



# ENTWICKLUNGSSTRATEGIE COTTBUSER OSTSEE

## Fortschreibung und Aktualisierung

Cottbus, 14.09.2020



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung / Arbeitsansatz .....	4
2.	Aufgabenstellung .....	4
3.	Entwicklungsstrategie .....	7
3.1	Zusammenfassung / Verschneidung vorliegender Planungen .....	9
3.1.1	Bestandsaufnahme, Themenfelder und Ergebnisse.....	10
3.1.2	Bestandsaufnahme, Projekte des Masterplans .....	13
3.1.2.1	Ergänzung Potentialanalyse und Entwicklungsstrategie „Seevorstadt“ zu einem städtebaulichen Rahmenplan .....	15
3.2	Konfliktanalyse; Lücken / Handlungsbedarf in vorhandenen Planungen.....	16
3.2.1	Strategische Ansätze im gesamten Betrachtungsraum .....	18
3.2.2	Strategische Ansätze im Kernbereich mit Seeachse .....	19
3.3	Ausarbeitung eines strategischen Handlungsleitfadens .....	20
3.3.1	Zielgruppenanalyse.....	20
3.3.1.1	Zielgruppe Themenfeld „Innovation und Erfindergeist“ .....	20
3.3.1.2	Zielgruppe Themenfeld „Nachhaltige Stadtentwicklung“.....	22
3.3.1.3	Zielgruppe Themenfeld „Erholung und Erlebnis“ .....	25
3.3.1.4	Zusammenfassung Zielgruppen .....	26
3.3.2	Herausarbeiten: „Mehrwert“, Attraktivität, Alleinstellungsmerkmale .....	27
3.3.2.1	Alleinstellungsmerkmale.....	27
3.3.3	Ableiten externer Wertschöpfungsketten .....	28
3.3.4	Verknüpfung Einwohnerinteressen und neue Wertschöpfungsketten .....	29
3.3.5	Vernetzung mit dem Umland .....	30
3.3.5.1	Dissenchen-Schlichow, Merzdorf, Willmersdorf <i>und Saspow</i> .....	31
3.3.5.2	Verbindung nach Sandow, zur Innenstadt und Fürst-Pückler-Park .....	32
3.3.5.3	Anrainergemeinden Teichland, Neuhausen / Spree und Wiesengrund .....	32
3.3.5.4	Vernetzung durch Wasser und Verkehrswege.....	33
3.3.6	Raum- und Strukturbildende Vorhaben.....	34
3.3.7	Untersetzung mit Teilprojekten / Investitionsportfolios Seevorstadt.....	35
3.3.7.1	Stufe 1 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ .....	36
3.3.7.2	Stufe 2 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ .....	38
3.3.7.3	Stufe 3 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ - Zielkonzept .....	40
3.3.7.4	Teilprojekt: Wasser- und Energiecampus als Innovationsstandort .....	42
3.3.7.5	Teilprojekt: Mobilitätskreuz .....	43
3.3.7.6	Teilprojekt: Seeachse .....	44
3.3.7.7	Teilprojekt: Behörden- und Bildungszentrum.....	45
3.3.7.8	Teilprojekt: Grünes Wohnen Plus.....	46
3.3.7.9	Teilprojekt: Zentrum postfossile Energieerzeugung .....	47
3.3.8	Ermittlung Finanzbedarf .....	48
4.	Fazit.....	49

## Abbildungen

Titelbild: Luftbild: [www.falconcrest.com](http://www.falconcrest.com)

Abbildung 1. Darstellung des Betrachtungsraumes. (Quelle: ICL Ingenieur Consult GmbH, 2019) .....	6
Abbildung 2. Gedankenkonzept der Bearbeitungsmethodik. (Quelle: ICL Ingenieur Consult GmbH, 2019).....	9
Abbildung 3. Raumbildende Vorhaben (Quelle: ICL) .....	34
Abbildung 4. Stufe 1 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ .....	37
Abbildung 5. Stufe 2 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ .....	39
Abbildung 6. Stufe 3 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ - Zielkonzept .....	41

## Tabellen

Tabelle 1. Übersicht des strategischen Ansatzes .....	10
Tabelle 2. Ergebnis der Bestandsaufnahme .....	11
Tabelle 3. Bewertung der Projektgebiete des Cottbuser Ostsees .....	13
Tabelle 4. Typisierung Wirtschaftsunternehmen.....	20
Tabelle 5. Bewertung Wirtschaftsunternehmen in Bezug zum Standort Seevorstadt .....	21
Tabelle 6. Typisierung Zielgruppen „nachhaltige Stadtentwicklung“ .....	22
Tabelle 7. Zusammenstellung Zielgruppentypen und deren Anforderungen.....	23
Tabelle 8. Neufassung Zielgruppen „Erholung und Erlebnis“ .....	25
Tabelle 9. Zusammenfassung aller Zielgruppen .....	26
Tabelle 10. Abgeleitete Alleinstellungsmerkmale.....	27
Tabelle 11. Ableitung neuer Wertschöpfungsketten .....	28
Tabelle 12. Konfliktfelder der neuen Wertschöpfungsketten.....	29
Tabelle 13. Leitthemen der Ortsteilentwicklung am Cottbuser Ostsee .....	31
Tabelle 14. Vernetzungen zu Wasser und zu Land.....	33
Tabelle 15. Raumbildende Vorhaben.....	34
Tabelle 16. Zuordnung Initialprojekte nach Themenfeld und Entwicklungsstufe.....	35
Tabelle 17. Übersicht Finanzbedarf öffentlicher Investitionsteil (geschätzt).....	48

## 1. Einleitung / Arbeitsansatz

Die Stadt Cottbus hat mit Vertrag vom 30.05.2018 die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee an die ICL Ingenieur Consult GmbH (im Folgenden ICL genannt) in Leipzig beauftragt.

Das Ergebnis der Arbeit wurde in einem

[1] 1. Zwischenbericht (ICL, 25.09.2018; 61 Seiten) und einem

[2] Endbericht (ICL, März 2019 – ohne Datum; 135 Seiten)

vorgelegt. Beide Berichte sind nicht integrierend aufgebaut: Mithin ist es erforderlich, für das Gesamtverständnis beide Berichte ([1] und [2]) zu lesen.

Einige Aspekte sind in der Betrachtung von ICL zu kurz gekommen und/oder werden durch den Auftraggeber Stadt Cottbus in einem anderen Kontext gesehen. Zudem erforderte die Dynamik der vergangenen Monate (z.B. Kohleausstiegs-/Strukturstärkungsgesetz, Sofortprogramm, Mediziner Ausbildung) ein Aufgreifen und Einarbeiten dieser Entwicklungen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Cottbus das beauftragte Ostseemanagement um Fortschreibung und Aktualisierung der Datenbasis der ICL gebeten.

Ziel der Arbeit ist es, einen strategischen Leitfaden / Grundschriftsatz zu verfassen, der Grundlage für die Fortschreibung des Masterplans Cottbuser Ostsee sein soll.

Es wird zudem ein Handlungsrahmen für das Gesamtprojekt Cottbuser Ostsee skizziert, der als Handreichung im Tagesgeschäft dienen und die Handlungsempfehlungen präsent halten soll. Schlussendlich ist das vorliegende Papier Grundlage der Legitimation für die zu verfolgenden Entwicklungsziele und der Beantragung von Fördermitteln und Kreditfinanzierungen.

Handwerklich werden die wesentlichen Textpassagen aus [1] und [2] übernommen und entsprechend zusammengefasst, ergänzt/angepasst und gekürzt. Änderungen / Ergänzungen / Aktualisierungen werden durch Kursivstellung gekennzeichnet.

## 2. Aufgabenstellung

Für die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wurde eine Aufgabenstellung vorgegeben mit der Kernaufgabe der Verknüpfung der vorliegenden Konzepte und Untersuchungen zu einer Gesamtstrategie der Entwicklung Stadt-See-Umland. Besonderes Augenmerk sollte hierbei inhaltlich den Projektgebieten Seeachse, Stadthafen und Rundweg gewidmet werden, die für die urbane Entwicklung der Verbindung Stadt und den See räumlich prädestiniert sind. Dabei sollten wesentliche Kernprojekte und Potenziale (ggf. Alleinstellungsmerkmale) sowie die grundlegende Zielrichtung neben dem Tourismus aus der Potentialanalyse (2016) für eine wirtschaftliche, innovationsorientierte und siedlungsstrukturelle Gesamtentwicklung der nächsten 20-30 Jahre erarbeitet werden. Dabei sollten als Anknüpfungspunkte Innovation und Fachkräftesicherung (BTU Cottbus-Senftenberg, außerhochschulische Forschungseinrichtungen) sowie Fragen der nachhaltigen Stadtentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Wirtschaft, städtische Infrastruktur des Gemeinwesens, Verkehr und stadtechnische Infrastruktur, z.B. EE-Wärmeversorgung nach Betriebsende des Kraftwerks Jänschwalde) einbezogen werden.

Die Ergebnisse der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ als Instrument der informellen Planung halten ausschließlich Vorgaben und Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Betrachtungsraumes für den Kernbereich entlang der Seeachse zwischen Stadtzentrum und Cottbuser Ostsee fest. Die strategische

Betrachtung dient als Orientierungsrahmen für die räumliche und funktionale Organisation und Basis weiterer Planungsschritte. Im Ergebnis werden konkrete Projektvorschläge unterbreitet und hinsichtlich ihrer Grundlagen und Umsetzungsschritte beschrieben. *Es muss unterstrichen werden, dass die ,Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ das bestehende parallel in Überarbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Cottbus/Chósebus 2035 (1. Fortschreibung; StVV-Beschluss-Nr. IV-011-49/19 im April 2019), das Stadtumbaukonzept (3.Fortschreibung, StVV-Beschluss-Nr. IV-013-49/19 im April 2019) und das städtische Leitbild sowie insbesondere den Masterplan zum Projekt Cottbuser Ostsee aufgreift und in der Tiefe weiter untersetzt.*

Die Kernaufgabe der ,Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ besteht demnach darin, günstige Rahmenbedingungen für Entwicklungs- und Ansiedlungsabsichten zu schaffen sowie ein überregional ausstrahlendes Angebotsprofil herauszuarbeiten. Die grundstücksbezogenen, letztlich wertschöpfenden Investitionen erfolgen vorrangig auf unternehmerischer Ebene. Hier gilt es, Anreize zu schaffen, um Ansiedlungen attraktiv zu gestalten und so Synergien und Wertschöpfungsketten aufzubauen. Es sollte die strategische Aufbereitung und Untersetzung der vorhandenen und neu abgeleiteten Teilprojekte mit Zielvorgaben (SMART – speziell, messbar, anspruchsvoll, realistisch, terminiert) sowie die Definition von Benchmarks und Kategorisierung von Projektportfolios aus den Einzelvorhaben zu zusammenhängenden Entwicklungspaketen und Zusammenfassung zu einer konsistenten Strategie erfolgen, die auch eine zeitliche Einordnung ermöglicht. Für die erarbeiteten Projektportfolios sollte der Finanzbedarf ermittelt werden (+/- 30%) sowie nach öffentlicher und privater Investition zu unterscheiden. Als Endergebnis wurde ein Produkt erwartet, dass als Grundlage zur Investitionsvorbereitung und -werbung dienen sollte.

*Im Detail waren folgende Arbeitsschwerpunkte im Rahmen der ,Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ zu leisten:*

*Schritt 1: Zusammenfassung und Verschneidung aller vorliegenden Planungen und Konzepte (Status Quo)*

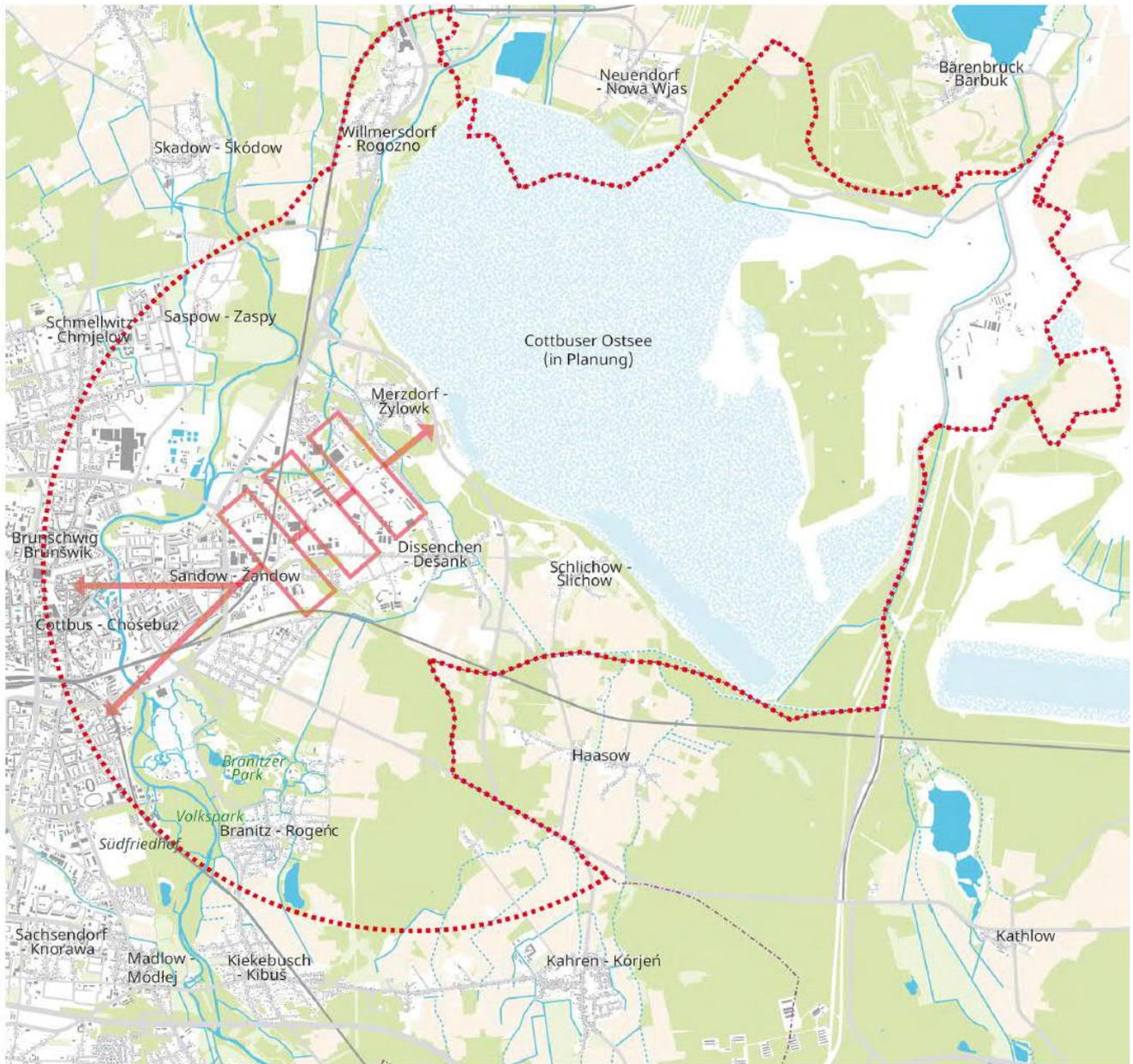
*Schritt 2: Konfliktanalyse; Ableitung von Lücken und Handlungsbedarf aus den bestehenden Planungen und Konzepten; Lösungsvorschläge für Planungslücken*

*Schritt 3: Ausarbeitung eines strategischen Handlungsleitfadens mit folgenden Themenkomplexen:*

- *Zielgruppenanalyse*
- *Herausarbeiten: „Mehrwert“, Attraktivität, Alleinstellungsmerkmalen*
- *Ableiten externer Wertschöpfungsketten*
- *Verknüpfung: Einwohnerinteressen und neuen Wertschöpfungsketten*
- *Vernetzung mit dem Umland*
- *Identifizierung von Synergieeffekten, die sich aus Entwicklungen zum Cottbuser Ostsee in räumlichem oder sachlichem Zusammenhang aus anderen Bereichen ergeben*
- *Untersetzung mit Teilprojekten / Investitionsportfolios*
- *Ermittlung Finanzbedarf*
- *Aufstellung und Untersetzung eines konkreten Maßnahmeplans*

*Die vorliegende Gliederung orientiert sich an der Schrittfolge der Aufgabenstellung.*

*Die Aufgabenstellung war zudem auf einen Betrachtungsraum orientiert, der in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist.*



