kreuzungen und zu wenige Radwege.

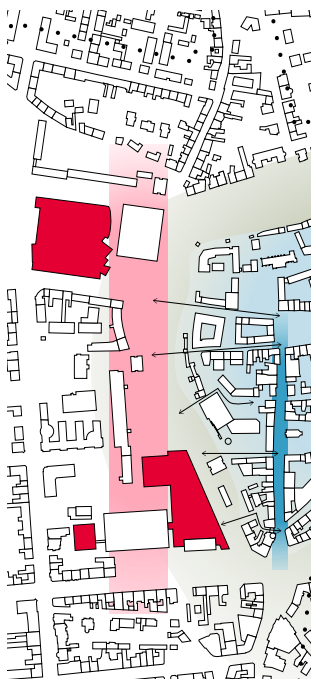
Lea Brunn
Kinder- und Jugendbeauftragte,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

EIN NEUES ZENTRUM FÜR COTTBUS/CHÓSEBUZ

In der DDR wurden Pläne für ein neues Stadtzentrum außerhalb des historischen Zentrums geschmiedet und schließlich nach und nach umgesetzt. Sie wurde mit dem Anspruch, die Bezirksstadt Cottbus/Chósebuz als *den* Kohle- und Energielieferanten der DDR zu repräsentieren, entworfen.

Die Stadtpromenade ...

... vor 1989



... nach 2008

ENTWICKLUNGEN VOR 1989

Im Jahr 1963 wurde für die Stadt ein Generalbebauungsplan aufgestellt und 1965 beschlossen. Der Plan sah ein neues Stadtzentrum, die Stadtpromenade, westlich und außerhalb des historischen Altstadtkerns vor. Mit diesem Plan gerät die Cottbuser Altstadt als solche, die sich weit bis ins 20. Jahrhundert im Fokus der Stadtentwicklung und Wiederaufbauphasen wähnte, ein Stück weit in den Hintergrund. Die Stadtpromenade, geplant als große Tangente an der Altstadt und dem innerem Grünring, wurde rigoros in ein Altbauquartier des 19. Jahrhunderts integriert, was den Abriss ganzer Straßenzüge bedeutete.

Zwischen 1968 und 1978 wurde die Stadtpromenade in mehreren Etappen umgestaltet. Beginnend mit dem südlichen Auftakt der Promenade, dem Konsument-Kaufhaus (Eröffnung 1968, heute: Galeria Kaufhof), der Cottbusser Stadtbrunnen, das Hotel Lausitz, eingeschossige Pavillonbauten und die Milch-Mokka-Bar „Kosmos“ (besser als „Sternchen“ bekannt) und neue Wohnhäuser, u.a die „Wohnscheibe“.

Im Jahr 1975 fand die Promenade mit der Eröffnung der neuen Stadthalle ihren nördlichen Endpunkt. Nach der Umgestaltung der Spremberger Straße in eine Fußgängerzone verliefen die beiden zentralen Einkaufsorte im Stadtgefüge, Stadtpromenade und Spremberger Straße, parallel zueinander und bildeten eine Art „Konsum-Klammer“. 1978 erfolgte die Einweihung des neuen Bahnhofsgebäudes. Dieser lag zwar an ganz anderer Stelle, allerdings zeigte die Tangente mit ihrer Ausrichtung eindeutig in dessen Richtung.

Das Ensemble aus Punkthochhäusern, Wohnscheibe, Stadthalle, Volksbuchhandlung, Konsument-Warenhaus und den zahlreichen kleinen als Disco, Bowlingbahn, Galerie und Café genutzten Pavillons war als modernes Gegenstück zum traditionellen Geschäftszentrum um die Spremberger Straße entstanden, welche östlich der alten Wallanalgen verläuft und mittels Querachsen mit dem „neuen Zentrum“ verbunden wurde. Die Stadtpromenade gilt als eines der städtebaulich interessantesten Zentrumsprojekten der DDR.

