



## **Niederschrift**

### **I. Öffentlicher Teil**

Sitzung	des Ausschusses für Wirtschaft, Beteiligungen und Strukturentwicklung
Ort:	Stadthaus, Ratssaal
Datum	29.10.2024
Beginn	17:00 Uhr
Ende	20:03 Uhr

---

#### Tagesordnung

### **I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
3. Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung
4. Bestätigung der Tagesordnung der Sitzung
5. Anfragen aus der Stadtverordnetenversammlung
6. Berichte und Informationen
  - 6.1. Bevölkerungsvorausschätzung Cottbus für den Zeitraum 2024-40  
Herr Kathke, complan Kommunalberatung
  - 6.2. Gewerbeentwicklung der Stadt Cottbus  
Herr Berndt, Geschäftsführer EGC
  - 6.3. Innenstadtförderung  
Frau Buttke, SBL Stadtentwicklung
7. Vorlagen der Verwaltung

- |      |   |                   |
|------|---|-------------------|
| 7.1. | Qualifizierter Mitspiegel für die kreisfreie Stadt Cottbus<br>Herr Konzack, FBL Bürgerservice   | III.1-009/24 StVV |
| 7.2. | Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Cottbus/Chósebus<br>Über die Öffnung von Verkaufsstellen an Sonn- oder Feiertagen<br>im Jahr 2025<br>Herr Land, SBL Gewerbeangelegenheiten | III.1-008/24 StVV |
| 8.   | Anträge aus der Stadtverordnetenversammlung   |                   |
| 9.   | Sonstiges   |                   |

## **Anwesenheit**

siehe Anwesenheitsliste

### **TOP 1**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Frau Schollbach eröffnet die Sitzung.

Da es seitens der Anwesenden keine Einwände gegen den Livestream gibt, erfolgt eine entsprechende Übertragung der Sitzung.

### **TOP 2**

#### **Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Frau Schollbach stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Der Fachausschuss ist laut Anwesenheit zu Beginn der Sitzung mit 9 Ausschussmitgliedern beschlussfähig.

### **TOP 3**

#### **Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung**

Dokument: Niederschrift vom 01.10.2024

Es bestehen keine Einwände gegen die letzte Niederschrift.

**Die Niederschrift vom 01.10.2024 wird bestätigt und zu den Unterlagen genommen.**

### **TOP 4**

#### **Bestätigung der Tagesordnung der Sitzung**

Frau Schollbach ruft die Tagesordnung auf. Änderungs- und Ergänzungswünsche seitens des Ausschusses gibt es nicht. Die Tagesordnung wird somit einstimmig bestätigt.

### **TOP 5**

#### **Anfragen aus der Stadtverordnetenversammlung**

Es liegen keine Anfragen für den öffentlichen Teil vor.

## **TOP 6**

### **Berichte und Informationen**

#### **TOP 6.1.**

##### **Bevölkerungsvorausschätzung Cottbus für den Zeitraum 2024-2040**

Herr Bergner, Leiter Dez. III.1

Herr Kathke, complan Kommunalberatung

Herr Bergner führt kurz in das Thema ein.

Herr Kathke stellt seine Präsentation vor; diese wird dem Protokoll beigelegt.

Frau Spring-Räumschüssel: Wie treffsicher sind die Prognosen?

Herr Kathke: Die mittlere (grüne) Einschätzung ist am wahrscheinlichsten.

Herr Kaps: Keine große Abweichung zum „best-case Szenario“. Kein Bezug auf die Arbeitsplätze, hier wird von 4.000 neuen Arbeitsplätze gesprochen gegenüber 15.000 die bisher genannt wurden.

Herr Kathke: Von den Arbeitsplatzangeboten ist auch maßgeblich, wie viele sich davon in Cottbus wohnlich niederlassen, bisher zu wenig Wohnraum vorhanden, kennt keine Angabe von 15.000.

Herr Käks: Der Flächennutzungsplan war Thema in den letzten 3 Jahren. Verfügbare Wohnbaupotenziale müssen im Flächennutzungsplan eingehalten werden, im Speckgürtel Berlins werden Wohnbaupreise immer höher. Wohnraumangebote müssen den Bürgern unterbreitet werden. Wie viel Wohnflächenpotenzial steht tatsächlich zur Verfügung?

Herr Kotzur: Warum bezeichnet man die Zuwachszahlen von 2015 und aus der Ukraine nicht als strukturellen Zuzug? Welchen wirklichen Verwendungszweck haben die Prognosen in der Verwaltung (Steuerzuweisung/ Zensus / Schulentwicklungsplan)? Zensus arbeitet z. B. mit anderen Zahlen als Cottbus mit den eigenen Einwohnerzahlen.