**Ausgangslage  
im Betrachtungsraum**



Quelle:  
© OpenStreetMap contributors  
© ICL Ingenieur Consult

- Betrachtungsraum
- Verwaltungsgrenze
- Gebäude
- Verkehrswege
- Grünfläche
- Gehölzstrukturen
- Flächen der Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Unterirdischer Kanal
- Wasserfläche „Ostsee“
- Kernbereich | Seeachse

Abbildung 1. Darstellung des Betrachtungsraumes. (Quelle: ICL Ingenieur Consult GmbH, 2019)

### 3. Entwicklungsstrategie

*Der Cottbuser Ostsee ist ein wesentliches Zukunftsprojekt für die Stadt und die gesamte Lausitz mit überregionaler Bedeutung. Zentrales Ziel ist die Anbindung des Sees an die Großstadt Cottbus/Chósebuž. Bis zum Jahr 2025 wird aus einem ehemaligen Braunkohletagebau der 1.900 Hektar große Cottbuser Ostsee entstehen. Etwa 20% der heutigen Cottbuser Stadtfläche wurden durch den Tagebau und sein Umfeld beansprucht. Für die Cottbuserinnen und Cottbuser entwickelt sich mit dem Cottbuser Ostsee in den kommenden Jahrzehnten ein neues attraktives Stadtquartier in Wassernähe. Durch eine weitere Stadtumbauphase wird ein großflächiges ehemaliges Industriegebiet bis ca. 2035 umgenutzt werden.*

*Zentrales Ziel des Ostsee-Projektes ist langfristige Stadtentwicklung positiv und proaktiv zu gestalten, indem das Zusammenwachsen der Stadt mit dem zukünftigen Gewässer Cottbuser Ostsee gezielt gefördert wird. Vor diesem Hintergrund wird eine stadtbezogene Ausdehnung der Kulisse des Cottbuser Ostsees angestrebt. Gleichzeitig wird die strategische Basis des Projektes ‚Cottbuser Ostsee‘ von einem bisherigen Tourismus- und Freizeitschwerpunkt mit drei gleichberechtigten Themenfeldern erweitert: (1) Erholen und Erleben, (2) Innovation und Erfindergeist, (3) Nachhaltige Stadtentwicklung. In den Schnittmengen der Themenfelder bietet sich Raum für neue und spannende Teilprojekte. Somit wird das Projekt Cottbuser Ostsee für die Stadt Cottbus neue Perspektiven in der Entwicklung nach der Braunkohleindustrie bieten. Insbesondere der Aspekt der CO<sub>2</sub> Neutralität und Klimagerechtigkeit wird diesbezüglich Merkmal des neuen Stadtteils sein, der nach neuesten und zukunftssicheren Methoden und Technologien errichtet werden soll. Die Stadt Cottbus möchte hier eine bundesweite Vorreiterrolle in der Stadtentwicklung einnehmen und bekennt sich zu dieser Ausrichtung.*

*Seit 2010 verzeichnet Cottbus/Chósebuž stabile Einwohnerzahlen (um 100.000 EW) und seit 2015 wieder leichte Wanderungsgewinne. Gleichzeitig beendete im Dezember 2015 der Tagebau Cottbus-Nord seinen Abbaubetrieb. Im Ergebnis wird der Cottbuser Ostsee künftig der größte See Brandenburgs sein. Parallel dazu gilt es, auf die Herausforderungen von Strukturwandel, Kohleausstieg und Energiewende zu reagieren. Dieser Wandel wird Cottbus und die Lausitz grundlegend verändern.*

*Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erwartet bis zum Jahr 2030 für alle kreisfreien Städte einen Bevölkerungsrückgang – mit Ausnahme der Städte Potsdam und Cottbus. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg wird für die kreisfreie Stadt Cottbus bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,2% (+1.200 Personen) prognostiziert. Diese Entwicklung setzt sich laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus künftig fort und folgt aus den Annahmen einer anhaltenden Zuwanderung aus dem In- und Ausland, stagnierender Geburtenzahlen sowie einer weiterhin steigenden Lebenserwartung.*

*Die Bevölkerungsprognose für Cottbus bis 2040 wurde im Januar 2019 vorgelegt. Diese sagt für das Szenario „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ bis 2040 ein Wachstum auf 114.000 Einwohner voraus (vgl. [www.cottbus.de/prognose](http://www.cottbus.de/prognose)).*

*Mit der Entscheidung zum Ausstieg aus der Braunkohleförderung 2038 sind die Erfordernisse aus der v.g. Bevölkerungsentwicklung mit den Chancen aus der einzigartigen Verbindung der Bergbaufolgelandschaft zur Großstadt Cottbus im Hinblick auf neue Perspektiven in der Wirtschaftsstandortentwicklung und des Wissenstransfers zu verknüpfen. Die dynamische Neugestaltung hin zu einer innovativen und klimaschutzorientierten Stadtlandschaft, die neue Impulse für einen authentischen und nachhaltigen Stadtteil Seevorstadt mit wirtschaftlich-wissenschaftlichen Unternehmen im ausgewogenen Dialog mit Wohnen, Erholen und Erleben ist die Chance der Stadt Cottbus zur Bewältigung des Strukturwandels und im Wettbewerb der Großstädte.*

*Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Cottbus/Chósebus, das Flächenpotenzial entlang der ‚Seeachse‘ zwischen Stadtzentrum und Cottbuser Ostsee zu entwickeln. Die Entstehung eines künstlichen Sees unmittelbar vor den Toren einer Großstadt ist einmalig in Deutschland und Europa und bietet enorme Chancen, die zugleich mit enormen Herausforderungen verbunden sind, zumal raumstrukturell bei natürlich entstandenen Seen die Siedlungszentren dort in den Jahrhunderten entstandener Orte meist seeufernah gelegen sind. Die schrittweise „Heranführung“ der Stadt an den See ist damit „das“ zukunftsgerichtete Langzeitprojekt, das der Entwicklung der Stadt für Generationen einen positiven und nachhaltigen Schub verleihen wird.*

*Deshalb wurde der Bezug zur gesamtstädtischen Entwicklung zwischen Stadtzentrum und See über die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ konkretisiert. Mit der nun vorliegenden ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wird ein entscheidendes Teilkonzept erstellt, das sich mit den Chancen aus der Lage der Stadt zum See explizit auseinandersetzt.*

*Die Entwicklungsstrategie stellt den städtischen Raum zwischen dem Stadtteil Sandow sowie den Ortsteilen Merzdorf und Dissenchen in den Vordergrund. Geprägt wird der Raum insbesondere durch die durch den Tagebau zerschnittene und heute brachliegende Trasse der ehemaligen Gubener Bahn, die sich zukünftig als Promenade zur Seeachse zwischen Zentrum und Seeufer entwickeln wird. Während der Konzeptbearbeitung wurde für diesen Stadtraum der neue Name „Seevorstadt“ definiert.*

### 3.1 Zusammenfassung / Verschneidung vorliegender Planungen

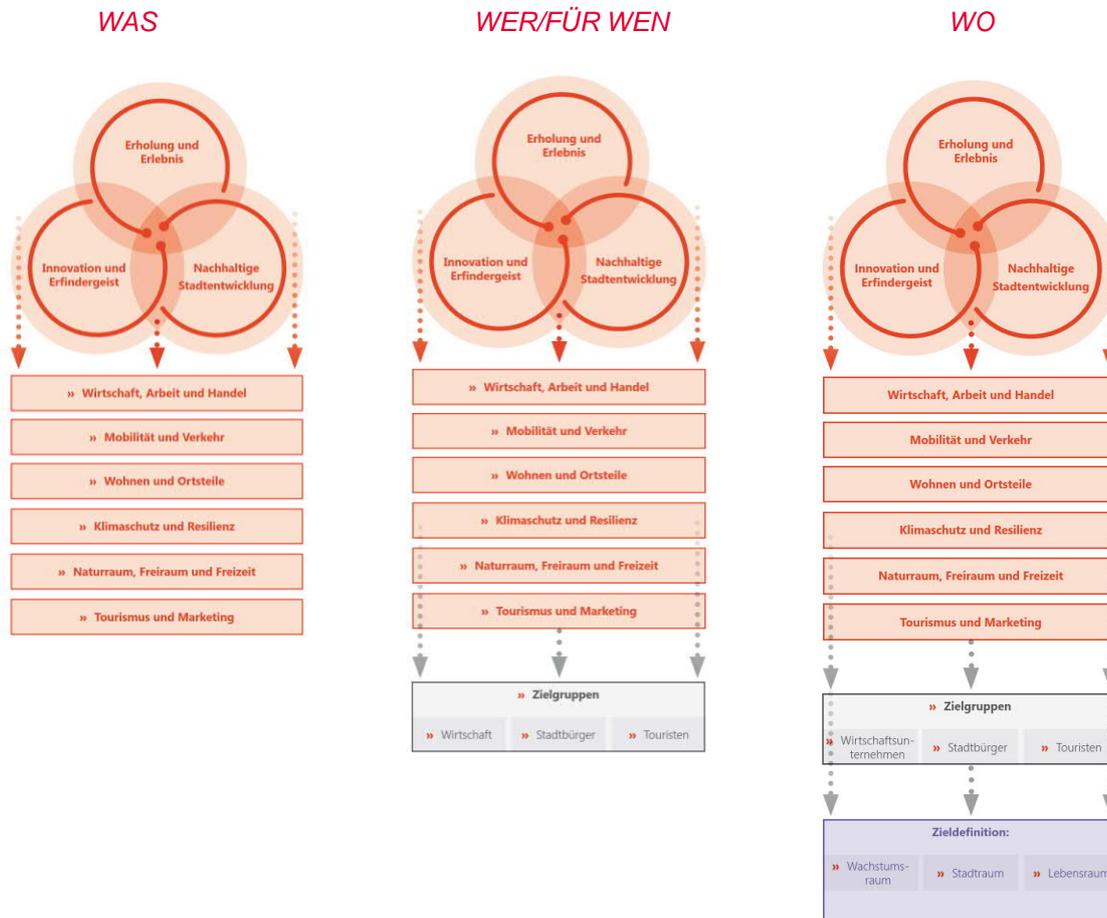


Abbildung 2. Gedankenkonzept der Bearbeitungsmethodik. (Quelle: ICL Ingenieur Consult GmbH, 2019)

Mit den gesichteten und ausgewerteten Unterlagen liegen umfassende und in laufenden Prozessen fortgeschriebene Planwerke vor, die insgesamt vielfältige Programmcluster bedienen und Ideenansätze liefern. Die Herausforderung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ bestand zunächst in der Akzentuierung und Auswahl der Ideen aus der Vielzahl der Unterlagen und deren sinnvollen Abschichtungen mit Prüfung auf Nachhaltig- und Zukunftsfähigkeit.

Während der Bearbeitung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wurde ein intensiver Austausch mit den konzeptionellen Ansätzen insbesondere im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und im Stadtumbaukonzept (STUK) der Stadt Cottbus/Chósebus gewährleistet. *INSEK und STUK wurden zeitgleich im Jahr 2019 zur Erstellung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ fortgeschrieben und beziehen sich auf die Zwischenergebnisse der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ [1]. So heißt es im aktuellen INSEK Cottbus/Chósebus 2035: „Ergänzend zur bisherigen und auch weiterhin gültigen Doppelstrategie des Stadtumbaus wird nun eine gleichzeitige Orientierung hin zum zukünftigen Cottbuser Ostsee angestrebt. Insbesondere werden mit der Erarbeitung der Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee. die mit dem Ostsee verbundenen konkreten Chancen und Potenziale für Wirtschaft, Wachstum, nachhaltige Stadtentwicklung und Erholung ermittelt.“*

Die ICL Ingenieur Consult GmbH hat die Bearbeitungsmethodik der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ in Stufen untersetzt, um der Aufgabenstellung gerecht zu werden. Das Gedankenkonzept ist in Abb.

2 grafisch zusammengetragen und soll den Weg vom allgemeinen strategischen Ansatz in die räumliche Verortung hin zu konkreten Teilprojekten aufzeigen.

Tabelle 1. Übersicht des strategischen Ansatzes

<b>Ebene</b>	<b>Konkretisierungsgrad</b>	<b>Definition</b>
<b>Themenfelder</b>	<i>strategisch</i>	<i>Definition der Leitidee, Strategischer Ansatz („Dreiklang“ aus Erholen &amp; Erleben; nachhaltiger Stadtentwicklung und Innovation &amp; Erfindergeist)</i>
<b>Handlungsfelder</b>	<i>strategisch / operativ</i>	<i>Definition von Teilbereichen und inhaltlichen Schwerpunkten</i>
<b>Zielgruppen</b>	<i>strategisch / operativ</i>	<i>Definition der „Adressaten“ und Nutzer</i>
<b>Teilprojekte</b>	<i>operativ</i>	<i>Definition von konkreten Teilprojekten und konkrete räumliche Verortung</i>

### 3.1.1 Bestandsaufnahme, Themenfelder und Ergebnisse

Der Planungsprozess zum Landschaftswandel im Osten der Stadt Cottbus begann vor etwa 20 Jahren. Neben den regulären Planungsinstrumenten, wie dem Flächennutzungsplan und den kommunalen, thematisch gefassten Entwicklungsplänen und Konzepten, werden mit dem regionalen Entwicklungskonzept sowie dem Abschlussbetriebsplan „Tagebau Cottbus-Nord“ weitere Grundsatzdokumente abgebildet.

Mit den im Rahmen der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ gesichteten und ausgewerteten Unterlagen liegen umfassende und in laufenden Prozessen fortgeschriebene Planwerke vor, die insgesamt vielfältige Programmcluster bedienen und Ideenansätze liefern. Für eine erfolgreiche Investorenansprache ist die Fülle der Grundlagen sehr vielgestaltig, i.d.R. aber auch aufgrund der Maßstäblichkeit kaum dafür geeignet, um detaillierte Nutzungscluster als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung abbilden zu können. Insofern ist eine zusammenführende ganzheitliche Strategie mit Präzisierung vorhandener Inhalte bei gleichzeitiger Prüfung ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit folgerichtig.

In diesem Kapitel wird der Status Quo der Stadt Cottbus/Chósebus für insgesamt sechs Themenfelder analysiert. Diese sind jeweils auf die spezifischen inhaltlichen Aspekte des kommunalen Handelns, also auf die verschiedenen Fachbereiche der Stadtverwaltung ausgerichtet. Dabei bestehen jedoch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vielfach Querbezüge und gegenseitige Einflussnahmen. Die nachfolgenden Inhalte zielen jeweils auf die Darstellung der gegenwärtigen Situation in Cottbus/Chósebus. Zugleich zeigen sie die Ansätze für ressortspezifische Empfehlungen in Bezug auf die thematische sowie räumliche Fokussierung auf.