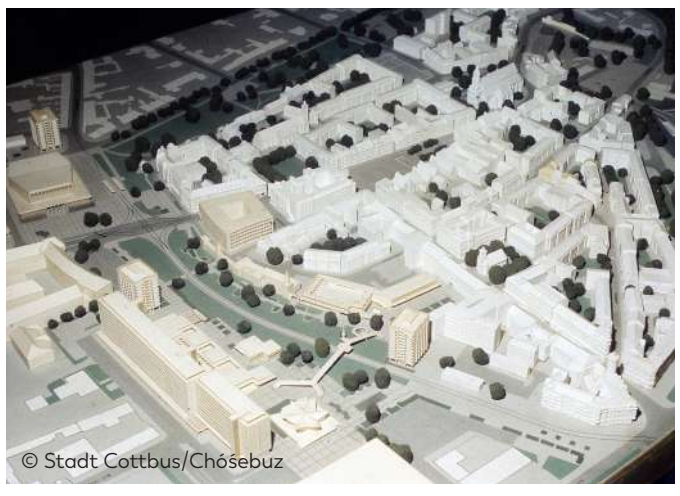
... BIS HEUTE

1993 wurde das Hotel Lausitz als einer der ersten Plattenbauten abgerissen und läutete damit die nächste Entwicklungsstufe der Stadtpromenade ein.

Im Mai 1995 eröffnete der „Lindner Hof“ (später „Lindner Congress Hotel“) mit der Einkaufspassage Spree Galerie an dieser Stelle. Das Rathaus bezog ebenfalls den neuen Baukomplex und die Spree Galerie wurde als erster „Konsumtempel“ in der Innenstadt nach der Wende sehr willkommen geheißen.

Nach der Spree Galerie folgte 2008 das Blechen Carré. Bei dem Bau wurde zwar das ehemalige Gebäude der Carl-Blechen-Schule in den Neubau integriert, allerdings mussten Fußgängerbrücke und das „Sternchen“ Platz machen. Bis vor einigen Jahren gehörte die Cottbuser Stadtpromenade zu den städtebaulich interessantesten erlebbaren Zentrumsprojekten der DDR. 2010 gab es grünes Licht für die Erweiterung des größten Lausitzer Einkaufszentrums. Dafür wurde Platz geschaffen: Die verbliebenen Pavillonbauten mussten weichen. Die Brache wurde jedoch bis heute nicht mit neuem Leben gefüllt und sorgt(e) immer wieder für stadtpolitische Diskussionen. Dies könnte sich nun durch die neuesten Entwicklungen ändern.

Modell der Stadtpromenade (in beige) und Cottbuser Altstadt (in weiß)



© Stadt Cottbus/Chósebuz

© Stadt Cottbus/Chósebuz

Blick auf die ehemalige Fußgängerbrücke und „Blaue Uhr“ auf der Stadtpromenade

NEUE VISIONEN FÜR DIE STADTBRACHE

Durch den Rückkauf der Brache an der Stadtpromenade durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWC eröffnen sich neue Möglichkeiten, das Cottbuser Zentrum zu gestalten. Dieses unverhoffte „Filetstück“ in bester Lage soll mit den Cottbuser*innen gemeinsam gestaltet werden.

DIE BRACHE GEHÖRT (WIEDER) UNS!

08.02.2023 - 16:00 Uhr, die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz tagt auf der 9. außerordentlichen, öffentliche Sitzung.

Es geht mal wieder um die Stadtbrache. Die Bereiche der Innenstadtbrache waren zu DDR-Zeiten Volkseigentum und wurden nach der Wende in das Treuhandvermögen überführt. Im Jahr 2006 verkaufte diese die jetzt brachliegenden Flächen an eine Entwicklungsgesellschaft, die dort die spätere Erweiterung des Blechen Carrés plante. Ein Vorkaufsrecht der Stadt konnte damals nicht ausgeübt werden, da bei dem Verkauf auch Flächen des heutigen Blechen Carrés Vertragsgegenstand waren. Die Pläne eines weiteren innerstädtischen Einkaufszentrums sind vom Eigentümer allerdings nicht umgesetzt worden. Die abgerissenen Pavillonbauten aus DDR-Zeiten hinterließen eine umzäunte Stadtbrache, die niemand nutzen konnte. Dieser Missstand war vielen Cottbuser*innen schon lange ein Dorn im Auge.

Am Ende der Sitzung heißt es: 29 Ja-Stimmen und damit mehrheitliche Zustimmung zum Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH durch die städtische Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC). Nach intensiven Diskussionen gibt das Stadtparlament also grünes Licht: Cottbus/Chóśebuz darf die Brache an der Stadtpromenade zurückkaufen – zunächst durch die GWC, die quasi als Kreditgeber für die Stadt agiert. In fünf Jahren will die Stadt Cottbus/Chóśebuz dann formal Eigentümer werden und der GWC das Grundstück wieder abkaufen.