Herr Kathke: Zum strukturellen Zuzug gehören auch Migranten, die sesshaft werden. Nach temporären Flüchtlingszuwachs auch wieder Abfall der Zahlen. Zensusergebnisse sind keine volle Erhebung – haben methodische Defizite. Der reale Wert wird dazwischenliegen; Meldezahlen realistischer als Zensuszahlen.

Herr Bergner: Meldezahlen grundlegend bei Fördermittelprojekten. Stadt Cottbus reicht gegen den Zensusbescheid einen Widerspruch ein. In anderen Bundesländern zählt das Melderegister als Datengrundlage.

Herr Käks: Konflikte des Schulentwicklungskonzepts werden aktuell immer deutlicher; verlässliche Zahlen sind daher zwingend erfolgreich.

Herr Knott: Gibt es im Zusammenhang mit der Studie Informationen über den Wettbewerb zwischen den Städten und den Gemeinden? Jeder versucht attraktiven Wohnraum zu schaffen. Attraktivität/Mobilität noch ausbaufähig; Infrastruktur auch wichtiges Thema, z. B. zweites Gleis nach/von Berlin. Gibt es Prognosen über die Nachhaltigkeit (Gewerbsteuer oder ähnliche Einnahmen)?

Herr Kahtke: Bevölkerungsprognose kann auch Grundlage für die mittelfristige Finanzplanung sein – aber birgt Unsicherheiten. Gewerbesteuerprognose war nicht Bestandteil des Auftrages. Einkommenssteuereffekt ist hier gegeben. Erreichbarkeit wichtiger Bestandteil. Im Jahr 2026 Verbesserung (inklusive Taktbedingungen) geplant.

Attraktivität der Arbeitsplätze und der Stadt notwendig. Es gibt kein Leerstand von neugebauten Wohnungen in Cottbus; derzeit zu wenig Wohnungsangebote. Wenn die Verkehrsbedingungen besser werden, steigt auch die Attraktivität.

## **TOP 6.2.**

### **Gewerbeentwicklung der Stadt Cottbus**

Herr Berndt, Geschäftsführer EGC

Herr Berndt stellt seine Präsentation vor; diese wird dem Protokoll beigelegt.

Hr. Kaps: Würde sich freuen, wenn die Bestandspflege der Unternehmensbesuche erkennbar ist. Unternehmensbesuche sehr langwierig. Wie Potenzial erhöhen?

Herr Berndt: Es können nicht alle Unternehmen in Cottbus besucht werden. Es gibt mindestens drei weitere Unterstützer (IHK; Handwerkskammer, WfBB). Synergieeffekte werden genutzt; Bestandspflege ganz wichtig.

Hr. Samelke: Hat die Anzahl der Unternehmen abgenommen?

Herr Berndt: Ja korrekt - die Daten werden aus verschiedenen Quellen gezogen, die nicht homogen sind. Aus dieser Zahl kann man wenig ableiten; es gibt Unternehmen mit wenig Mitarbeitern und welche mit vielen; Gewerbesteuererinnahmen sagen mehr aus.

Herr Knott: Wie setzt sich die Struktur der Mitarbeiter von der EGC zusammen? Unternehmerische Kenntnisse erforderlich?

Herr Berndt: Vom Unternehmensserviceteam haben alle Mitarbeiter eine unternehmerische Vergangenheit; der andere Teil zur Hälfte.

Herr Knott: Ist die EGC mit in die Prozesse der Kammern eingebunden? Durch Bürokratie werden Gewerbetreibende behindert. Personal: Inwieweit gibt es eine Erhebung zum Thema Migration - Abdeckung durch Fachkräfte-/ Spezialistenanwerbung?

Herr Berndt: Arbeitet eng mit den Kammern zusammen. Bürokratie meist noch umständlich – hierzu aber im regelmäßigen Austausch. Kann keine dezidierte Aussage zum Thema Migration treffen.

Frau Dr. Marquardt: Das Welcome Center ist Anlaufstelle für Menschen mit Migrationshintergrund und Arbeitgeber zu diesem Thema.

Herr Strese: Inwieweit werden die Freiberufler mit in die Netzwerke einbezogen?

Herr Berndt: Nimmt den Hinweis mit auf. Es wird niemand abgewiesen.

Frau Spring-Räumschüssel: Welche Impulse kommen aus dem Gründerzentrum und fließen in die Arbeit mit ein? Wie ist die Vernetzung mit den Wirtschaftsförderungsgesellschaften?

Herr Berndt: Erläutert ein Beispiel von einer jungen Start-up-Unternehmerin. Es finden Gespräche mit den umliegenden Gemeinden statt - mittlerweile mehrere Kooperationsverträge abgeschlossen. Lausitzer Netzwerk ganz wichtig.