Tabelle 2. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Themenfeld	Ergebnis	Grafik
<b>Soziodemografische Situation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevölkerungsanstieg des Stadtteils Mitte besonders in Altersgruppe 18- bis 25-jährigen sowie 25- bis 45-jährigen. Folge: Positive Einwohnerentwicklung <i>aufgrund</i> Nähe der Altstadt zur BTU sowie Sanierung der Altbaubestände.</li> <li>- Bevölkerungsanstieg in Merzdorf, Saspow und Branitz. Folge: Attraktives Wohnumfeld mit Grünzügen und guter verkehrlicher Anbindung</li> <li>- Insgesamt sind hier Anhaltspunkte erkennbar, die auch in Zukunft gefragte Wohnstandorte und deren Ausstattung erkennen lassen.</li> </ul>	
<b>Raum- und Nutzungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifiziert werden im Zentrum und am Zentrumsrand urban geprägte Stadtteile.</li> <li>- Das äußere Stadtgebiet ist von dörflichen Siedlungskernen (Willmersdorf, Merzdorf, Dissenchen, Schlichow und Branitz) mit überwiegend Wohnnutzung und geringer Versorgungsinfrastruktur geprägt.</li> <li>- Der Betrachtungsraum stellt sich als innerstädtischer, altgewerblicher Standort aus Nach- und Zwischennutzungen mit ausgedehnten Brachen und einfachen Gewerbeflächen mit deutlichem Handlungsbedarf dar.</li> </ul>	
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Anbindung an B169 und 168 sowie Bahn</li> <li>- Betrachtungsraum über Dissenchener Str. / Merzdorfer Weg erreichbar; befriedigender Ausbauzustand vorhandener Erschließungsstraßen</li> <li>- entspannte Situation bei ruhendem Verkehr</li> <li>- Beschränktes Angebot an Fuß- und Radwegen und diversen Qualitäten</li> </ul>	

---

## ÖPNV

- Betrachtungsraum nur durch Buslinien erreichbar (10, 12, 19, 28)
- Kernbereich nicht angebunden
- ÖPNV Anbindung für aktuelle Gewerbenutzung ausreichend; künftig wirksam auszubauen



---

## Grün-, Frei- und Naturraum

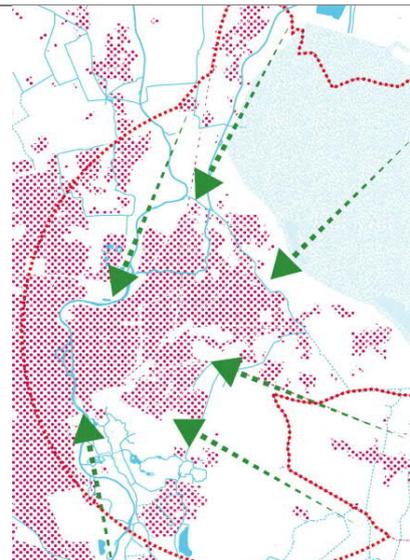
- Spreeraum mit Hammergraben und Branitzer Park / Tierpark qualitativ hochwertig, zu wenig vernetzt und noch unzureichend touristisch genutzt
- Betrachtungsraum ist ein Stadtgebiet ohne nennenswerte Grün- und Freiräume; Defizit an Spiel- und Freizeitflächen
- Spontanvegetation und Brachen bieten neue Lebensräume für Flora / Fauna
- Kerngebiet mit Chance zur Aufwertung der Grünräume (Seeachse)



---

## Stadtklima und Immissionen

- Spree und Grünachsen fungieren als Luftschneisen für die dicht bebaute Innenstadt; Funktion ist zu erhalten und auszubauen
- Bestehende gewerbliche Nutzung und künftige Nutzung führt zu Immissionskonflikten und bedarf immissionslenkender Maßnahmen
- Bedarf an vertieften Untersuchungen für Kerngebiet hinsichtlich Immissionen (und ggf. Altlasten)



### 3.1.2 Bestandsaufnahme, Projekte des Masterplans

Im Folgenden sollen Hinweise zur Weiterführung und Fortschreibung der Potenzialanalyse (2016) gegeben werden, die für die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ relevant sind. An dieser Stelle wird eine Überprüfung der 17 Projektgebiete unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit / Klimaneutralität vorgenommen und eine Priorisierung der Vorhaben etabliert.

Tabelle 3. Bewertung der Projektgebiete des Cottbuser Ostsees

Projekt	Empfehlung zum weiteren Vorgehen
01 Stadthafen	<b>prioritäres Vorhaben.</b> Übernahme in ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘
02 Seeachse / neu: Seevorstadt	<b>prioritäres Vorhaben.</b> Aktualisierung in 2020 auf Grundlage der Planungen zur Seeachse und der Machbarkeit Kanallandschaft, Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung bei Bedarfen an Gemeinweseninfrastruktur, Institute/Wissenschaftseinrichtungen, Büro- und Wohnflächen sowie Entwicklung am Standort „Heizkraftwerk“.  Zentraler Projektbereich für Sonderformat Stadtentwicklung, z.B. Buga 2033
03 Merzdorf	<i>Extensiver Aktivstrand als sinnvolle Ergänzung zum Hauptstrand mit Erholungsfunktion, mittelfristig zu entwickeln</i>  <i>Prüfen des Entwicklungspotenzials aus der Ortslage heraus in Richtung See mittels hoher innovativer und gestalterischer Ansprüche</i>
04 Lakoma – Willmersdorf	<i>langfristig zu entwickeln. Wichtiger Zugangspunkt zum Cottbuser Ostsee Berücksichtigung der ‚Städtebaulichen Studie Lakoma‘ (2018/19). Parallel wissenschaftliche Vernetzung mit Thema „Schwimmende Bauten“ (Umsetzung nach 2025)</i>
05 Neuendorf	<b>prioritäres Vorhaben.</b> <i>Hafen Cottbus nur sinnvoll in Kombination mit Hafen Teichland. Berücksichtigung der aktuellen Planungen.</i>
06 Bärenbrücker Höhe	<i>Erlebnispark Teichland – vorhanden. langfristig zu berücksichtigen</i>
07 Bärenbrücker Bucht	<i>Als private Investition vorstellbar, Strand im Kontext des FBV frühzeitig zu konkretisieren. langfristig zu berücksichtigen</i>
08 Energiezentrum	<i>Gewerblich-industrielle Nachnutzung der Tagesanlagen sinnvoll, Schaffung von Planungsrecht, aufgrund der peripheren Anbindung an die Stadt - inhaltliche Ausrichtung schärfen – technisch-wissenschaftsorientierte Unternehmen bevorzugt im urbanen Stadtraum ansiedeln. mittelfristig zu berücksichtigen</i>
09 Markierte Orte	<i>Waldlichtungen haben sich durch den Bau der über 30 Windkraftanlagen bereits ergeben. langfristig zu entwickeln, neue Interpretation und Perspektive für Projektgebiet erforderlich</i>

10 Klinger See	<i>Synergien neu bewerten, langfristig zu entwickeln</i>
11 Naturstrand Südspitze	<i>Übernahme in ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee, Herstellung Strand öffentliche Aufgabe, mittelfristig zu entwickeln</i>
12 Bewegtes Land	<i>Für Landschaftsgestaltung kein Wertschöpfungspotenzial - langfristig zu entwickeln. Übernahme der Freizeitnutzung in Entwicklungsstrategie ‚Cottbuser Ostsee‘ als private Investition.</i>
13 Schlichow Dorf	<b>Bewahrung</b> <i>des dörflichen Charakters (Alleinstellungsmerkmal)! Übernahme in Entwicklungsstrategie ‚Cottbuser Ostsee‘, Aufwertung Anger/Ortsmitte und Zugang zum See als öffentliche Aufgabe, Wohnnutzung, Freizeitnutzung und Restaurant als private Investition, Schaffung von Planungsrecht. mittelfristig zu berücksichtigen</i>
14 Schlichow Süd	<i>Übernahme in Entwicklungsstrategie ‚Cottbuser Ostsee‘ langfristig zu entwickeln private Investition</i>
15 Cottbuser Strand	<b>prioritäres Vorhaben</b> , <i>Übernahme in Entwicklungsstrategie ‚Cottbuser Ostsee‘, Herstellung Strand als öffentliche Aufgabe, ergänzende Einrichtungen für den Badebetrieb als private Investition</i>
16 Schlosspark Branitz	<b>prioritäres Vorhaben</b> . <i>„Neue und alte Kulturlandschaft“ ist hier die inhaltliche Brücke auch zu einer künftigen BUGA 2033.</i>
17 Rundweg	<b>prioritäres Vorhaben</b>

### 3.1.2.1 Ergänzung Potentialanalyse und Entwicklungsstrategie „Seevorstadt“ zu einem städtebaulichen Rahmenplan

Im Rahmen der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wurde deutlich, dass die Potenzialanalyse von 2016 eine hohe Anzahl überwiegend touristischer und freizeitorientierter Projekte verfolgt. Die marktwirtschaftlichen Potenziale der künftigen Stadtlandschaft am See („Seevorstadt“) bleiben im Verhältnis dazu deutlich zurück.

Der Cottbuser Ostsee definiert seine Bedeutung aus der Nähe und der Stärke der Kernstadt zum unmittelbaren Seeufer heraus. *(Der Masterplan befasst sich mit der gesamten Raum-/Nutzungsstruktur des Cottbuser Ostsees.)*

Die Bedeutung „Seeachse“ sollte demgemäß stärker herausgestellt werden. Die Seeachse sollte nicht nur als Verbindungsweg – als Verkehrs- bzw. Transitraum zwischen Kernstadt und Hafenquartier gesehen werden, sondern als neuer Stadtteil, als Stadterweiterung entlang der Seeachse. Damit erfährt dieses Projektgebiet eine komplett inhaltlich-räumliche Neuausrichtung, welche sich auch im Namen wiederfinden sollte - eine eindeutige Adresse unter Marketingaspekten mit treffender räumlicher Beschreibung: **Die Seevorstadt**. Deshalb ist die Aufstellung eines Rahmenplanes für die Seevorstadt erforderlich.

Zur Strukturierung der in der Potenzialanalyse von 2016 benannten Maßnahmen und Projekte wird eine thematische Gliederung vorgeschlagen. Diese Gliederung nimmt zunächst eine Differenzierung nach **Raumkategorien** vor. Die Potenzialräume des Gesamtprojektes ‚Cottbuser Ostsee‘ sind:

- (1) **Kernstadt** mit Angeboten in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Lernen/Forschen, Versorgen, Gesundheit, Soziales/Betreuen, Kultur/Sport und Erleben,
- (2) **Wasserfläche** als Projektionsfläche für Wassersport, Erholung am Wasser, temporäres Leben auf dem Wasser, Landschaftserleben und als Energiespeicher,
- (3) **Landschaftsraum** mit seinem Spannungsfeld von ländlichem Wohnen, Wirtschaften und als naturnah empfundenen Freiräumen sowie Landschaftserleben und Sport-/Freizeitangeboten.

In Ergänzung dazu besteht die Differenzierung der Maßnahmen nach Nutzungskategorien:

- (1) **Wohnen, Übernachten, Verweilen, touristische Gewerbe, gastronomische Dienstleistungen**
- (2) **Freizeit und Sport, Gesundheit und Wellness,**
- (3) **Gewerbe, wirtschaftsbezogene Dienstleistungen, Versorgung, nachhaltige Mobilität**
- (4) **Forschung, neue Technologien, Start-up-Unternehmen, Energienachhaltigkeit.**

Zusätzlich kann eine Unterscheidung zwischen Initialprojekten der öffentlichen Hand und Ideenvorschlägen zur privatwirtschaftlichen Umsetzung zielführend wirken.

## 3.2 Konfliktanalyse; Lücken / Handlungsbedarf in vorhandenen Planungen

Durch das Ostseemanagement der Stadt Cottbus wurde 2017 ein Strategiepapier entwickelt und mit der Verwaltung abgestimmt.

Hierbei wurden drei Themenfelder als maßgebliche Ausgangspunkte der Rahmenplanung und des Entwicklungsleitbildes zum Projekt ‚Cottbuser Ostsee‘ definiert. In dem Jahr 2019 von den Stadtverordneten der Stadt Cottbus beschlossenen INSEK heißt es hierzu: „In einem gesamtstrategischen Ansatz, der die Themenfelder

(1) **Erholen und Erleben,**

(2) **Innovation und Erfindergeist und**

(3) **nachhaltige Stadtentwicklung**

umfasst, gilt es nun, die notwendige infrastrukturelle Basis bereitzustellen und den See mit der Stadt wirtschaftlich, stadtechnisch, verkehrlich und funktional zu verknüpfen. Hier entsteht die Seevorstadt als CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil.“

Im Rahmen der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ sind die drei Themenfelder Basis der strategischen Betrachtungen. Aus den drei strategischen Themenfeldern wurden deshalb von der ICL Ingenieur Consult GmbH folgerichtig sechs operative Handlungsfelder abgeleitet:

(A) **Wirtschaft, Arbeit und Handel,**

(B) **Mobilität und Verkehr,**

(C) **Wohnen und Ortsteile,**

(D) **Klimaschutz und Resilienz,**

(E) **Naturraum, Freiraum und Freizeit,**

(F) **Tourismus und Marketing.**

Mit der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee werden alle sechs Handlungsfelder funktional und räumlich analysiert (‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee, ‚Der Brückenschlag zwischen Innenstadt und See‘, S. 37–64).

Im Ergebnis der Analyse der Handlungsfelder wird deutlich, dass die Ziele und Handlungsempfehlungen nicht sektoral - also fachlich nebeneinander - sondern integriert betrachtet und angegangen werden müssen. So ergibt sich im Abgleich der thematischen Ausrichtungen und in der Darstellung gemeinsamer inhaltlicher Querschnittsaufgaben ein Bild gebündelter Themen. Diese erfordern, dass ihre jeweiligen Inhalte zusammen zu denken sind.

Die Darstellung des konkreten und projektscharfen Handlungsbedarfes, der mit der alleinigen parallelen Fortschreibung von INSEK und STUK nicht abgedeckt ist, wird im Folgenden ergänzt. So sind mit der Entwicklung der Seevorstadt Umnutzungen und flächenbezogene Nutzungsneuzuweisungen verbunden, die weit über die Grenzen des Betrachtungsraumes der ICL-Studie hinausgehen. Deshalb sind in den kommenden Jahren (auch vor dem Hintergrund einer für 2033 angedachten BUGA Cottbus) mindestens folgende städtische Konzepte zu beauftragen und fortzuschreiben bzw. integriert zu betrachten, sortiert nach den o.g. Handlungsfeldern bzw. nach räumlichen Betrachtungsfeldern:

**(A) Wirtschaft, Arbeit und Handel,**

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Gesamtstadt mit Fokusbereichen)

- wirtschaftliche Teilentwicklungskonzepte (z.B. für TIP und BTU-Umfeld (Campus) sowie CTK-Umfeld unter dem Einfluss der Mediziner Ausbildung)

- Verlagerung störenden Gewerbes

### **(B) Mobilität und Verkehr,**

- Verkehrsentwicklungsplan
- Mobilitätskonzept / Verkehrserschließungskonzept Seevorstadt mit Vernetzung zu den Projektgebieten am See (ÖPNV)
- Radverkehrskonzept

### **(C) Wohnen und Ortsteile,**

- Qualitätshandbuch Gestaltung Freiraum / Architektur und stadträumliche Ausstattung in der Seevorstadt, im Hafenuartier und am Seeufer
- Kanallandschaft
- Fortschreibung des Ortsteilentwicklungskonzeptes i.V.m. den Festlegungen aus dem Qualitätshandbuch Seevorstadt, Funktionsschärfung und Profilierung der Ortsteile Dissenchen/Schlichow, Merzdorf, Willmersdorf und Saspow

### **(D) Klimaschutz und Resilienz,**

- Klimaschutzkonzept Stadt / Energetische Stadtentwicklung
- Konzept zur CO<sub>2</sub>-neutralen Seevorstadt (Herstellung/Recycling, Betrieb, Mobilität)
- Ver- und Entsorgungssysteme
- Energieversorgungskonzept
- Biodiversifizierung

### **(E) Naturraum, Freiraum und Freizeit,**

- Grünordnungskonzept B-Plan Seeachse
- Freiraumplanungen und -konzepte Seevorstadt/Strände, Branitzer Außenpark/Dissenchen-Schlichow, Bärenbrücker Bucht, Spreeaue Cottbus-Nord
- Umfeldeinbindung Seevorstadt (JVA, HKW, Ortsteile etc. als dauerhafte Bestandsnehmer)
- Potenzialstudie industriekultureller Werte/Zeitzeugnisse

### **(F) Tourismus und Marketing.**

- gesamtstädtisches Marketingkonzept Stadt Cottbus
- Standortmarketingkonzept(e) Cottbuser Ostsee/Seevorstadt, TIP und BTU Campus
- Vorbereitende Untersuchungen zur Schifffahrtserklärung des Cottbuser Ostsees (z.B. max. Bootsbesatz, Antriebskonzepte, etc.)

Die Erstellung oder Fortschreibung der v.g. Unterlagen und Planungsinstrumente ist Grundlage für die weitere Ausrichtung der strategischen Entwicklungsansätze im Detail in der Seevorstadt mit ihren Auswirkungen auf die Gesamtstadt. Die v.g. Aufzählung ist nicht abschließend.

Bei der Erarbeitung der v.g. Konzeptionen sind Konflikte zu überwinden, die sich in verschiedenen Ebenen spiegeln. Die Aufzählung enthält die wesentlichen Elemente. Im Fortschritt der Entwicklung werden sich voraussichtlich weitere Konflikte und damit Handlungsnotwendigkeiten ergeben:

#### (1) Seevorstadt

- o Bestandssituation

Sowohl die Eigentums-, Gewerbe- und Wohnstruktur sind von der früheren Entwicklung bestimmt. Ein „Überprägen“ (z.B. CO<sub>2</sub>-Neutralität) wird nicht kurzfristig gelingen und Besitzstände berühren. Konsens ist nur über die Zeit zu erreichen.