Das Grundstück gehört jetzt der ESC Entwicklungsgesellschaft Stadtpromenade Cottbus GmbH; einer hundertprozentigen Tochter der GWC. Das kommunale Immobilienunternehmen hat die Stadtbrache im Auftrag der Stadt gekauft und dafür 5,1 Millionen Euro gezahlt. Durch den Rückkauf der Brache eröffnen sich neue Möglichkeiten, das Cottbuser Zentrum zu gestalten und einen störenden Innenstadtbereich (endlich) weiterzuentwickeln.

JETZT PASSIERT HIER ETWAS

Im räumlichen Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Spremberger Straße verdichten und überlagern sich viele Themen und Fragen zur Zukunft der Innenstadt. Wie sieht der Auftakt zur Innenstadt aus? Wie erreichen wir das Stadtzentrum? Wie wollen wir uns fortbewegen? Wie kaufen wir ein? Was erwartet uns abseits des Handels in der Innenstadt? An welchen Orten halten wir uns gerne auf?

Nachdem der Kaufvertrag offiziell geschlossen wurde und die GWC GmbH nun rechtskräftige Eigentümerin ist, kann es nun losgehen. Erste Aufräumarbeiten fanden bereits statt. Langfristige und „große Pläne“ gibt es für die Brache jedoch noch nicht. Das solle von den Cottbuser*innen selbst kommen, verkündete kürzlich der Oberbürgermeister Tobias Schick.

In den nächsten Monaten soll der umgebende Bauzaun verrückt werden. Nur noch die unterkellerten Bereiche der abgerissenen Pavillonbauten werden abgesperrt – dadurch wird mehr öffentlicher Raum geschaffen, der kurzfristig begrünt wird. Der Zustand der Brache soll erträglicher und ansehnlicher werden. Der unterkellerte Bereich des Grundstücks wird mit einem blickdichten Zaun abgegrenzt.

Wie es danach weitergeht, sollen die Cottbuser*innen mitbestimmen. Die Stadt will die Brache nachhaltig und langfristig entwickeln. Voraussichtlich steht eine Grundsanierung des Geländes an. Im kommenden Jahr soll es an die Ideenfindung gehen. Cottbus/Chósebuz möchte die Fläche gemeinsam mit interessierten Cottbuser*innen entwickeln und setzt dabei auf verschiedene Formate der Bürgerbeteiligung.