Frau Schollbach: LSP nicht für GI-Flächen geeignet. Austausch mit Wirtschaftsförderung und anderen Kommunen wichtig.

Frau Dr. Baum: Was sind die Ziele im Bereich der Ansiedlung bis Ende 2025?

Herr Berndt: Drei Ziele: Profilierung der EGC; Erschließung LSP; Betreuung Startblock B2. Mittelfristige Ziele werden zeitnah ausgearbeitet.

Herr Knott: Bittet um Verständigung mit den Kammern in Bezug auf die Coronasoforthilfen; Verfahrensweisen der Abrechnung sehr kompliziert.

### **TOP 6.3.**

#### **Innenstadtförderung**

Frau Buttker, SBL Stadtentwicklung

Frau Buttker stellt ihre Präsentation vor; diese wird dem Protokoll beigelegt.

Herr Käks: Intensive Auseinandersetzung mit Fördermittelproblematik. Bittet um eine rechtzeitige Übermittlung, damit sich die zuständigen Personen intensiv damit beschäftigen können. Möchte auf die innerstädtischen Baustellen hinweisen, BleichenCARRÉ, Konsument, Branche, nördliche Bahnumfeld, Verkehrsentwicklung in der Innenstadt. Das Bauprojekt in Groß Gaglow wird sich auf die Innenstadt auswirken. Mit Diskussion zum Haushalt 2025 wird der Spielraum auch deutlich.

Herr Samelke: Innenstadtfond - welche Projekte werden damit unterstützt? Welche Kriterien müssen für eine Förderung erfüllt werden? Gibt es noch freie Kapazitäten für das Jahr 2025? Wie lange dauert es, bis ein Antrag bearbeitet wird? In der Vergangenheit keine guten Erfahrungen gemacht.

Frau Buttker: Als Kriterium zählt die Innenstadtbelebung. Sofortige Prüfung von Anträgen. Einmal im Monat findet eine Tagung mit dem Innenstadtgremium statt. Bisher sind 44 Anträge eingegangen. Fördergeld ist begrenzt in 2024 auf 20.000 €; nächstes Jahr stehen 100 T€ zur Verfügung.

Frau Schollbach: Wie viel Personal gibt es beim Citymanagement? Förderung nur bis Aug. 2025 – wie weitere Zukunft des Projektes?

Frau Buttker: Es gibt danach ein neues Förderprogramm „Lebendige Zentren“. Das Citymanagement bestand ursprünglich aus 2 Personen; jetzt nur noch eine Kollegin vor Ort.

Herr Schenker: Irritiert vom Vortrag, es wurde nicht über die Ursachen der Leerstände vorgetragen. Welche Maßnahmen zur Gegensteuerung finden statt?

Frau Buttker: Durch strukturellen Wandel mehr Onlineeinkäufe. Es finden Überlegungen statt, um die Innenstädte wieder zu beleben (Wohnungen für Studenten, Popup-Stores).

Herr Schenker: Bestimmte Plätze in der Innenstadt werden zunehmend gefährlicher.

Frau Schollbach: Bittet Herrn Schenker sich mit dem Thema an seine Fraktion zu wenden und ggf. im Umweltausschuss zu behandeln.

### **TOP 7**

#### **Vorlagen der Verwaltung**

#### **TOP 7.1.**

#### **Qualifizierter Mitspiegel für die kreisfreie Stadt Cottbus (III.1-009/24 StVV)**

Herr Konzack, FBL Bürgerservice

Frau Gniel, SB Mietspiegel/Projekte

Herr Konzack stellt seine Präsentation vor; diese wird dem Protokoll beigelegt.

Hr. Dr. Biesecke: Hätte die Kaltmieten höher vermutet. Versteht das Regressionsmodell nicht. Unterschiede sind nicht plausibel, obwohl nur ein Jahr Baujahr auseinander. Die Abweichungen der Echtdaten sind zu groß.

Herr Konzack: Deshalb werden zwei Varianten vorgestellt (Echtdaten und Regressionsmodell). Zu jedem Cluster sind alle Daten eingeflossen; statistische Schätzung -

kann nicht 100 %-ig stimmen. Kleine Wohnen sehr gefragt, teilweise wenig Daten erhalten. Im Methodenbericht alles belegbar.

Hr. Dr. Biesecke: 53 Werte nicht vergleichbar; dies spricht für das Regressionsmodell. Extremer Ausreißer und zu einer Unterschätzung neigenden Tendenz trotzdem nicht nachvollziehbar.