- o Besucher / Einwohnerkonflikte

*Die Seevorstadt inkl. des Hafenviertels wird Besucher aus anderen Stadtteilen, aber auch aus dem Umland anziehen. Deren Bedarfe an Parkplätzen, Ver- und Entsorgung sowie damit verbundener Lärm sind klassische und bereits heute artikulierte Konfliktpotenziale, die zu lösen sind. Die verkehrliche Infrastruktur gelangt bereits aktuell an besonderen Tagen (Osterwochenende etc.) an ihre Grenzen.*

- *Naturraum / Freiraum*

*Die Vielzahl an Besuchern insbesondere im Bereich Hafenviertel führt zu einem Nutzungsdruck auf die umgebenden Grün- und Freiräume. Im unmittelbaren Hinterland der B168 ist hier die „Dünenlandschaft“ hervorzuheben, die einem besonderen Schutzanspruch untersteht.*

## **(2) Stadt Cottbus/Chóšebuz und Umland**

- *Mit der Entstehung des Cottbuser Ostsees und dessen Inwertsetzung im Zusammenspiel mit der Stadt entsteht eine neue Destination, die zwischen Spreewald und Lausitzer Seenland ihren Platz finden muss. Hierbei entsteht eine Wettbewerbssituation in Angebot und Qualität, die zu bewältigen ist (Ziel: Win-Win)*
- *Cottbus ist Universitätsstadt! Der Anspruch auf die Ansiedlung von Forschung und Entwicklung besteht zunächst in Cottbus/Chóšebuz in Zusammenarbeit mit der BTU Cottbus/Chóšebuz-Senftenberg. Konfliktpotenziale bestehen bereits heute im Streben von Kleinstädten im Umland, ebenfalls FuE-Kapazitäten fern des Oberzentrums aufzubauen. Allerdings sind konkurrierende Projekte auch anderenorts zu berücksichtigen (z.B. Siemens Campus 4.0 Berlin-Spandau, IT-Zentrum Scheibensee Hoyerswerda, KI-Initiative Freistaat Sachsen, etc.). Es gilt, auch in Abstimmung mit der Landesregierung ein klares FuE-Profil für Cottbus zu definieren und alle Ansiedlungsaktivitäten darauf auszurichten.*

## **(3) Region**

- *Cottbus/Chóšebuz ist das Oberzentrum der Niederlausitz und muss sich künftig noch stärker in einer regionalen Führungsrolle im Strukturwandel engagieren. Das erfordert einerseits Bekenntnis (und Anerkenntnis) der Abkehr von der Braunkohle und andererseits das Einfordern von Landes- und Bundes-Engagement i.S.v. Präsenz in der Region.*

*Vor diesem Hintergrund werden folgende strategische Ansätze für den gesamten Betrachtungsraum und für den Kernbereich mit Seeachse definiert.*

### **3.2.1 Strategische Ansätze im gesamten Betrachtungsraum**

*Der gesamte Betrachtungsraum umfasst den Osten der Stadt Cottbus/Chóšebuz mit den Ortsteilen Willmersdorf, Merzdorf und Dissenchen-Schlichow sowie die Anrainergemeinden des Ostsees Gemeinde Teichland und Gemeinde Neuhausen/Spree im Landkreis Spree-Neiße. Strategische Ansätze im gesamten Betrachtungsraum sind:*

- *Konsequente Etablierung klimaneutraler / klimagerechter Stadtentwicklung in allen Bereichen*
- *Schaffung einer Impulsregion zur Gestaltung des Struktur- und Technologiewandels mit städtischen Innovationsschwerpunkten im Umfeld der BTU, im Bereich des Technologieparks TIP und in der Seevorstadt.*
- *Profilschärfung in allen Handlungsfeldern in Bezug auf den Betrachtungsraum und zur Gesamtstadt*

- zukunftsorientierte und resiliente Entwicklungen aufgreifen und fördern
- infrastrukturelle Angebote und ÖPNV smart und nachhaltig entwickeln und ausbauen
- Modellregion für erneuerbare Energien und Digitalisierung des Stadtraumes
- Vernetzung der Freiraumlanschaften innerhalb der Stadtteile und mit der gesamten Region, um Synergien zu schaffen
- Hochwertige Wohnraumangebote mit entsprechender Lebensqualität und Wohnraumumfeld schaffen
- Schaffung / Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Bestimmung von Zielgruppen

Für den Gesamtbetrachtungsraum der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wurde auch das Marketing zum Projekt ‚Cottbuser Ostsee‘ eingeschätzt. Zur Stärkung von Alleinstellungsmerkmalen und Markenbildung sowie zur Überwindung der gegenwärtig ungefestigten Stellung von Cottbus/Chósebus im Wettbewerb der Städte sind zukünftig folgende Aspekte zu beachten: (1) gezielte Vermarktung des Standortes Cottbus/Chósebus zur weiteren Steigerung des Bekanntheitsgrades, (2) Erstellung eines gesamtstädtischen Marketingkonzeptes, (3) gezieltes Wirtschaftsmarketing in definierten zukunftsorientierten Bereichen, (4) Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und räumlich ausbauen.

### 3.2.2 Strategische Ansätze im Kernbereich mit Seeachse

- Klimaneutrale / klimagerechte Quartiersentwicklung unter Anwendung zukunftsgerichteter Technologien und Gestaltungsprinzipien
- Entwicklungen im Bereich der Seeachse bündeln, um Synergien zusammenzutragen und Verknüpfungspunkte zwischen Stadt und See zu schaffen
- klare Zielstellungen formulieren und Funktionsschärfung für den Kernbereich der Seevorstadt vornehmen
- Modellbereich „Smart City“ und „Wasser- / Energiecampus“ als Ansatzpunkte zur Revitalisierung nutzen
- künftige Gewerbestandorte auf zukunftsorientierte, technologie- und bildungsorientierte Unternehmen ausrichten *und mit Entwicklungszielen auf dem BTU-Campus und im Bereich des Technologieparks (TIP) abstimmen*
- Schaffung eines leistungsfähigen und CO<sub>2</sub>-neutral betriebenen ÖPNV
- Flächen attraktivieren/ in Wert setzen und mischgenutztes, flexibles Stadtquartiere schaffen
- Entwicklung eines kompakten, durchmischten Stadtkörpers mit kurzen Wegen
- neues Quartier ergänzt bestehende Stadtteile und das Netz der öffentlichen Räume

## 3.3 Ausarbeitung eines strategischen Handlungsleitfadens

### 3.3.1 Zielgruppenanalyse

Für die strategische und konkrete Projektplanung, für Marketingaktivitäten und Ansprache von Investoren bilden Zielgruppendefinitionen eine entscheidende Rolle. Anhand der Zielgruppen werden Besucher-/Nutzerpotenziale abgeleitet, der Bedarf an Infrastruktur ermittelt und Wirtschaftsleistung generiert. Zielgruppen bestimmen grundlegend den Flächenbedarf, das zu schaffende Investitionsangebot (Portfolio), die Auslegungsgrößen von Infrastruktur, die Art und Weise des Marketings etc. Die Definition und sorgfältige Herausarbeitung der Zielgruppen sind eine strategisch unabdingbare Grundlage der weiteren Entwicklung und entscheidend für den Erfolg.

Ausgangspunkt der Zielgruppenanalyse im Rahmen der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ bilden die drei Themenfelder des Projektes ‚Cottbuser Ostsee‘. Diese stehen für die Potenziale des Projektes ‚Cottbuser Ostsee‘. Auf der Basis der Themenfelder erfolgt die Definition der Zielgruppen.

#### 3.3.1.1 Zielgruppe Themenfeld „Innovation und Erfindergeist“

Tabelle 4. Typisierung Wirtschaftsunternehmen

Themenfeld	Zielgruppe	Zielgruppentyp
Innovation und Erfindergeist	Wirtschaftsunternehmen	<b>Typ 1 – Produzierende Unternehmen:</b> Im Vergleich zu den unmittelbaren Wettbewerbern wird deutlich, dass das produzierende Gewerbe in der Stadt Cottbus/Chósebuz nur einen sehr geringen Anteil an allen Beschäftigten in dieser statistischen Wirtschaftsabteilung hat.
		<b>Typ 1a – Logistik-Unternehmen und Lager:</b> Zukünftig kommt einer strategischen Funktionsteilung von Logistikstandorten in der Stadt und seiner Region eine hohe Bedeutung zu, was sich negativ durch das Ausbleiben von Ansiedlungen im Bereich Industrie und Hochwertlogistik auswirken kann.
		<b>Typ 2 – Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen:</b> Dieser Standorttyp entspricht Branchen mit besonders hohem Entwicklungs- und Innovationspotenzial. <i>Hier spielen die BTU, das CTK und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen eine zentrale Rolle. Bei dieser Zielgruppe sind konkrete Investitionsprojekte der BTU und Erwartungshaltungen der Region an „ihren Innovationsmotor“ BTU sowie Identifikation der post-fossilen Wertschöpfungsketten im Verbund mit der Wirtschaftsregion Lausitz wesentlich.</i>
		<b>Typ 3 – Handwerk und Kleingewerbe:</b> Die Bedeutung des Handwerksbetriebs und der Kleingewerbe ( <i>hier auch Kultur- und Kreativwirtschaft</i> ) für die Stadt erwächst nicht nur daraus, dass <i>innovative</i> Produkte und Dienstleistungen in einer Qualität entstehen, die durch andere Marktteilnehmer nicht zu erbringen sind. Wesentlich ist auch, dass diese Unternehmen das Erscheinungsbild der Stadt positiv beeinflussen und in erheblichem Umfang Immobilien in der Stadt mieten bzw. pachten oder erwerben.

Nachfolgend werden die Anforderungen der einzelnen Typen von Wirtschaftsunternehmen zu den Möglichkeiten / Gegebenheiten des Standortes – **Seevorstadt** – bewertet. Dabei wird nicht die aktuelle Situation / Nutzung angelegt, sondern die künftige Zielnutzung.

Tabelle 5. Bewertung Wirtschaftsunternehmen in Bezug zum Standort Seevorstadt

Anforderung	Typ 1 – produzierendes Gewerbe	Typ 1a – Logistik und Lager	Typ 2 – forschungs- u. technologie- orientierte Unternehmen	Typ 3 – Handwerk und (Klein)Gewerbe
großes Baugrundstück > 5 ha	-1	-1	0	0
hohe Bebauungsdichte möglich	-1	0	0	0
Ausweisung GI möglich	-1	-1	0	0
Möglichkeit 24/7 Betrieb	-1	-1	0	0
geringe Emissionen Konfliktfreiheit im Umfeld	0	0	1	0
Niedrige Grundstücks- / Erschließungskosten	0	0	0	-1
Planungsrecht – zügige Aktivierbarkeit	-1	-1	1	1
erhöhte Anforderungen an Medienkapazitäten	1	0	0	0
direkte Anbindung BAB	1	1	0	0
hoher Anteil LKW-Verkehr realisierbar	0	-1	0	-1
Nähe zu Dienstleistern / Zulieferern *)	-1	-1	0	1
Kundennähe *)	0	-1	0	1
Fachkräftepotenzial *)	-1	1	-1	-1
<b>Summe</b>	<b>-5</b>	<b>-5</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>

\*) ... Standort inkl. Stadt Cottbus

-1 ... die Anforderung kann durch den Standort nicht bedient werden

0 ... die Anforderung ist hier nicht relevant

1 ... die Anforderung kann durch den Standort erfüllt werden

*Der Fokus im Themenfeld „Innovation und Erfindergeist“ kann angesichts der Historie von Cottbus als Standort für Dienstleistung und Verwaltung nicht nur einseitig auf Wirtschaftsunternehmen gesetzt werden. Gerade die Bildungsarbeit ist nach wie vor eine elementare Aufgabe des Staates im Rahmen der Daseinsvorsorge als Grundlage zur Fachkräftesicherung, nicht zuletzt um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des Landes aufrechtzuerhalten. Die Ausbildung an der BTU ist hierfür beispielgebend - aber nicht allein. Gute Fachkräfte in handwerklichen Berufen sind ebenso wichtig und gleichrangig auszubilden.*

*Ebenso unerlässlich ist eine leistungsfähige moderne und digitale Verwaltung nicht nur auf kommunaler Ebene. Die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen (Bund, Land, Kommune, Einrichtungen des öffentlichen Rechts) in der Stadt Cottbus entspricht der städtischen Ausprägung und föderalen Prinzipien. Im Schatten*

des strukturellen Wandels besteht auch der Anspruch an den Staat, die betreffenden Regionen durch öffentliche Investitionen zu begleiten.

### Schlussfolgerung – Themenfeld „Innovation und Erfindergeist“

Es lässt sich aus der Analyse der Zielgruppe „Wirtschaftsunternehmen“ ableiten, dass im Kernbereich der Seeachse insbesondere die Anforderungen für Zielgruppentyp 2 „Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen“ maßgebend sein können. Entscheidend für diesen Zielgruppentyp ist, dass die Anforderungen in Hinsicht auf die Kunden- und Mitarbeiternähe mit einer ausgeprägten Nähe zu Forschung und Entwicklung, bezüglich einer urbanen und zentralen Lage im Raum sowie hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung gewährleistet wird („Campusatmosphäre“). Die Anforderungen von Unternehmen des Zielgruppentyps 1 „Produzierende Unternehmen“ können an anderen Standorten der Stadt, außerhalb des Kernbereichs mit Seeachse, besser erfüllt werden.

**Hauptzielgruppe im Bereich der Zielgruppe Wirtschaftsunternehmen sind Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen. Diese Zielgruppe besitzt Anforderungen, die der Standort in besonderer Weise erfüllen kann. Daneben sollten staatliche Investitionen und Ansiedlungen aus den Bereichen Bildung und Verwaltung die Hauptzielgruppe ergänzen.**

#### 3.3.1.2 Zielgruppe Themenfeld „Nachhaltige Stadtentwicklung“

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Kategorisierung zusammenfassend auf und basiert auf Altersgruppen, Beruf und Einkommen.

Tabelle 6. Typisierung Zielgruppen „nachhaltige Stadtentwicklung“

Themenfeld	Zielgruppe	Zielgruppentyp
<b>Nachhaltige Stadtentwicklung</b>	<b>Stadtbürger</b>	<b>Typ 1 – Jugend:</b> Hierzu zählen insbesondere Schüler, Azubi und Studierende. Sie sind überwiegend einkommensschwach bis teils mit mittleren Einkommen. Ihre Herkunft ist vor allem lokal, teils auch regional und geringfügig auch international (Migranten).
		<b>Typ 2 – Junge Erwachsene:</b> Hierzu zählen Studierende, Paare, Familien mit jungen Kindern, mitarbeitende und leitende bzw. forschende Berufstätige, junge Selbständige. Sie verfügen überwiegend über mittlere Einkommen. Ihre Herkunft ist vor allem lokal, regional, überregional und teils europäisch (EU-Binnenmarkt) sowie geringfügig auch international (Migranten).
		<b>Typ 3 – Best Ager:</b> Hierzu zählen mitarbeitende und leitende bzw. forschende Berufstätige sowie etablierte Selbständige ü35-u55. Sie verfügen überwiegend über mittlere bis gehobene Einkommen. Ihre Herkunft ist vor allem lokal, regional, überregional und teils international (EU-Binnenmarkt, Green Card).
		<b>Typ 4 – Senioren:</b> Hierzu zählen Großeltern, Pensionäre, aktive und passive Senioren sowie Pflegebedürftige ü65. Sie verfügen derzeit überwiegend über mittlere bis gehobene Einkommen. Ihre Herkunft ist lokal, regional und überregional.

Als weiterer Schritt werden die Anforderungen der verschiedenen Altersgruppen definiert.

Tabelle 7. Zusammenstellung Zielgruppentypen und deren Anforderungen

Zielgruppentyp	Planungsrelevante Anforderungen / Auswirkungen
Typ 1 – Jugend	Anforderungen der Zielgruppe in den Lebensbereichen Arbeitsangebot, attraktiver Arbeitsmarkt, Freizeitangebot sowie Wissen/Kultur und Bildung fallen mittel und erhöht aus.
Typ 2 – Junge Erwachsene	Anforderungen der Zielgruppe in den Lebensbereichen Wohnqualität, Arbeitsangebot, attraktiver Arbeitsmarkt, Freizeitangebot, Versorgungsqualität, Verkehr/Erreichbarkeit, Landschaft, Wissen/Kultur und Bildung sowie Image fallen erhöht bis sehr hoch aus.
Typ 3 – Best Ager	Anforderungen der Zielgruppe in den Lebensbereichen Wohnqualität, attraktiver Arbeitsmarkt, Freizeitangebot, Versorgungsqualität, Verkehr/Erreichbarkeit, Landschaft, Wissen/Kultur und Bildung sowie Image fallen erhöht bis sehr hoch aus.
Typ 4 – Senioren	Anforderungen der Zielgruppe in den Lebensbereichen Wohnqualität, Freizeitangebot, Versorgungsqualität, Verkehr/Erreichbarkeit, Landschaft, Wissen/Kultur und Bildung sowie Image fallen erhöht bis sehr hoch aus.