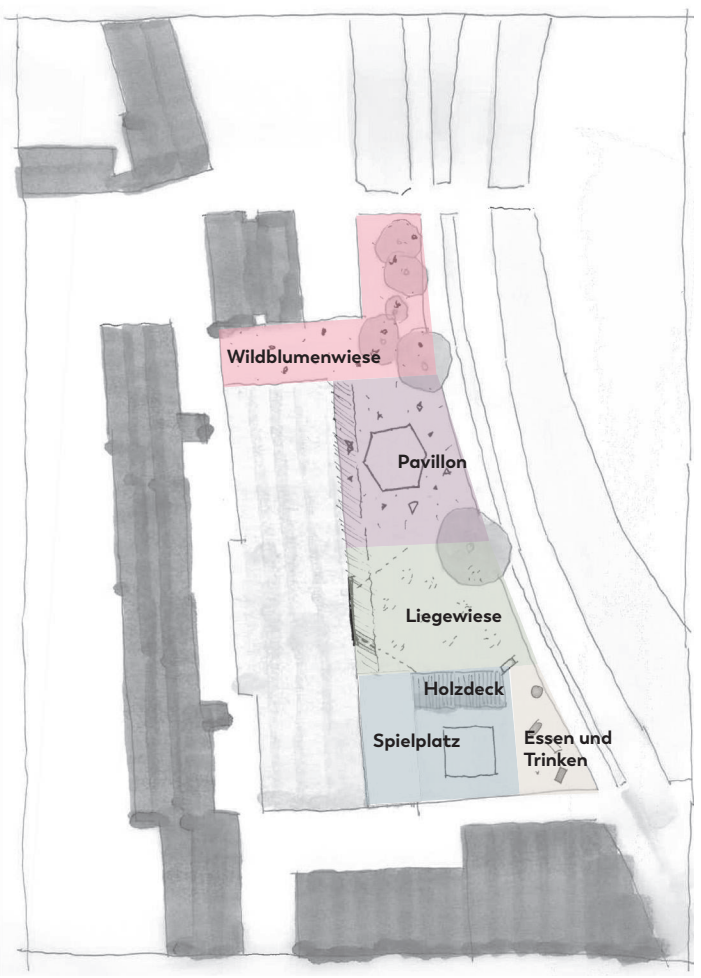
GEMEINSAM PLÄNE SCHMIEDEN

Die Cottbuser*innen haben sich schon mehrfach Gedanken um das Areal gemacht. Zuletzt lud das „Kollektiv Stadtsucht“ (Planende aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur und Kulturwissenschaft) die Stadtgesellschaft zum Träumen in die „Traumfabrik“ ein. An verschiedenen Orten in der Stadt lagen im Jahr 2021 Postkarten aus, die von den Cottbuser*innen bemalt, beklebt oder mit Ideen beschrieben wurden. Innerhalb eines Jahres sind über 100 Skizzen und Konzepte dabei zusammen gekommen. Dabei wurde deutlich, dass die Beteiligten mehrheitlich eine öffentliche Nutzung des Platzes favorisieren. Die Ideen reichten von Spielplätzen, Urban Gardening, Park, Markthalle oder der Rückkehr des „Sternchens“.

Die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, die GWC und AG.URBAN haben mittlerweile erste Entwürfe für die übergangsweise Gestaltung der Brache entwickelt. Der Ort wird zunächst vor allem als Grün- und Spielfläche genutzt. Ein multifunktionaler Holzpavillon soll neuer Anlaufpunkt werden und Platz für kleinere Events bieten, beispielsweise um gemeinsam über die langfristige Nutzung der Stadtbrache zu diskutieren.

Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnscheibe schauen bereits seit über einem Jahrzehnt auf die unansehnliche Brache. Der Blick aus dem Fenster wird sich bald ändern.

Die Stadtbrache wird in den kommenden Monaten umgestaltet und vorläufig nutzbar gemacht. Diese Skizze von AG.URBAN zeigt, wie die Nutzungen verteilt werden könnten.



WARENHÄUSER – EIN STÜCK INNENSTADT

Bundesweit sind die Probleme des stationären Handels und die Umsatzeinbrüche durch verändertes Kaufverhalten spürbar. Zahlreiche Warenhäuser stehen bereits leer oder sind akut von Leerstand bedroht. Nun hat es auch Cottbus/Chóśebuz getroffen – die krisengeschüttelte Kaufhauskette Galeria Kaufhof meldete im vergangenen März die endgültige Schließung des Cottbuser Standortes an. Eine ähnliche Entwicklung droht langfristig auch vielen Einkaufszentren, sollte es nicht gelingen, diese Strukturen an die sich ändernden Bedingungen im Einzelhandel anzupassen.

© Stadt Cottbus/Chóśebuz

Am 3. Oktober 1968 fand die Eröffnung des Konsument-Warenhauses unter großem Andrang statt.

Das ehemalige „konsument"-Warenhaus (heute Galeria Kaufhof) in Cottbus/Chóśebuz entstand von 1966 bis 1968 und bildete den Auftakt für die neue Stadtpromenade.

Die historischen Aufnahmen aus den 1980er Jahren zeigen die großzügig angelegten und vielfältig genutzten Terrassen rund um das Warenhaus.

Das Gebäude misst 102 x 60 Meter. Bis heute begrenzt es das Einkaufsgebiet in südliche Richtung.

SYMBOL DES WOHLSTANDS

Viele Warenhäuser befinden sich in ausgezeichneten Innenstadtlagen. Sie prägen vielerorts das Stadtzentrum. Warenhäuser ähneln sich häufig in ihrer Bauweise: Ihr Wiedererkennungswert liegt vor allem in den markanten Fassaden mit wenigen Öffnungen, abgesehen von den Schaufenstern im Erdgeschoss. Die geschlossene Fassade hat schlichtweg umsatzsteigernde Absichten – sie schirmt die Konsument*innen im Innenraum von der Außenwelt ab und legt den Fokus auf die Ware. Vor allem die Warenhäuser der Nachkriegsmoderne vermitteln nicht zwischen Innen und Außen, Geschäftsfläche und Stadtraum.