Herr Konzack: Daten beruhen auf einer Schätzung und da können Abweichungen entstehen.

Herr Strese: Ggf. fehlen Zuarbeiten der eG Wohnen. Beim Regressionsmodell kann alles nachvollzogen werden. Nicht nachvollziehbar, dass von 1991 bis 2005 keine Modernisierung angeboten wurde.

Herr Konzack: Im Fragebogen wurde abgefragt: Modernisierung nach 1991; Änderungen würden das Ergebnis verfälschen. Die eG Wohnen hat mit der GWC die meisten Daten geliefert. Man könne aber nicht alles abbilden.

Herr Käks: Sieht es rechtlich problematisch; beim Rechtsstreit keine korrekte Grundlage. Gab es eine gute und strukturierte rechtliche Begleitung? Bei früheren Mietspiegelangelegenheiten war sogar das Amtsgericht involviert. Kann nicht nachvollziehen, warum die Wohnlage nicht berücksichtigt wurde. Was können wir tun, um gesetzeskonform zu bleiben?

Herr Konzack: Wir sind verpflichtet einen Mietspiegel zu haben; dieser muss alle 2 Jahre fortgeschrieben werden; alle 4 Jahre neu erstellt werden muss. Der Arbeitskreis wollte keinen Einbezug der Wohnlage. In der Mietspiegelverordnung ist alles im Grundsatz vorgegeben. Sieht rechtlich keine Probleme.

Herr Käks: Findet die Aussage überheblich, dass keine rechtliche Expertise benötigt wird.

Herr Konzack: Haus & Grund, Cottbus und Umgebung e.V. war vertreten durch den Rechtsanwalt Albrecht – also war ein Rechtsanwalt mit in der AG zur Beratung vertreten.

Herr Kotzur: Bei der ersten Prüfungsphase sind dreiviertel Prozent der Datensätze zur Mietspiegelrelevanz rausgeflogen – werden diese Angaben stichprobenartig kontrolliert?

Herr Konzack: Es gab 2.600 Grundstückslagen (Daten aus unserer Kämmerei; Grundsteuerdaten). Gewerbeobjekte, Mischnutzungen und Eigenbedarfe wurden nicht in die Kalkulation einbezogen. Im Methodenbericht alles genau nachvollziehbar.

Herr Kotzur: Werden die Modernisierungsmaßnahmen/ Daten kontrolliert, z.B. gefliestes Bad?

Herr Konzack: Müssen sich auf die angegebenen Daten verlassen; man wisse nicht, ob die Angaben alle korrekt abgegeben wurden. Es finden im Nachhinein keine Kontrollen statt.

Herr Knott: Findet die fehlende Wohnlage auch wichtig; ggf. muss die rechtliche Regelung in Frage gestellt werden. Damit ist sehr eng verbunden die Wettbewerbstauglichkeit bei Immobilieninvestitionen. Hierbei spielt der Mietspiegel eine ganz wesentliche Rolle.

Herr Konzack: Leider hat der Arbeitskreis so entschieden; gesetzlich wäre es möglich gewesen. Bei Interesse kann gerne am Arbeitskreis teilgenommen werden.

Bittet um Entscheidung, welche Variante präferiert wird; 5.1 oder 5.2.

Herr Dr. Biesecke: Beschlussvorschlag ist so nicht beschließbar.

Abstimmung zur zweiten Lesung (aufgrund von formalen Fehlern):

Ja: 9 Stimmen; Nein: 0; Enthaltung: 0

**TOP 7.2.**

**Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Öffnung von Verkaufsstellen an Sonn- oder Feiertagen im Jahr 2025 (III.1-008/24 StVV)**

Frau Gloge, Fachbereich Ordnung und Sicherheit

Frau Gloge erklärt kurz die Vorlage.

Herr Dr. Biesecke: Kann jetzt beispielsweise Intersport zukünftig von April bis November sonntags Sportartikel verkaufen?

Frau Gloge: Ja – Sportartikel und Fahrradläden zählen auch mit rein.

Frau Schollbach: Ist beim inneren Ring das MUL mit inkludiert?

Frau Gloge: Nein – diese befindet sich nicht im inneren Ring. Verordnung soll touristische Bedarfe absichern.

Abstimmung: Ja: 9 ; Nein: 0 Enthaltung: 0

**TOP 8**

**Anträge aus der Stadtverordnetenversammlung**

Es liegen keine Anträge vor.

**TOP 9**

**Sonstiges**

Keine Wortmeldungen.

Der öffentliche Teil des Ausschusses wird um 20:03 Uhr beendet.

Cottbus/Chósebus, 24.11.2024

gez.

Janine Schollbach

stellv. Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Beteiligungen und Strukturentwicklung