Die gewonnenen Erkenntnisse sind bei der weiteren Ausrichtung und Entwicklung wenig hilfreich, wenn das Themenfeld **Nachhaltige Stadtentwicklung** vorangestellt ist.

Das Themenfeld zielt auf die künftige Gestaltung des neuen Stadtquartiers ab. Die in den Kapiteln 3.2.1 und 3.2.2 aufgeführten strategischen Ansätze im Betrachtungsraum sowie in der Seevorstadt beschreiben hier u.a. folgende Schwerpunkte:

- zukunftsorientierte und resiliente Entwicklungen
- infrastrukturelle Angebote und ÖPNV smart, leistungsfähig, kosteneffizient und nachhaltig
- Modellregion für Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Digitalisierung
- Hochwertige Wohnraumangebote mit entsprechender Lebensqualität und Wohnraumumfeld
- Schaffung / Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Modellbereich „Smart City“

Daraus können die nachfolgenden Schlagworte abgeleitet werden, die den Charakter des neuen Stadtquartiers **Seevorstadt** umreißen:

- nachhaltig, ökologisch und ÖPNV-dominiert (= umweltfreundlich)
- post-fossil / CO<sub>2</sub>-neutral
- digital und „smart“
- hochwertig, sicher und urban (in Qualität und Design)

Mithin richtet sich die Ansprache der (Neu)Bewohner dieses Stadtteils an den genannten Schlagworten aus. Die Altersstruktur ist hier weniger einschlägig als das jeweilige Lebensmodell und -einstellung sowie der Bildungsgrad. Ableitend kann geschlussfolgert werden, dass die künftigen Bewohner der Seevorstadt Wert

auf eine ökologische und nachhaltige Lebensweise legen, gleichzeitig aber nicht technikverschlossen sind, sondern gerade die neuesten Technologien und Möglichkeiten der Digitalisierung begrüßen. Gleichzeitig wird die Seedorstadt von hochwertiger aber urbaner Bebauung geprägt werden (zwischen Zentrum und Hafenquartier!).

Daher richtet sich das Themenfeld der nachhaltigen Stadtentwicklung an Menschen, die

- ein mittleres bis hohes Einkommen haben (= „können es sich leisten“) verbunden mit
- einem höheren Bildungsgrad (= „offen und begeistert für Neues“)
- Möglichkeiten und Atmosphäre der Stadt dem ländlichen Leben vorziehen (= „Großstädter“)

Alternativ zu der Einstufung in Altersklassen kann die Zielgruppe so umrissen werden:

**1) Akademiker / Unternehmer mittleren Alters (30-50), erfolgreich im Beruf, mit und ohne Familie, einkommensstark** (Tendenz: Typ 3 - „Best Ager“)

und

**2) einkommensschwächere, gebildete und ökologisch orientierte Menschen unter 30 (z.B. Studenten, junge Paare)**, die über alternative Formen des gemeinschaftlichen Bauens und Lebens („Baugruppen“) die Gestaltungsprämissen des neuen Stadtteils annehmen (Tendenz: Typ 2 – „junge Erwachsene“) und sich in Richtung Zielgruppe 1) entwickeln oder aus einem Elternhaus der Zielgruppe 1) stammen.

Diese Ableitung beinhaltet auch einen Hinweis auf die Herkunft dieser Zielgruppe

- **tendenziell von auswärts, überregional mit urbanem Wohnanspruch**
- **wenn aus Cottbus, dann eher „Umsiedler“ aus dem gesamten Stadtgebiet**

Urbanität und „kurze Wege“ verbunden mit leistungsfähigem ÖPNV sind Vorteile gerade auch für Senioren, jedoch sprechen verfügbares Einkommen und Stadtatmosphäre nicht für Senioren als eine Hauptzielgruppe. Die unterschiedlichen Ansichten und Einstellungen verschiedener Generationen wie auch die Veränderungen im beruflichen Umfeld hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie neue Wohnformen zur Vernetzung von Lebensformtypen lassen jedoch Konzepte des Mehrgenerationenwohnens interessant erscheinen.

### **Schlussfolgerung – Themenfeld Nachhaltige Stadtentwicklung**

**Als Hauptzielgruppen für die nachhaltige Stadtentwicklung sind 30-50-jährige Akademiker, Beschäftigte mittlerer/höherer Einkommen, Selbständige sowie Studenten und Berufsanfänger in MINT-Berufen mit zukunftsorientierter Lebenseinstellung vermutlich eher aus überregionalen Ballungszentren anzusprechen.**

**Untergeordnet sind auch aktive Senioren mit gehobenem Einkommen aus Cottbus und Umgebung als Zielgruppe in Mehrgenerationen-Konzepten denkbar.**

### 3.3.1.3 Zielgruppe Themenfeld „Erholung und Erlebnis“

Die Zielgruppen im Themenfeld „Erholung und Erlebnis“ decken sich gem. ICL mit den Stadtbürgern (vgl. Themenfeld „nachhaltige Stadtentwicklung“). Nachfolgend wird eine andere Zielgruppenableitung vorgenommen. Die Unterscheidung erfolgt nicht nach Alter, sondern nach Beweggrund / Antrieb für „Erholung und Erlebnis“ sowie nach der Herkunft.

Tabelle 8. Neufassung Zielgruppen „Erholung und Erlebnis“

<b>Beweggrund / Antrieb</b>	<b>Einwohner / Einheimische</b>	<b>(ortsfremde) Gäste</b>
Kultur und Veranstaltungen	lokale Veranstaltungen, Dorffeste, soziale Integration → geringe Regionalwirkung, geringe Wertschöpfung	hochwertige Veranstaltungen mit hohem Bekanntheitsgrad, spezifisch, → max. Tagesaufenthalt aber i.d.R. mit Übernachtung und Potenzial für weitere Angebote
Sport	Breitensport aller Art, Lebensqualität → geringe Wertschöpfung	nur zu überregionalen Wettkämpfen, hohe Spezifik, Profis → Aufenthaltsdauer mehrere Tage, Übernachtung und Wertschöpfung
Neugier / „Durchreise“	-	unspezifisch, „mal schauen“ (z.B. Nutzer überregionaler Radwanderwege) → i.d.R. kein Aufenthalt, keine Übernachtung, nur geringe Wertschöpfung aber Potenzial für weitere Angebote und Wiederkommen (Prinzip der „Schaustelle“)
Prestige und Besitzstand, lokale Verbundenheit	Lebensqualität und Wohlstand im Vordergrund → wirtschaftliches Potenzial, Wertschöpfung	-
Naturlausstattung	See und Umgebung für Freizeitgestaltung, Lebensqualität, keine nennenswerte Wertschöpfung	nur teilweise konkurrenzfähig

Für eine wirtschaftliche Entwicklung der Seedorstadt als Teil des Projektes Cottbuser Ostsee ergeben sich nach der o.g. Matrix

- **Einheimische/Einwohner**, die **Kapital in ihre Freizeitaktivitäten** investieren (z.B. Boote, Schwimmende Architektur) und/oder hohen Wert auf Lebensqualität legen (z.B. Restaurantbesuche am See, Wohnen am Wasser)
- **Gäste**, die wegen gut platzierter und **spezifischer Veranstaltungen** (Kultur oder Sport) mit überregionaler Ausstrahlung anreisen (z.B. Profi-/Semiprofisportler)

Daneben sind dem **Breitensport** und lokalen Veranstaltungen ein hohes Maß an Aufmerksamkeit beizumessen. Zwar wird hier nur geringe Wertschöpfung generiert, jedoch die **Projektakzeptanz** und das Maß an gefühlter Lebensqualität befördert.

## Schlussfolgerung – Themenfeld „Erholung und Erleben“

In der ‚Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee‘ wurde bereits festgestellt, dass der See für sich betrachtet keine nachfrageauslösenden Wettbewerbsvorteile oder sogar Alleinstellungsmerkmale besitzt, solange es nicht gelingt, für den See ein besonderes, auch überregional ausstrahlendes Angebotsprofil möglichst mit Alleinstellungspotenzial zu schaffen. Deshalb hängen die künftigen überregionalen Vermarktungspotenziale maßgeblich von der *Etablierung erfolgreicher Formate in sportlicher oder kultureller Ausrichtung ab. Das Zusammenspiel von Cottbuser Ostsee und Stadt Cottbus ist hierbei von elementarer Bedeutung. Die Wirkung ist auf die Veranstaltungsdauer beschränkt und nicht ganzjährig.*

*Für die Etablierung längerer Aufenthalte (ab 1 Woche) steht Cottbus mit dem künftigen Cottbuser Ostsee in starker Konkurrenz zu nationalen und internationalen Destinationen, die naturräumlich privilegierter ausgestattet sind. Eine Feriendestination im klassischen Sinne mit erhöhter touristischer Wertschöpfung lässt sich deshalb noch nicht ableiten.*

*Schwerpunkte sind daher die Bedienung der Nachfrage des Primärmarktes als Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt sowohl mit lokalen Veranstaltungsformaten und Breitensport als auch durch Angebote für Investitionen in freizeitbasierte Infrastruktur.*

*Eine Abhängigkeit von der Altersstruktur lässt sich nicht definieren.*

### 3.3.1.4 Zusammenfassung Zielgruppen

*Die in den v.g. Kapiteln erarbeiteten Zielgruppen sollen hier noch einmal zusammengefasst und nebeneinandergestellt werden, da sie die künftige Ausrichtung der Entwicklung wesentlich prägen.*

Tabelle 9. Zusammenfassung aller Zielgruppen

<b>Innovation und Erfindergeist</b>	<b>Nachhaltige Stadtentwicklung</b>	<b>Erholen und Erleben</b>
<i>Wirtschaftsunternehmen sind Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen</i>	<i>30-50-jährige Akademiker, Beschäftigte mittlerer/höherer Einkommen, Selbständige sowie Studenten und Berufsanfänger in MINT-Berufen mit zukunftsorientierter Lebenseinstellung vermutlich eher aus überregionalen Ballungszentren</i>	<i>Einheimische/Einwohner, die Kapital in ihre Freizeitaktivitäten investieren (z.B. Boote, Schwimmende Architektur)</i>
<i>staatliche Investitionen und Ansiedlungen aus den Bereichen Bildung und Verwaltung</i>	<i>aktive Senioren mit gehobenem Einkommen aus Cottbus und Umgebung in Mehrgenerationenkonzepten</i>	<i>Gäste spezifischer Veranstaltungen mit überregionaler Ausstrahlung</i>
		<i>Breitensport und lokale Veranstaltungen</i>

### 3.3.2 Herausarbeiten: „Mehrwert“, Attraktivität, Alleinstellungsmerkmale

Mit den vorangegangenen Kapiteln wurden drei wesentliche Bestandteile der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ definiert: (1) drei strategische Themenfelder, (2) sechs operative Handlungsfelder und (3) die Zielgruppen. Damit ist die theoretische Grundlage gegeben, hieraus konkrete Teilprojekte abzuleiten. Diese Teilprojekte können nun definiert und in der Seevorstadt verortet werden.

Mit den konkreten Teilprojekten gilt es, den Wandel zu zeigen und die neue Ausrichtung der Stadtentwicklung in der Praxis „sichtbar“ zu machen. Eine strategische Stadtentwicklung hat mit den Teilprojekten in der Seevorstadt ihren besonderen Schauplatz.

#### 3.3.2.1 Alleinstellungsmerkmale

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Cottbuser Ostsee wird sich zukünftig das neue Quartier erstrecken. Eingefasst von der Spreeaue und durchzogen von zahlreichen Kanälen wie dem Hammergraben und dem ehemaligen Trantzfließ, ist Wasser schon heute das prägende Element im Kernbereich des Betrachtungsraumes. Eine zukünftige Verbindung der „alten“ Kulturlandschaften mit „neuen“, postfossilen Kulturlandschaften fördert außerdem die kulturelle Bedeutung der Pücklerschen Schöpfung.

Zusätzliche Verbindungen, attraktive Taktfahrpläne und vor allem die Reisezeitverkürzungen werden die Seevorstadt, Cottbus und die Lausitz in Zukunft enger mit Deutschland und Europa verknüpfen. Vor allem für wachstumsstarke Wirtschaftsbranchen wie bspw. den Dienstleistungs-, Energie- oder auch Kreativwirtschaftssektor wird Cottbus mit der Seevorstadt enorm an Attraktivität gewinnen.

Hieraus ergeben sich folgende Alleinstellungsmerkmale für die Seevorstadt:

Tabelle 10. Abgeleitete Alleinstellungsmerkmale

Alleinstellungsmerkmale	Beschreibung
See an einer Großstadt	Nutzung der wechselseitigen Synergien zwischen vielseitigen Angeboten der Großstadt Cottbus und dem größten künstlichen Gewässer Deutschlands als Modellraum für wirtschaftlichen Strukturwandel, Landschaftsgestaltung und Energiewende als auch Digitalisierung.
Kulturlandschaft mit Verbindungsmöglichkeiten bis zum Spreewald	Der Branitzer Park ist Lebenswerk des Gartengestalters Fürst Pückler und kann in Verbindung mit der neuen Kulturlandschaft des Cottbuser Ostsees sowie mit Spree- und Hammergrabenaue mit überregionalen Landschaftsbestandteilen verbunden werden.
Lagegunst zu überregionalen Verkehrsschnittstellen	Durch eine direkte Anbindung der Seevorstadt an überregionale Trassen der Deutschen Bahn ist eine sehr gute Anbindung nach Deutschland und Europa möglich. <i>Auch eine Verknüpfung des ÖPNV mit dem SPNV ist im Betrachtungsraum gut umsetzbar.</i> Zudem ist der Betrachtungsraum hervorragend durch den MIV an überregionale Verkehrsstrassen angebunden.

### 3.3.3 Ableiten externer Wertschöpfungsketten

In der vorliegenden Strategiebetrachtung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ werden die „raumwirksamen“ Wertschöpfungsketten in ihrem räumlichen Kontext behandelt und in ihrer regional-räumlichen Wettbewerbssituation verortet. Mit Fokussierung einer regionalen Kernkompetenz kann es der Stadt Cottbus/Chósebuz gelingen, einzelne Stufen von Wertschöpfungsketten zu erschließen und somit ökonomische, ökologische und soziale Vorteile für einzelne Unternehmen sowie deren Wettbewerbsfähigkeit zu fördern. Die vier für die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ in besonderer Weise relevanten Wertschöpfungsketten im Stadtgebiet sind: Wasser und Energie, Tourismus, Mobilität, Digitalisierung und Medizin.

Tabelle 11. Ableitung neuer Wertschöpfungsketten

<b>Potenzielle Wertschöpfung</b>	
<b>Wasser und Energie</b>	Cluster Energietechnik mit Forschung und Entwicklung sowie Beschaffung und Produktion. <i>Fokus auf Nachhaltigkeit: CO<sub>2</sub>-neutrale und dezentrale Erzeugungs- und Versorgungskonzepte; neue Formen der Energieerzeugung und der -versorgung, Umsetzung modellhaft in der Seevorstadt mit dem Anspruch der Übertragung auf die ganze Stadt</i>  <i>Forschung und Entwicklung speziell und konzentriert zum Themenfeld „Wasser“ in der Ver- und Entsorgung unter sich ändernden klimatischen Bedingungen sowie zur dauerhaften Sicherstellung eines ausgewogenen Wasserhaushaltes, grundsätzlich schonende Formen der Ressourcennutzung</i>
<b>Tourismus</b>	Stadttourismus, Veranstaltungen in Kultur und Sport mit speziellem Charakter und außergewöhnlichem Format
<b>Mobilität</b>	Cluster Mobilitätstechnik im engen Verbund mit dem Cluster der Energietechnik; <i>enge Zusammenarbeit mit anderen Initiativen in der Lausitz (bspw. Wasserstoffmobilität)</i>
<b>Digitalisierung</b>	<i>Digitalisierung der Stadtstruktur modellhaft in der Seevorstadt und Etablierung von Smart-City-Konzepten, FuE-Transfer über Reallabore</i>
<b>Medizin</b>	<i>Mediziner Ausbildung / Medizintechnik und zugehörige Bereiche</i>

### 3.3.4 Verknüpfung Einwohnerinteressen und neue Wertschöpfungsketten

Die Menschen vor Ort in Cottbus erwarten, dass politische Zusagen umgesetzt werden und auskömmliche Lebensbedingungen für die jeweils eigenen Ansprüche bestehen. Die Interessen der Bürger haben auch bei der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ oberste Priorität und können auch nur in ihrer vielfältigen Gesamtheit wahrgenommen werden. Auf Wahrnehmung dieser Interessen fußt letztlich die aktuelle gesellschaftspolitische Diskussion zum Strukturwandel.