Warenhäuser waren über Jahrzehnte hinweg die zentralen Anziehungspunkte in deutschen Innenstädten. Sie symbolisierten den Wirtschaftsaufschwung, da sie in den oftmals noch vom Krieg zerstörten Innenstädten ein absolutes Novum darstellten: Umfassendes und vielseitiges Warenangebot unter einem Dach, zugänglich für eine breite Bevölkerungsschicht. Doch ihre Attraktivität und die damit verbundene Nachfrage hat in den letzten Jahren und mittlerweile Jahrzehnten stark nachgelassen.

SCHLIESSUNGSWELLE

Die in den 1980ern beginnende Krise der „Konsumgiganten" wird durch die Entwicklung neuer Vertriebsformen, veränderten Kundenbedürfnissen und den schließlich einsetzenden Onlinehandel verschärft. Viele Warenhäuser mussten in den vergangenen drei Jahrzehnten schließen. Von der Schließungswelle waren insbesondere Städte betroffen, die im Westen Deutschlands liegen. Zudem traf es oft Städte oder Stadtregionen mit Einwohnerzahlen unter 250.000. Die Schließungen vieler Warenhäuser sind (leider) nicht nur das Problem der Eigentümer*innen. Leerstehende Kaufhäuser wirken sich häufig negativ auf die Umsätze der Geschäfte in benachbarten Handelslagen aus, denn viele kleinere Geschäfte profitieren von der Kaufkraft der Kund*innen, die die Warenhäuser anziehen.

TRANSFORMIEREN UND UMNUTZEN

Kaufhäuser bilden eine enorme innerstädtische Flächenressource, die im Falle der Schließung für neue Nutzungen zur Verfügung stehen können. Allerdings ist die Grundstruktur der Warenhäuser in der Regel nicht ausgelegt für eine zeitgemäße, flexible Flächenlösung. Eine bauliche Veränderung ist in den meisten Fällen unumgänglich. Ein Umbau ist vor dem Hintergrund der Klimakrise und Ressourcenknappheit vorzuziehen. Denn der Erhalt der Bausubstanz spart wertvolle Baustoffe. Viele Kaufhaus-Gebäude stehen unter Denkmalschutz, was beim Umbau eine weitere Herausforderung darstellt.

Schon heute wurde vielen Kaufhäusern neues Leben eingehaucht. 50 % der aufgegebenen Warenhäuser wurden umgebaut, 30 % abgerissen, 4 % sind leerstehend und 14 % wurden nachvermietet. Bei fast der Hälfte der Projekte wurden vielfältige Nutzungen integriert, sog. „Mixed-Use-Konzepte". Darunter fallen Nutzungen wie Büro, Wohnen, Gastronomie, Hotel, Pflege, Gesundheit, gepaart mit Einzelhandel. Zu den positiven Beispielen zählt das ehemalige Horten-Kaufhaus in Neuss, das nicht nur von außen, sondern auch von innen ein neues Gesicht bekommen hat, sowie das Krönchencenter in Siegen. Umnutzungskonzepte, die nicht auf reinem Einzelhandel fußen, haben sich als deutlich erfolgreicher gezeigt.

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Im März 2023 wurde die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz informiert, dass die Galeria-Kaufhof-Filiale Cottbus/Chóśebuz zum 30.06.2023 schließt. Das Warenhaus an der Karl-Liebknecht-Straße war als Teil des neu entstehenden Cottbuser Stadtzentrums 1968 als „konsument"-Kaufhaus eröffnet worden. Nach dem Umbruch 1989/90 firmierte es u.a. als Horten-Kaufhaus sowie unter Galeria Kaufhof und bis jetzt als Galeria Karstadt Kaufhof. Medienberichten aus März 2023 zufolge (Lausitzer Rundschau, rbb24, Niederlausitz aktuell) steht fest, dass das Modehaus „aachener" mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen übernimmt. Der Gebäudeeigentümer Verifort Capital habe dies mitgeteilt. Der Einzug soll noch in der zweiten Jahreshälfte 2023 stattfinden. Darüber hinaus ist die Stadt Cottbus/Chóśebuz auf dem Weg die Umnutzung und Umgestaltung des Standortes aktiv mitzugestalten. Ein Stadtverordnetenbeschluss zum Kauf wurde am 10.05.2023 positiv beschieden. Ab dem 01.07.2023 ist die Stadt Cottbus/Chóśebuz offiziell Eigentümerin der Immobilie August-Bebel-Straße 2 (Galeria Kaufhof).