Mit den Empfehlungen aus 2019 der Kommission für Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung soll das Erreichen der Klimaziele mit einer sozialverträglichen Umgestaltung der Wirtschaftsstrukturen in den Kohleregionen einhergehen.

Cottbus soll beim Strukturwandel in der Lausitz eine Schlüsselfunktion übernehmen: Eine starke Stadt für eine starke Region. Von dieser Entwicklung profitiert perspektivisch der gesamte Süden des Bundeslandes. Im Zuge des Strukturwandels soll ein Wissenschaftsstandort entstehen, der deutschland- und europaweite Ausstrahlung entwickelt, etwa durch starke Kooperationen mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen.

Das höchste Wertschöpfungspotenzial ist diesbezüglich bei der Flächennutzung im *technologiebasierten gewerblichen Bereich* zu erwarten. Grundlage sind Forschung und Entwicklung und die Zusammenarbeit mit der BTU und neuen Forschungsinstituten vor Ort. *Schlüsselkomponente ist der Transfer von Forschungs- und Entwicklungs- -Ergebnissen in vermarktbare Produkte.*

Das Wertschöpfungspotenzial im touristischen Bereich ist daran nachlaufend.

*Gleichwohl ist aktuell die Akzeptanz in der Region für die oben genannten Wertschöpfungsketten noch nicht gegeben. Eine Region, geprägt von großindustrieller Braunkohleverstromung und Industriearbeitsplätzen hat ein Ausbildungs- und Wissensprofil hervorgebracht, das in den neuen Wertschöpfungsketten nur noch begrenzt Verwendung findet. Damit ist zwangsläufig eine Skepsis der Einwohner gegenüber der Leistungsfähigkeit neuer Wirtschaftszweige gegeben. Ferner entstehen Verdrängungsängste, wenn sich die für die Seevorstadt definierten Zielgruppen etablieren. Es ist daher zwingend erforderlich, neben den Bemühungen um neue Ansiedlungen und neue Wirtschaftszweige, ausreichende Perspektiven für die vom Strukturwandel betroffenen Menschen vor Ort zu finden und Zuversicht auszustrahlen. Dies erfordert einen intensiven Dialog und eine aktive Einbindung der Bevölkerung in den Prozess. Weiterbildungsangebote sind in diesem Kontext daher in der Region ein zentraler Baustein und deshalb im Themenfeld „Innovation und Erfindergeist“ als Schwerpunkt mit aufgerufen.*

*Es ist außerdem notwendig, den Prozessen genügend Zeit zu geben und idealerweise auf den demografischen Wandel anzupassen.*

*Die Spannungspunkte lassen sich u.a. wie folgt skizzieren:*

Tabelle 12. Konfliktfelder der neuen Wertschöpfungsketten

<b>Wertschöpfungskette neu</b>	<b>Konfliktfeld</b>	<b>Maßnahmevorschlag</b>
<i>Forschungs- und technologiebasierte Unternehmen</i>	<i>Ausbildung und Erfahrungen, bergbaugeprägt</i>	<i>Weiterbildungsangebote (nur begrenzt wirksam), zeitliche Anpassung Strukturwandel</i>
	<i>Fehlendes Vertrauen in Strukturwandel</i>	<i>kommunale Investitionen, politisches Bekenntnis zum eingeschlagenen strategischen Weg, Formate der aktiven Beteiligung, dauerhafte Schaffung neuer Arbeitsplätze, Akquise von Ankerunternehmen</i>

<i>Erlebnistourismus</i>	<i>Ruheanspruch etablierter Ortsteile</i>	<i>Neue Erwerbsquellen für Anwohner / Partizipation, definierte Flächenausweisung für Veranstaltungen, Besucherlenkung, Exekutive</i>
<i>CO<sub>2</sub>-Neutralität, urbane Smart City</i>	<i>Bestandsbauten / Ortskernstrukturen / bestehendes Gewerbe</i>	<i>Gewerbeverlagerung innerhalb der Stadt, Gestaltungshandbuch / -prinzipien und Partizipation, Zeitliche Entwicklung anpassen an demografischen Wandel, Anbieten statt Fordern</i>
<i>Mobilitätstechnik</i>	<i>Vorbehalte gegenüber neuen Formen der Mobilität und des ÖPNV sowie Abkehr vom MIV</i>	<i>Überzeugen, ÖPNV als unmittelbare Handreichung zur Verbesserung Lebensqualität und Partizipation durch Einmaligkeit des ÖPNV, Vorteile von Sharingsystemen propagieren, Schaffung moderner Mobilitätshubs, die die Erschließung des Umfelds durch verschiedene klimaneutrale Verkehrsträger fördern</i>
<i>Digitalisierung</i>	<i>Berührungängste</i>	<i>Digitalisierung zum Anfassen, Vorteile für Bürger durch digitale Prozesse / Abläufe in Verwaltungen, Möglichkeiten der Telearbeit, barrierearme Digitalisierungsformen speziell für Ältere schaffen</i>
<i>Medizin</i>	<i>Nicht passende Ausbildungsprofile Einheimischer, Bedarf an Arbeitsplätzen ohne höhere Bildung, „neue“ Einwohner mit anderen Ansprüchen und Nachfragen</i>	<i>Vorteile für Bürger propagieren (Ärztmangel lindern, Pflegepersonal ausbilden / aufstocken) → echte Chance auf neuen Wirtschaftsgrundlage (Vernetzung zur Digitalisierung, medizinaffines Gewerbe z.B. Apparatebau, Laboratorien etc.)</i>

### 3.3.5 Vernetzung mit dem Umland

*Umlandvernetzung und die s.g. Aktivierung des „Sekundärmarktes Spreewald“ sind bereits in der Potenzialstudie zum Cottbuser Ostsee aufgeführt und als wichtiger Baustein postuliert.*

*Cottbus/Chóšebuz ordnet sich räumlich „zwischen“ den Regionen Spreewald und Lausitzer Seenland ein und muss ein Profil entwickeln, das sich davon abhebt und dennoch Synergien aufgreift und nutzt.*

*Den Spreewald besuchen wasseraffine Touristen, die in landschaftlich reizvoller Umgebung die Ruhe genießen wollen und sich moderat sportlich betätigen möchten. Diese Gruppe ist i.d.R. Stadtbewohner und hat deshalb nicht unbedingt den Wunsch, „Stadt“ im Sinne eines Freizeitangebotes zu erleben. Deshalb wird es für Cottbus/Chóšebuz schwer, diesen Sekundärmarkt als „Stadt“ zu erschließen.*

*Im Lausitzer Seenland finden sich ebenfalls wasseraffine Sportbegeisterte, die das umfangreiche Radwegenetz in Kombination mit der Seenkette nutzen. Deshalb stehen Wasser- und Radsport am Cottbuser Ostsee hier in Konkurrenz zu dieser Region. Auch hier ist das Thema „Stadt“ allein wenig anziehend.*

*Wie in Kapitel 3.3.1.3 dargestellt, ist es aber möglich durch erstklassige Angebote im Bereich Kultur und Sport sowie „Schaustellen“ (temporär) Besucher anzuziehen.*

*Im Kulturbereich sind die Punkte*

- höherwertige Angebote im Bereich Industriekultur*
- höherwertige Angebote im Bereich Sorben / Wenden und*
- Archäologie / Fundus des Stadtmuseums*

neben den städtisch etablierten Einrichtungen Theater, Brandenburgisches Landesmuseum für Moderne Kunst (BLMK), Tierpark, Branitzer Park etc. bzw. bestehenden Kultureventformate (Filmfestival, Nacht der kreativen Köpfe, Polka-Beats-Festival, Gartenfestival Branitz, etc.) Gegenstand strategischer Überlegungen für die Schaffung von Anreizen für Spreewald- und Seenlandtouristen und sollten in weiteren Untersuchungen vertieft werden. Der Cottbuser Ostsee liefert die diesem Zusammenhang das „Wassererlebnis“, weshalb sich diese Touristen für Spreewald/Seenland entschieden haben und fungiert mithin als „Destinationsanker“. Das Projektportfolio würde um entsprechende Vorhaben bereichert und das „Erlebnis“ weiter ausgebaut werden.

Ein wichtiger und richtungsweisender Weg ist die Bewerbung zu einer erneuten Bundesgartenschau im Jahr 2033, in Anknüpfung an die BUGA 1995 und mit einem Konzept, das die hier dargestellten Aspekte einer Großstadt im Strukturwandel mit Neuausrichtung auf Klimaneutralität und nachhaltigem Stadtumbau bespielt. Ein Format dieser Größe wird zumindest im Veranstaltungsjahr selbst und in den Folgejahren eine hohe Nachfrage auch aus dem Sekundärmarkt erfahren.

Letztlich lebt die Verknüpfung mit dem Umland vor allem durch physische Verbindungen (attraktive Verknüpfung SPNV / ÖPNV) und Verknüpfungen über gegenseitige Angebote. Bei letzterem ist das städtische Marketing (Tourismus-, Standort- u. Stadtmarketing) gefragt, Verknüpfungen der Anbieter anzubahnen und einzuwerben.

Die physische Verbindung in die Seevorstadt per Bahn ist durch die ehemalige Gleistrasse und das noch bestehende Eisenbahnrecht begünstigt. Ein moderner, kosteneffizienter und leistungsfähiger schienengebundener ÖPNV sichert im Hinblick auf Pendler- und Berufsverkehr, sowie touristische Zwecke, ganzjährig die stabile und klimafreundliche Verbindung der Seevorstadt, des Hafenuartiers, des restlichen Stadtgebiets und des Verkehrsknotens am Hauptbahnhof. Eine vertiefte verkehrstechnische Untersuchung / Machbarkeitsstudie wird dazu empfohlen, dabei sollten zwingend neben klassischen (Bahn, Straßenbahn) auch innovative, leistungsfähige und klimafreundliche Formen des ÖPNV (z.B. urbane Seilbahn, Automated People Mover, O-Bus etc.) sowie die existierende Parkeisenbahn (touristisches Verkehrsmittel) mit in die Betrachtung einbezogen werden.

### 3.3.5.1 Dissenchen-Schlichow, Merzdorf, Willmersdorf und Saspow

Die Ortslagen Dissenchen-Schlichow, Merzdorf, Willmersdorf und Saspow gehören zum Stadtgebiet Cottbus und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und Bezug zum künftigen Uferbereich des Ostsees bzw. bilden im Fall von Saspow den ländlichen Raum dahinter. Die historisch gewachsenen Siedlungen mit ihren vorhandenen, bereits hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sollten im Rahmen des Projektes ‚Cottbuser Ostsee‘ eine Weiterentwicklung erfahren. Gemäß den Vorgaben des ‚Cottbuser Ortsteilentwicklungskonzeptes‘ (2018) werden den Ortsteilen entsprechende Ausrichtungen der Funktionen zugeordnet.

Tabelle 13. Leitthemen der Ortsteilentwicklung am Cottbuser Ostsee

Ortslage	Leitthema	Beschreibung
Schlichow	Traditionsdorf	Hier werden Maßnahmen zur Wahrung der ursprünglichen Bausubstanz mit angepasster, sensibler Ergänzung vorgeschlagen, um den einmaligen Charakter des Wohnstandortes beizubehalten und durch ergänzende Bebauung behutsam weiterzuentwickeln.
Dissenchen	Energiedorf	Dissenchen verfügt über ein infrastrukturelles Grundgerüst, mit Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner. Über Baulückenschließungen und Arrondierungen der Ortslage hinaus ist eine Siedlungsflächenerweiterung möglich. Ziel ist es, die Ortslage energieautark, mit entsprechenden energetischen Gebäudestandards und einem Energiemix auszubauen. Der

		<i>zeitliche Horizont hierzu wird vergleichsweise lang sein und ist an die Renovierung / Umbau des Bestandes geknüpft.</i>
Merzdorf	Landschaftsdorf	Der ebenfalls ländlich geprägte Ortsteil Merzdorf mit den gut erhaltenen dörflichen Strukturen und einem engen Bezug zur umgebenden Landschaft soll auch weiterhin wirkungsvoll vor Zersiedelung geschützt und als Naherholungs-, Freizeit- und Regenerationsraum aufgewertet werden.
Willmersdorf	Dorf der Mitte	<i>Behutsame Flächenentwicklung durch Innenentwicklung und Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung durch Einfamilienhaus-/Ferienbebauung. Prioritäre Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Willmersdorf.</i>
Saspow	Spreeauendorf	<i>Der Ortsteil Saspow kann aufgrund seiner Lagebeziehungen in der Achse der Lakomaer Chaussee mittelbar von der Ostseeentwicklung profitieren. Vordergründiges Ziel im Zusammenhang zum Cottbuser Ostsee ist es, das Deponieareal als dauerhaft sichtbar bleibende Landmarke zu entwickeln und zu platzieren. Gleichzeitig soll eine behutsame Flächenentwicklung und –arrondierung im Ortsteil gewährleistet und die Verknüpfung zum Landschaftsraum Spreeaue Cottbus-Nord hergestellt werden.</i>

### 3.3.5.2 Verbindung nach Sandow, zur Innenstadt und Fürst-Pückler-Park / Spreeaue

Die Seeachse wird im Rahmen der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ in zwei Richtungen weitergeführt. Durch eine ÖPNV-Achse bis zur Muskauer Straße in Sandow wird der Link zum öffentlichen Personennahverkehrsnetz geschaffen und gleichzeitig die Verbindung zur Innenstadt gewährleistet. Die Umgestaltung der Dissenchener Straße in Sandow soll zudem genutzt werden, um den Raum in ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld mit vielfältigen freiräumlichen Angeboten umzugestalten.

Ebenso ermöglicht die Seeachse eine grünräumliche Verbindung mit dem *Branitzer Park und Kulturlandschaft* in Branitz sowie *mit der Spreeaue*. Durch ein Weiterführen auf der alten Trasse der Gubener Bahn kann die grüne Achse bis zum Cottbuser Eliaspark ausgebaut und so mit dem Landschaftspark verbunden werden.

### 3.3.5.3 Anrainergemeinden Teichland, Neuhausen / Spree und Wiesengrund

Die Anrainergemeinden profitieren von der Ausstrahlung der Stadt Cottbus. Die Verbindung mit den Anrainergemeinden und den dort jeweils vorgeschlagenen oder bereits etablierten Projekten (s. Masterplan 2016) erfolgt über den bereits geplanten Uferrundweg. *Dieser Ansatz wird auch in der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ weiterverfolgt.* Entsprechende Projekte bieten Abwechslung, Vielfalt und Spannungswechsel in der Landschaft des Projektes ‚Cottbuser Ostsee‘. Als besondere Maßnahmenprojekte seien genannt:

- (1) Anlegestellen für Boote in Teichland / Ortsteil Neuendorf, Camping- und Ferienhäuser sowie Ausflugsziel über den Wasserweg
- (2) Erlebnispark „Teichland“ auf der Bärenbrücker Höhe
- (3) Bärenbrücker Bucht als Veranstaltungskulisse open-air-Events (das ist noch Cottbuser Territorium)

### 3.3.5.4 Vernetzung durch Wasser und Verkehrswege

Durch eine intensive Umland-Vernetzung wird die Wettbewerbsfähigkeit der gesamten Region um Cottbus/Chóseebuz gestärkt. Im Hinblick auf die Zielgruppenansprache, auf Alleinstellungsmerkmale sowie auf entsprechende Wertschöpfungsketten sollten folgende Vernetzungsansätze mit dem Umland in die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ einfließen: (1) Vernetzung durch Ausbau des ÖPNV und (2) Vernetzung durch Ausbau wasserseitiger Verbindungen.

Tabelle 14. Vernetzungen zu Wasser und zu Land

Vernetzung mit dem Umland durch...	Beschreibung
... Ausbau des ÖPNV	Bei der Schaffung von Ansiedlungsanreizen muss ein vor allem leistungsfähiger ÖPNV entwickelt werden, der die Region mit den anderen Wirtschafts- und Tourismusregionen vernetzt.
... Ausbau wasserseitiger Verbindungen	Eine Verbindung des Cottbuser Ostsees zur Spree bzw. zum Spreewald schafft nicht nur eine Erweiterung der Uferflächen bzw. eine Erhöhung der Grundstückswerte bei direktem Wasserbezug, sondern auch eine erhöhte Attraktivität mit touristischem Bezug sowie eine unmittelbare Vernetzung mit umliegenden touristischen Destinationen und großen Anziehungspunkten des Wassertourismus.