Teile des Kaufhaus-Erdgeschosses könnten zukünftig neben dem Angebot des Modehändlers das Stadtbüro mit Leistungen des Bürgerservice aufnehmen. Zudem wird die Idee verfolgt, das Stadtarchiv im Keller der Immobilie unterzubringen. Ein weiterer Nutzungsansatz ist der Einzug der Stadt- und Regionalbibliothek in das Obergeschoss. Dafür könnten mittelfristig mehrere angemietete Flächen der Verwaltung aufgegeben bzw. reduziert werden. Außerdem ist angedacht, weitere Serviceeinheiten mit kontinuierlichem Bürgerverkehr in das bisherige Stadtbüro im Technischen Rathaus zu verlagern.

WARENHÄUSER 2.0

Best Practice

Foto: Stadtarchiv Neuss

„Merkur“-Warenhaus in Neuss bei Eröffnung 1962

© Ingenhoven & Ingenhoven Architekten

Warenhaus nach dem Umbau

UMBAU „MERKUR“, NEUSS

In der Innenstadt von Neuss wurde 1999 das ehemalige „Merkur“ und spätere Horten-Warenhaus am Südende der ca. 700 Meter langen Fußgängerzone aufgegeben. Der Betreiber des Kaufhauses informierte die Stadt frühzeitig über die Schließung. Noch während des Betriebs konnte über mögliche Nachnutzungen diskutiert werden. Für die Nachnutzung des Gebäudes waren zwei Alternativen vorhanden: der Abriss und die Errichtung von Wohngebäuden oder der Erhalt und Umbau des Gebäudes mit Nutzung als Kultur- und Verwaltungszentrum. Zu diesem Zeitpunkt suchte das Rheinische Landestheater bereits seit Jahrzehnten angemessene neue Spielstätten. Außerdem war die Kreisverwaltung auf viele kleine Einzelstandorte in der Stadt verteilt. In 21-monatiger Umbauzeit wurde das ehemalige Warenhaus zum innerstädtischen, multifunktionalen Kultur- und Verwaltungszentrum umgewandelt.

Durch die Gelegenheit frühzeitig über eine Nachnutzung nachzudenken, war es möglich direkt nach der Schließung mit dem Umbau zu beginnen und schnell wieder zu öffnen. So schadete der Leerstand dem Quartier nur marginal. Die Neugliederung des Gebäudes verbessert die städtebauliche Einbindung des Gebäudes. Das neue Konzept stärkt die Innenstadt aufgrund der Bündelung der unterschiedlichen Nutzungen.

Eigentümer:	Neuss - Bauverein AG (Theater, Kino und Passage) Rhein-Kreis Neuss (Kreishaus)
Baukosten:	ca. 43 Mio. €
Nutzung:	Theater, Einzelhandel, Verwaltung, Nahversorger, Gastronomie, Kino
Nutzfläche:	21.000 m²
Realisierung:	1998-2000
Architektur:	Ingenhoven & Ingenhoven Architekten

KRÖNCHENCENTER, SIEGEN

Wie gut Mixed-use-Konzepte funktionieren können, zeigt sich am Beispiel des neuen KrönchenCenters in Siegen. Von 1928 bis Ende 1999 diente das Gebäude als Kaufhaus; zuerst hieß es „Tietz“, dann – die längste Zeit – „Kaufhof“, zuletzt shoppte man im „Kerber“. 1999 wurde der Standort mangels Kaufkraft vom Eigentümer aufgegeben. Nach langen Verhandlungen zwischen der Stadt Siegen, der Projektgruppe „Projekte für Siegen“ und dem Inhaber wurde das Kaufhaus verkauft und umgebaut. Nach großen Kraftanstrengungen der Kommune eröffnet 2007 nach knapp 8 Jahren Leerstand ein neues Kulturzentrum für Siegen. Es wurden ein Bildungszentrum inklusive Stadtbibliothek sowie Nahversorgung und Gastronomie mit ergänzendem Einzelhandel umgesetzt. Mit dem Einzug der Volkshochschule, der Stadtbibliothek und des Stadtarchivs in die oberen drei Etagen hat das Gebäude den Charakter eines „kommunalen Kulturkaufhauses“ bekommen .
Die neuen Nutzungen zogen neues Publikum in die Stadt. Der umliegende Leerstand erholte sich.

Eigentümer:	Stadt Siegen
Baukosten:	ca. 5 Mio. €
Nutzung:	Kulturzentrum, Einzelhandel, Stadtbibliothek, Volkshochschule, Stadtarchiv, Bildungszentrum, Nahversorgung, Gastronomie, Veranstaltungsraum
Nutzfläche:	10.000 m²
Realisierung:	1998-2000
Architektur:	Architektur Atelier Christ

© Stadtarchiv Siegen, Bestand 704, Nr. 632

Der „Kaufhof“ vor dem Zweiten Weltkrieg

© Universitätsstadt Siegen

Warenhaus nach dem Umbau, Blick vom Marktplatz

GEMEINSAM ZUM ZIEL

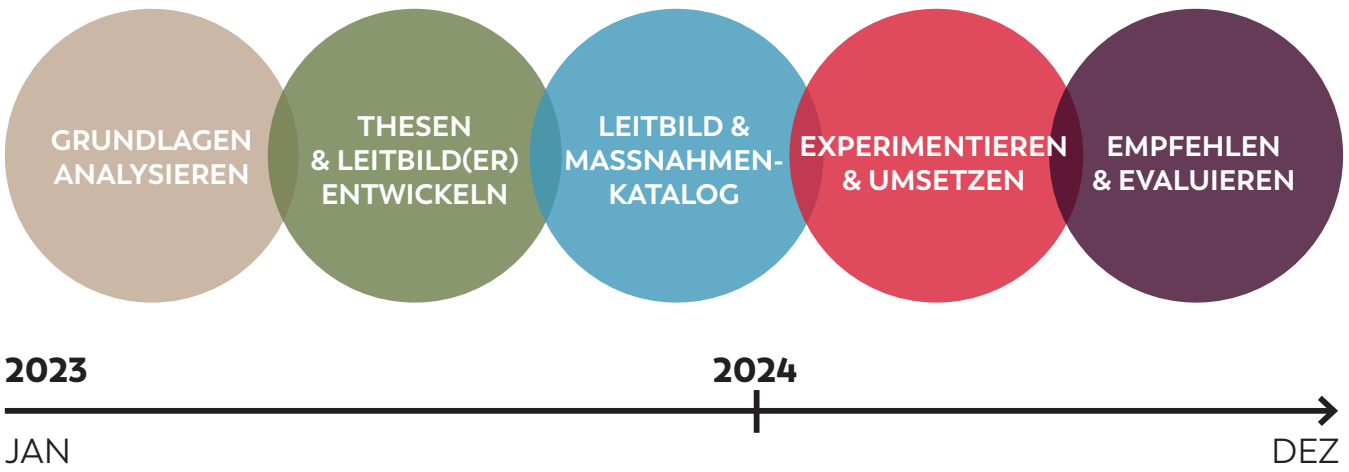
Im Auftrag der Stadt Cottbus/Chóśebuz entwickelt das Berliner Planungsbüro AG.URBAN bis Ende 2024 ein kooperatives Innenstadtentwicklungskonzept, um die Cottbuser Innenstadt noch multifunktionaler und zukunftsfähiger zu gestalten.

Eine lebenswerte und zukunftsfähige Cottbuser Innenstadt entwickeln – mit diesem erklärten Ziel sind die Stadt Cottbus/Chóśebuz und das beauftragte Büro AG.URBAN Ende 2022 in den Prozess gestartet. Mit der Erstellung des sogenannten „Innenstadtentwicklungskonzepts“ im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verfolgt die Stadt Cottbus/Chóśebuz und die Gesamtinitiative „Perspektive Cottbus – Wir geben dem doppelten Strukturwandel ein Gesicht“ das Ziel, die Bürger*innen für die Innenstadt und ihre weitere Entwicklung zu begeistern und die City weiter attraktiv zu machen. Trotz der relativ guten Ausgangslage der Innenstadt in Cottbus/Chóśebuz wollen und müssen wir hier ganzheitlich denken und kooperative, zukunftsfähige Wege gehen. Es geht bei den zu entwickelnden Lösungsansätzen nicht mehr allein um Akutmaßnahmen als Reaktion auf die gegenwärtig zugespitzte Lage, sondern vor allem langfristig angelegte strategische Prozesse, die der Innenstadt neues Leben einhauchen sollen.