Ein wesentlicher Aspekt der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ ist es, das Wasser in das Quartier der Seevorstadt zu holen. Hierzu wird das Vorhaben ‚Kanallandschaft‘ vorgeschlagen. Dieses Ziel umfasst zwei Schwerpunkte: (1) Verbindung des Ostsees zur Spree bzw. zum Spreewald und (2) Kanallandschaft mit Wasserbecken und künstlichen Kanälen.

Aktuell entspricht sowohl die Bebauungs- als auch die Freiraumstruktur der Seevorstadt nicht den Bedürfnissen der gewünschten Zielgruppenansprache. Um den Raum dementsprechend in Wert zu setzen und darüber hinaus Synergien für den Wachstumsraum sowie für die touristische Infrastruktur zu entwickeln, wird vorgeschlagen, die Seevorstadt durch die Anlage einer Kanallandschaft aufzuwerten, ergänzt durch eine ggf. mögliche gewässertouristische Nutzung bis hin zum Spreewald.

Damit soll erreicht werden:

- (1) Erweiterung der Uferflächen bzw. Erhöhung der Grundstückswerte bei direktem Wasserbezug,
- (2) Aufwertung dieser Grundstücke und erhöhte Attraktivität.

Wasser spielt nicht nur eine tragende Rolle in der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung. Über wassersensitive Planungen lassen sich drängende Aufgaben aus Klimaanpassungsmaßnahmen wirkungsvoll umsetzen. Im Vorfeld eines anstehenden wasserrechtlichen Verfahrens wird empfohlen, eine Studie zur Machbarkeit mit entsprechenden Aussagen zu beauftragen. Zur planerischen Ausgestaltung der Grundzüge, zur Lage und Gestaltung von Kanälen und Wasserbecken kann ein entsprechender Wettbewerb für Landschaftsarchitekten in Verbindung mit Architekten und Wasserbauingenieuren konkrete Inhalte liefern. Erst danach sollte eine ingenieurtechnische Vorplanung erfolgen.

### 3.3.6 Raum- und Strukturbildende Vorhaben

In der vorangegangenen Kapiteln werden verschiedene Vorhaben aufgegriffen, die wesentliche Auswirkungen auf den Raum und die Struktur der Seevorstadt haben. Diese werden hier noch einmal zusammengefasst und in der Abbildung 3 schematisch dargestellt.

Tabelle 15. Raumbildende Vorhaben

<b>Hafenquartier</b>	End- oder Anfangspunkt der Achse Innenstadt-Cottbuser Ostsee; zielbildend und identitätsstiftend sowie Entwicklungsinitial
<b>Seeachse</b>	zentraler Raum zur Eröffnung und Erlebarmachung des Areals, „Nabelschnur“ zwischen See und Sandow, mit vielen Funktionen belegt (Verbindung, Erschließung, Verkehr, Frei- und Grünraum); Entwicklungsinitial
<b>Kanäle</b>	Aufwertung des Gebietes durch Inwertsetzung der Grundstücke durch Geländemodellierung und Wasserlage, Synergien zur dezentralen Energiegewinnung sowie Gebietsentwässerung; je nach Ausbaugrad Erlebnischarakter durch bootbefahrbaren Anschluss zum Ostsee
<b>Verlagerung störenden Gewerbes</b>	Entwicklung des Areals bedingt Änderung der raumplanerischen Zielnutzung; damit Konflikte zum Bestand; Umverlagerung künftig störenden Gewerbes auf andere Flächen;

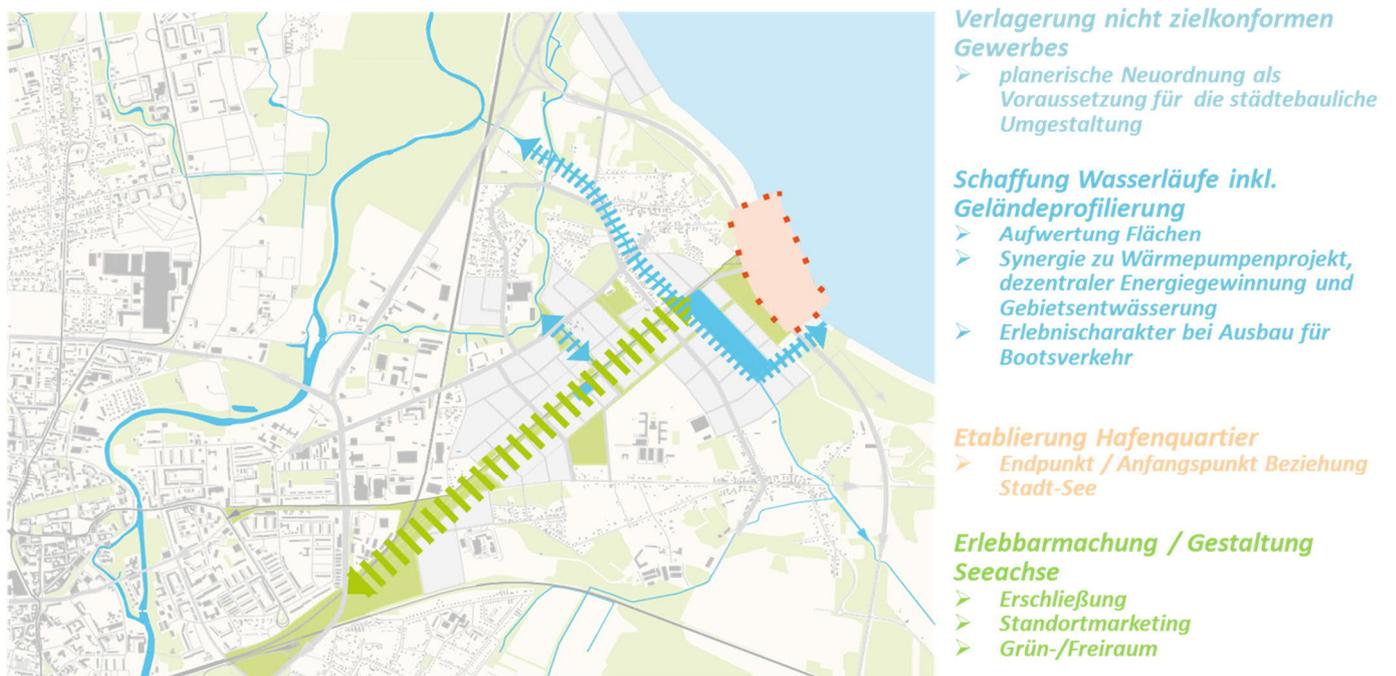


Abbildung 3. Raumbildende Vorhaben (Quelle: ICL)

### 3.3.7 Untersetzung mit Teilprojekten / Investitionsportfolios Seevorstadt

Neben den v.g. raumbildenden Vorhaben sind bereits initiale inhaltliche Teilprojekte erarbeitet worden. Während der Bearbeitung zur ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wurden zahlreiche Ideen und Vorschläge gesichtet. Die ausgewählten, nachfolgenden Projektvorschläge stammen zum Teil aus der Projektliste der „Kommission Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ des Bundes (2019), aus dem „Ideenwettbewerb Eneff.Gebäude.2050“ des BMWi (2017), von studentischen Arbeiten und aus ‚Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee‘ (2016). Es werden für die Seevorstadt sechs Initialbereiche mit realistischen und sinnvollen Teilprojekten aufgeführt, die vorrangig und zeitnah realisiert werden könnten.

Diese sechs Initialbereiche knüpfen unmittelbar an das **Hafenquartier** an, derzeit auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses planerisch und gestalterisch konkretisiert wird (Vertiefungsentwurf, Teilkonzept stadttechnische Infrastruktur, Teilkonzept Verkehr, etc.).

Die Initialbereiche und deren Teilprojekte basieren auf den drei strategischen Themenfeldern (1) **Erholen und Erleben**, (2) **Innovation und Erfindergeist** und (3) **Nachhaltige Stadtentwicklung** sowie den sechs operativen Handlungsfeldern (A) **Wirtschaft, Arbeit und Handel**, (B) **Mobilität und Verkehr**, (C) **Wohnen und Ortsteile**, (D) **Klimaschutz und Resilienz**, (E) **Naturraum, Freiraum und Freizeit** sowie (F) **Tourismus und Marketing**.

Die Projektentwicklung und -koordinierung der im Folgenden dargestellten Initialbereiche und Teilprojekte gehört zu den ersten Schritten im Rahmen der Umsetzung der Entwicklungsstrategie. Die zeitnahe Entwicklung erster Teilprojekte trägt gleichzeitig dazu bei, die öffentliche Wahrnehmung und das Interesse für den Stadtumbauprozess der Seevorstadt zu stärken und die Bevölkerung für Herausforderungen des Strukturwandels, dessen Ursachen und Folgen zu sensibilisieren. Die folgenden sechs Initialbereiche werden in drei Stufen entwickelt:

Tabelle 16. Zuordnung Initialprojekte nach Themenfeld und Entwicklungsstufe

<b>Initialbereich</b>	<b>Themenfeld</b>	<b>Stufe</b>
Wasser- und Energiecampus als Innovationsstandort	Innovation und Erfindergeist	1, 2
Mobilitätskreuz	Nachhaltige Stadtentwicklung	1
Seeachse	Nachhaltige Stadtentwicklung, Erholen und Erleben	1, 2
Behörden und Bildungszentrum	Innovation und Erfindergeist	2
Grünes Wohnen plus	Nachhaltige Stadtentwicklung, Erleben und Erholen	1, 2, 3
Zentrum postfossile Energie	Innovation und Erfindergeist	1, 2

Die Möglichkeiten der baulichen Gestalt der Initialbereiche sind abhängig von der spezifischen Nutzung und sollten zum gegenwärtigen Zeitpunkt offen und flexibel gehalten werden. Hier wird lediglich auf die Einflussnahme der Kommune auf die Nutzungsart im baurechtlichen Sinne verwiesen.

### 3.3.7.1 Stufe 1 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘

**In Stufe 1 ist die verkehrliche *und versorgungstechnische* Strukturierung und Erreichbarkeit zum einen des Hafenviertels aber auch der Seestadt selbst in den Blick zu nehmen.**

Für den Beginn der Transformation der Seestadt in Stufe 1 wurden drei Schwerpunktbereiche als Initialbereiche der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ ermittelt. Für eine flächenbezogene Initialentwicklung wurden die Grundstücke im Bereich zwischen Merzdorfer Weg, östlich der Industriestraße und künftiger *Seeachse* ermittelt. Diese Flächen befinden sich im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Cottbus (EGC) und sind über den Merzdorfer Weg verkehrlich und medientechnisch bereits erschlossen.

Für die Entwicklungsstrategie wird als Initial eine öffentliche Nutzung im Zusammenhang mit Forschung und Entwicklung vorgeschlagen, *die auf die Entwicklungsziele der Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) und des Technologieparks (TIP) abgestimmt werden*. Der „Wasser- und Energiecampus“ sollte thematisch assoziiert werden mit allen Facetten von Energie und hier insbesondere postfossiler Energien. Hervorgehoben werden soll an dieser Stelle der hohe Anspruch an die bauliche Gestaltung des campusähnlich gestalteten Viertels (Auslobung Architekturwettbewerb).

Als erster Ansatz wird dazu der Bau und die funktionale Gestaltung eines „Mobilitätskreuzes“ (Arbeitstitel) als Umsteigepunkt verknüpft mit mobilitätsaffinen Dienstleistungen vorgeschlagen. Die Verortung hängt von den Ergebnissen der v.g. verkehrlichen Untersuchungen und den konkret zu verknüpfenden Verkehrsarten ab.

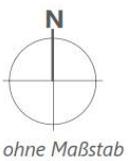
Förderhin ist es erforderlich, den Lückenschluss der Werner-von-Siemens-Straße herzustellen, um den gewerblichen Verkehr der B 168 zuzuleiten und damit die Dissenchener Ortsdurchfahrt zu entlasten.

Gleichlaufend mit der Herrichtung und Vorbereitung der flächigen Initialbereiche sollte mit der Herrichtung der Flächen der ehemaligen Gubener Bahn begonnen werden. Ein Rahmenplan konkretisiert die räumlichen Strukturen für die Seestadt, im Bebauungsplan werden diese planungsrechtlich gesichert und für die Teilprojekte liefern Wettbewerbe oder Gutachterverfahren städtebaulich gestalterische Umsetzungsvorschläge.



**Entwicklungsstrategie Seevorstadt  
Stufe 1**

-  Haupterschließungsachsen
-  Grünräumliche Verbindung der Seeallee mit ÖPNV Trasse
-  Initialbereich mit Synergieeffekt
-  Grün- und Freiraum mit hoher Qualität
-  ÖPNV-Trasse in der Seeallee (Platzhalter - Trasse und Fahrzeug noch nicht definiert)



Quelle:  
© Stadtverwaltung Cottbus  
© ICL Ingenieur Consult

Abbildung 4. Stufe 1 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘.

### 3.3.7.2 Stufe 2 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘

#### **Die Seestraße hat in der Stufe 2 ihre volle Funktionsfähigkeit erreicht und fungiert als Verbindungselement zwischen der Kernstadt und dem Hafenquartier.**

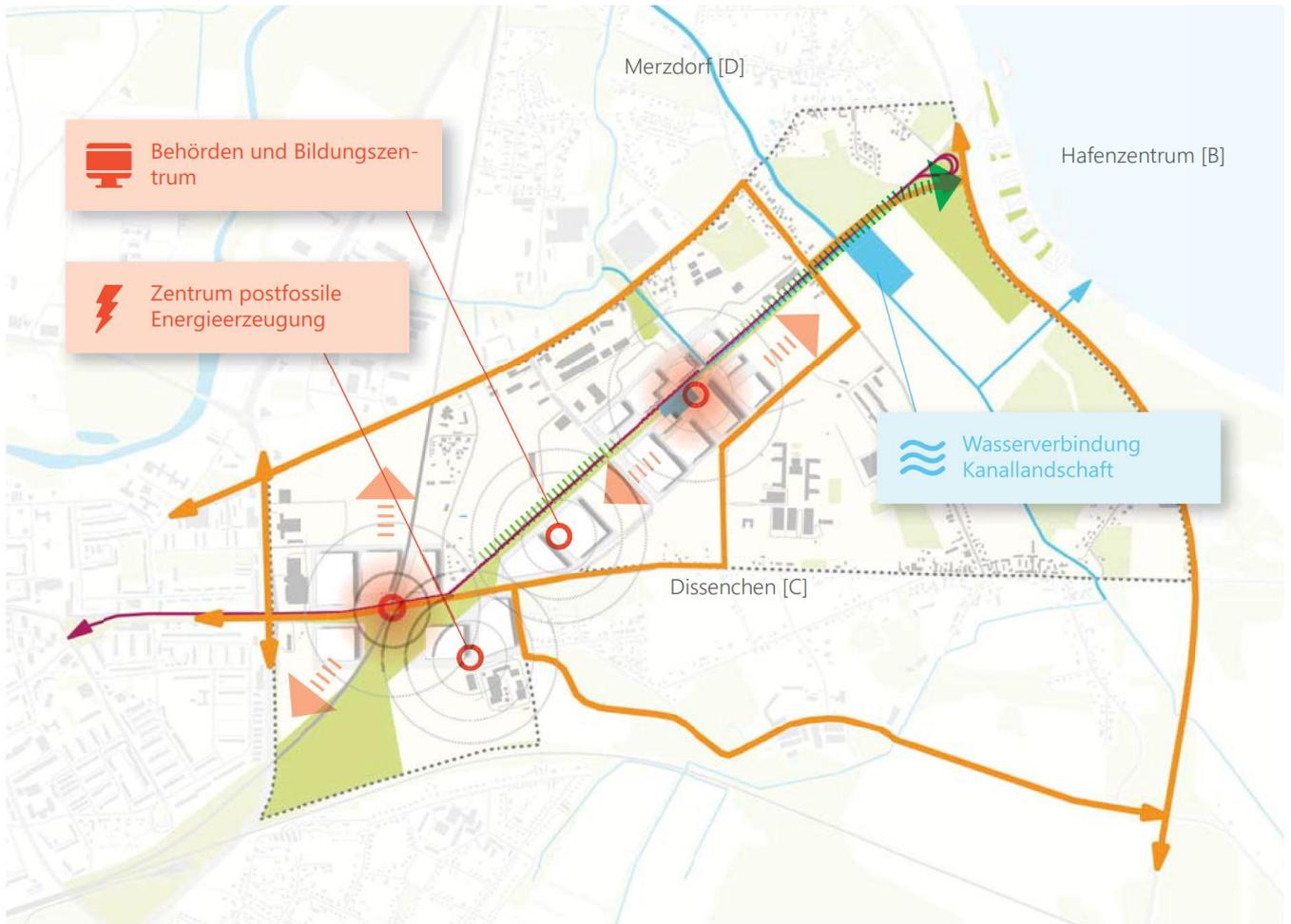
In der Stufe 2 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wird der Wasser- und Energiecampus weiterentwickelt. Nach Ablauf der Bindungsfrist und zu erwartenden Amortisation der Investition der Photovoltaikanlagen besteht nunmehr die Möglichkeit, die Flächen südlich der Seestraße zur Erweiterung des Campus auszubauen. Mit ihrer hochwertigen Grüngestaltung und alleeartigen Ausbildung verbindet die Seeachse die Uferlandschaft des Cottbuser Ostsees mit dem innerstädtischen Grünraum der Spree.