Es gibt bereits viele Ideen und Vorschläge für die Cottbuser Innenstadt. Ziel ist es, das Handeln einzelner Akteur*innen aufeinander abzustimmen sowie Projekte und Ideen miteinander zu verzahnen, um Synergien aufzuzeigen und bestmöglich zu nutzen. Kooperationspartner*innen im Prozess sind dabei Akteur*innen der Fachöffentlichkeit und der lokalen Szene sowie die interessierte Bürgerschaft. Gemeinsam möchten wir ein passendes Konzept für die Cottbuser Innenstadt diskutieren, entwerfen, verwerfen, präzisieren und schließlich entwickeln.

Auf eine umfassende Grundlagenanalyse mithilfe von Expert*inneninterviews folgt nun die Leitbild-Phase, die neben einer abgestimmten Vision auch auf ein konkretes Maßnahmenpaket abzielt. Die Fachöffentlichkeit und die Bürgerschaft werden hierbei gezielt miteinbezogen. Daran anschließend folgt die Phase des Experimentierens – modellhaft und prototypisch sollen kleinere, konkrete Maßnahmen in der Innenstadt temporär umgesetzt und erprobt werden.

AG.URBAN arbeitet im Rahmen der Innenstadtentwicklung mit der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), zusammen, die im Auftrag der Stadt Cottbus/Chóśebuz bis Ende 2025 die Aufgabe des Citymanagements erfüllt und der Ansprechpartner vor Ort ist. Auf der Projekt-Website (www.innenstadt-cottbus.de) werden alle aktuellen Entwicklungen rund um die Innenstadtentwicklung übersichtlich zusammengestellt. Der gemeinsame Internetauftritt dient zunächst als Informationsplattform und wird zukünftig auch als digitale Beteiligungsplattform genutzt.



KURZ ERKLÄRT

Wer ist eigentlich AG.URBAN?

Das Stadtplanungsbüro AG.URBAN mit Sitz in Berlin ist ein Zusammenschluss aus Stadt- und Regionalplaner*innen, Architekt*innen, Designer*innen, Geograph*innen, Sozial- und Kulturwissenschaftler*innen. Wir beschäftigen uns mit der Entwicklung neuer Strategien für den städtischen Raum, Wohn- und Gewerbeformen sowie Beteiligungsprozessen. Die Konzeption innovativer Beteiligungsformate oder urbaner Interventionen bieten unserer Ansicht nach hervorragenden Chancen, Bewohner*innen für ihren Lebensraum zu interessieren und miteinander ins Gespräch zu bringen.

Im Zusammenspiel mit den klassischen Qualifikationen der Moderation und Visualisierung städtebaulicher und sozialräumlicher Problemstellungen ergibt sich unsere Motivation. Partizipation ist für uns kein lästiges Beiwerk, sondern bietet die Möglichkeit Stadtplanung und -entwicklung sozial und gemeinwohlorientiert zu organisieren. Dies haben wir zu unserem Leitbild gemacht.

Wir sind AG.URBAN

Projektleitung & Ansprechpartner*innen:

Florian Tienes & Lena Maaß
Kontakt: cottbus@ag-urban.de | 030 60 98 22 540

www.ag-urban.de | www.instagram.com/ag.urban

Besuchen Sie unsere Projektwebsite:
www.innenstadt-cottbus.de

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Stadt Cottbus/Chóśebuz
Fachbereich Stadtentwicklung

Cottbus Chóśebuz

Gefördert durch:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Text, Redaktion, Gestaltung, Layout:
AG.URBAN
Mackensen, Hipp, Tienes & Pinetzki GbR
Ringbahnstraße 10, 12099 Berlin

Die Bildrechte liegen, sofern nicht anders gekennzeichnet, bei AG.URBAN. Eine Vervielfältigung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung gestattet.

Redaktionsschluss: 25.05.2023

AG.URBAN