Sofern die Plausibilitätsprüfung zur Kanallandschaft ergibt, dass eine technische Realisierung mit vertretbarem Aufwand möglich wäre, können die Kanäle gebaut und die größeren Wasserbecken die Stadtlandschaft beleben.

Ergänzende Verkehrswege parallel zur Dissenchener Schulstraße sind mit der Quartiersentwicklung auszubilden und auf diese abzustimmen und verbinden die südlich und nördlich der Seestraße gelegenen Flächen miteinander. Auch hier ist die konkrete Ausprägung abhängig von den gewählten Verkehrsformen.

Im Zuge der Kreuzung der Bahnlinie an der Dissenchener Straße besteht eine moderne und zukunftsfähige Verknüpfung zwischen der Kernstadt und der Seevorstadt. Die Kreuzung als Unterführung bietet verkehrstechnische und gestalterische Vorteile gegenüber einer überirdischen Variante und kann besser als Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsträger ausgebaut werden. Im Behörden- und Bildungszentrum entstehen die durch Bund und Land gewünschten überregional wirksamen Verwaltungseinrichtungen.

Das Zentrum postfossile Energie entwickelt sich in direktem Bezug zum stadt-eigenen Heizkraftwerk. Während das Heizkraftwerk ab 2019 auf Gasbetrieb umgestellt wurde, erfolgt die Fernwärmeproduktion in Stufe 2 möglicherweise bereits mit alternativen postfossilen Energieträgern. Die das Kraftwerk umgebenden Flächen eignen sich aufgrund der Synergien mit dem Kraftwerk hervorragend für eine Ergänzung um weitere mit Energieerzeugung verbundene Betriebe. Aufgrund der Nähe zum Mobilitätskreuz kann am Zentrum postfossile Energie eine Anlaufstelle als Steuerungszentrale zu Initialisierung und Aufbau von Smart-City-Funktionen etabliert werden, bspw. mit einer Solarmodulstraße, für digitale Abfallbehälter oder eine intelligente Straßenbeleuchtung.



**Entwicklungsstrategie Seevorstadt  
Stufe 2**



Quelle:  
© Stadtverwaltung Cottbus  
© ICL Ingenieur Consult

-  Haupterschließungsachsen
-  Grünräumliche Verbindung der Seallee mit ÖPNV Trasse
-  Initialbereich mit Synergieeffekt
-  Grün- und Freiraum mit hoher Qualität
-  Erweiterung der Initialbereiche
-  Wasserverbindung mit Kanallandschaften
-  ÖPNV-Trasse in der Seallee (Platzhalter - Trasse und Fahrzeug noch nicht definiert)

Abbildung 5. Stufe 2 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘.

### 3.3.7.3 Stufe 3 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ - Zielkonzept

Die Stufe 3 verdichtet die in den vorangegangenen Stufen begonnene Entwicklung. Arbeits- und Wohnbereiche werden vielschichtig durch private und kommunale Investitionen ausgebaut.

Der Energieträger Braunkohle wird bis zu Beginn der 3. Stufe der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ vollkommen substituiert. Die Umrüstung des Energiekraftwerkes Jänschwalde wurde von den Technologieforschungen u. a. im Wasser- und Energiecampus und von den Laboren nahe dem städtischen Heizkraftwerk begleitet.

Im Bildungszentrum der Seevorstadt werden neue technologie- und energieaffine Berufe ausgebildet, ehemalige Beschäftigte aus den mit der Braunkohle verbundenen Betrieben konnten eine Qualifizierung in neue Berufszweige in Anspruch nehmen. Die Bildungslandschaft wird ergänzt durch ein Schulungs- und Tagungshotel im Hafenquartier.

Die Seevorstadt verkörpert insgesamt das Ideal der urbanen Stadt mit kurzen Wegen. Der See ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend zu erreichen. Die positive Entwicklung der Stadt ist auch der inzwischen hervorragenden verkehrlichen Anbindung mit einem dichten Takt zwischen Berlin und Cottbus zurückzuführen.

Durch den Aufbau der Institute, die Ansiedlung der Behörden und die Attraktivität für privatwirtschaftliche Betriebe hat sich die Einwohnerzahl in Cottbus deutlich vergrößert. Zwischen der Ostsee und dem Wasser- und Energiecampus sind gute Wohnlagen entstanden, welche aufgrund ihrer Nähe zum Ostsee und der zusätzlichen künstlich geschaffenen Kanallandschaft begehrt sind. Es sind gering verdichtete Einfamilienhausstandorte in energieeffizienter Bauweise entstanden, aber auch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau (z.B. in *Holzbauweise*). Das Wohnungsangebot in der Seevorstadt wird ergänzt durch Privatinitiativen für selbstfinanzierte Wohnbauprojekte (*Baugruppen*). Es ist eine urbane Mischung aus Arbeit, Verwaltung, Bildung, Wohnen und wohnortnaher Versorgung entstanden.

Die Erfolge der Entwicklung insbesondere unter dem Aspekt der Klimaneutralität werden im Rahmen eines Sonderveranstaltungsformates (konkret BUGA 2033) präsentiert und weiter ausgebaut.

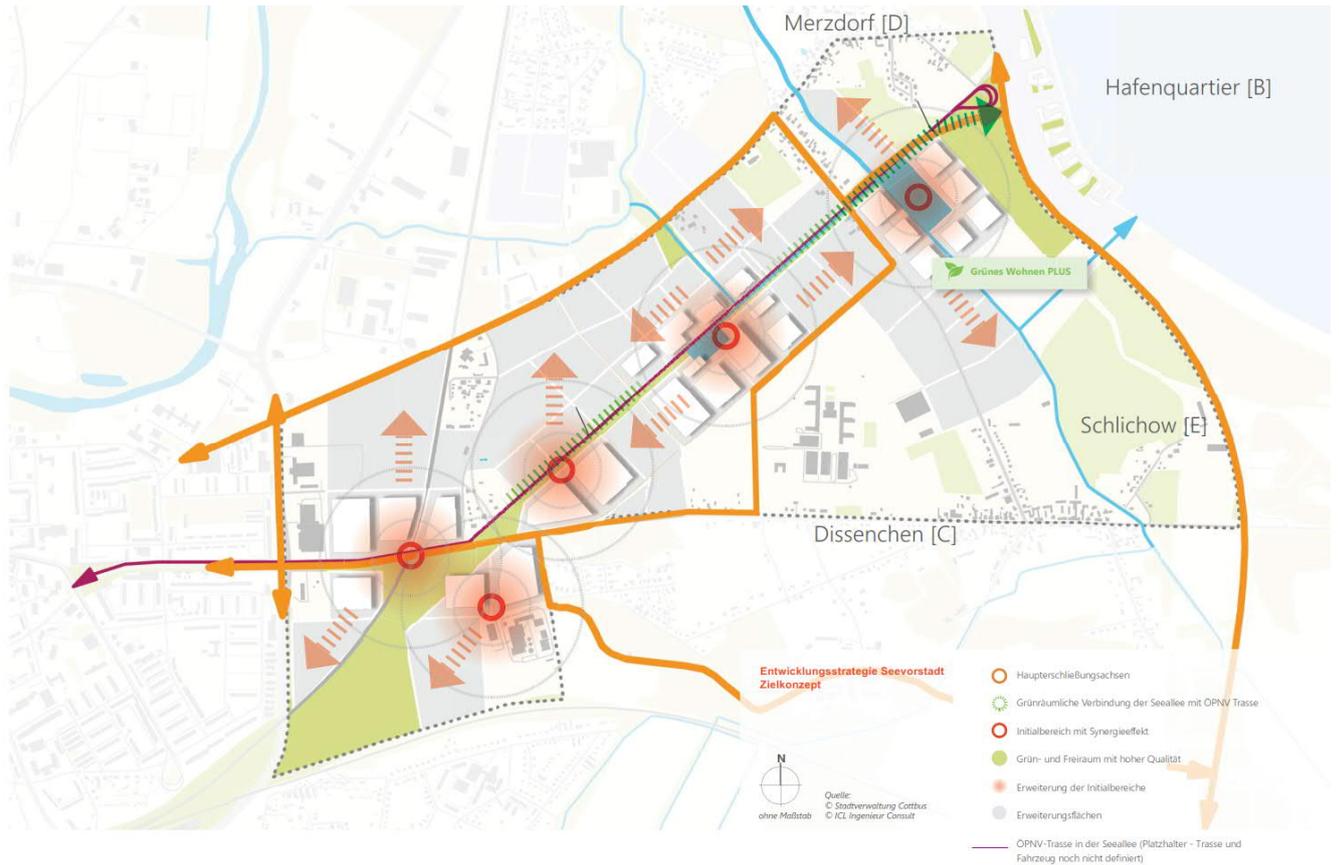


Abbildung 6. Stufe 3 der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ - Zielkonzept

### 3.3.7.4 Teilprojekt: Wasser- und Energiecampus als Innovationsstandort

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Innovation und Erfindergeist, Entwicklungsstufe 1
Fläche und Lage	ca. 20 ha, Zentrum der künftigen Seevorstadt
IST-Nutzung	gewerbliche Flächen / Brachflächen
SOLL-Nutzung	Forschungs- und Entwicklungscampus; Grün- und Freiräume
Eigentum	ca. 2 ha städtisches Eigentum; ca. 6 ha Eigentum EGC, privat

Der vorgeschlagene Entwicklungsbeginn für einen „Wasser- und Energiecampus“ als Innovationsstandort bietet alles, was technologieorientierte und forschungsnahe Unternehmen brauchen: ein exzellentes wissenschaftliches Umfeld, eine hervorragende Infrastruktur sowie Räume und Flächen für die Umsetzung ihrer Ideen und Projekte. Existenzgründer und junge Unternehmen finden *in Ergänzung zum BTU-Gelände und zum Technologiepark (TIP)* im Wasser- und Energiecampus modern ausgestattete und funktionale Labor- und Büroräume.

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Nutzung für Forschung und Entwicklung zur Sicherstellung der Wasserversorgung sowie des ausgeglichenen Wasserhaushaltes sowie zur postfossilen Energie; jeweils mit starkem Praxisbezug
Messbar	ca. 500 Arbeitsplätze
Attraktiv	urban, hochwertig
realistisch	Flächenverfügbarkeit gegeben; Bedarfsnachfrage
terminiert	1. Bauabschnitt 5 Jahre; 2. Bauabschnitt 15 Jahre

### 3.3.7.5 Teilprojekt: Mobilitätskreuz

---

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Nachhaltige Stadtentwicklung, Entwicklungsstufe 1, 2
Fläche und Lage	ca. 20 ha, Schnittstelle Sandow / Seevorstadt
IST-Nutzung	gewerbliche Flächen / Brachflächen
SOLL-Nutzung	Umsteigepunkt und mobilitätsaffine Dienstleistungen
Eigentum	diverse Eigentümer

---

Gerade im urbanen Raum werden sich neue Mobilitätstrends schneller durchsetzen. Als Serviceanbieter für autonome und weitere Fahrzeugflotten unterstützt es Mobilitätsdienstleistungen. *Zusätzlich ist hier ein „Eintrittstor“ aus Sandow heraus zu schaffen, das weitere Leistungen bietet (u.a. Einzelhandel, ärztliche Versorgung, etc.) für die Seevorstadt.*

---

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Schnittstelle für Mobilitätsangebote, <i>Versorgungsinfrastruktur</i>
Messbar	Verringerung des MIV Verkehrs; Attraktivierung des ÖPNV
Attraktiv	zukunftsfähig und nutzerfreundlich
realistisch	Ausbau vorhandener Ansätze; <i>Übergang Straßenbahn / Bahn</i>
terminiert	Umsetzung erster Teilabschnitte in 5 - 10 Jahren

---

### 3.3.7.6 Teilprojekt: Seeachse

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Nachhaltige Stadtentwicklung, Entwicklungsstufe 1, 2
Fläche und Lage	ca. 8,5 ha, Verbindungsachse der künftigen Seevorstadt
IST-Nutzung	Brachflächen, ehemalige Bahnfläche
SOLL-Nutzung	hochwertige Grün- und Freiraumverbindung
Eigentum	vollständig städtisches Eigentum

Die Trasse der ehemaligen Gubener Bahn verbindet die Kernstadt mit dem Cottbuser Ostsee. Diese Achse ist ideal für den ÖPNV und weitere Verkehre des Umweltverbundes (CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier). Für die Trasse wird ein leistungsstarkes, klimafreundliches und zukunftsfähiges Beförderungsmittel empfohlen. Teils könnten die alten Bahnanlagen als gestalterische und kulturhistorische Elemente bewahrt werden (*Spuren der Industriekultur*). Die Seeachse soll als Modellbeispiel „Revitalisierung altindustrielle Brache“ ein nützliches und nachhaltiges Gemeinschaftsareal der Zukunft schaffen. Gelingt die Kanallandschaft, integriert die Seeachse ebenso die entsprechenden Wasserläufe und -flächen.

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Verbindung ÖPNV, Rad- und Fußverkehr
Messbar	Erhöhung Bodenrichtwert
Attraktiv	Adressbildung und hohe Aufenthaltsqualität
realistisch	Ausbau vorhandener Ansätze; zukunftsfähige ÖPNV Formen
terminiert	kurzfristig 3 Jahre; Kanallandschaft 10 - 15 Jahre

### 3.3.7.7 Teilprojekt: Behörden- und Bildungszentrum

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Nachhaltige Stadtentwicklung, Entwicklungsstufe 2
Fläche und Lage	ca. 13 ha, zwischen ehem. Bahntrasse u. Dissenchener Straße
IST-Nutzung	gewerbliche Fläche / Kleingartenanlage
SOLL-Nutzung	Verwaltungsstandort; Aus- und Berufsbildungszentrum;
Eigentum	ca. 1 ha städtisches Eigentum

Als westlicher Auftakt der Seeachse kommt einem neuen Behörden- und Bildungszentrum eine besondere Rolle zu. Der neu entstehende Verwaltungs-/Bildungsstandort soll nicht nur im Inneren optimal miteinander vernetzt sein, sondern will sich auch der Seeachse öffnen. *Durch die Einbindung verschiedener öffentlicher Einrichtungen (z.B. Sorben/Wenden, ARTE Studio Ost, Verlagerung musealer Angebote etc.) kann neben der Bildungsfunktion auch eine Erlebniszfunktion entstehen.* Zudem unterstützen Beschäftigungs- und Kaufkrafteffekte die regionale Entwicklung.

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Standort für Verwaltung und Ausbildung (gemäß Bedarf)
Messbar	ca. 1.200 Arbeitsplätze
Attraktiv	Innerstädtisch; gute ÖPNV-Anbindung; attraktives Umfeld; Seenähe
realistisch	Ansiedlungsbestrebungen von Bundes- und Landesbehörden und/oder Stadtverwaltung und weitere öffentliche Einrichtungen
terminiert	mittelfristig ca. 15 - 20 Jahre

### 3.3.7.8 Teilprojekt: Grünes Wohnen Plus

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Nachhaltige Stadtentwicklung, Entwicklungsstufe 1, 2, 3
Fläche und Lage	ca. 15 ha, zwischen Dissenchener Schulstraße
IST-Nutzung	Gewerbliche Fläche / Brachfläche
SOLL-Nutzung	Wohnstandort und ggf. Einzelhandelsstandort
Eigentum	ca. 9 ha städtisches Eigentum

Mit „Grünes Wohnen Plus“ sollen die Menschen in innovativen Häusern in der Nähe ihres Arbeitsplatzes leben. Ziel ist ein regenerativer Siedlungskörper, der sauberen Strom, sauberes Wasser, Abwasser und recyclebaren Müll in einem intelligenten Kreislauf zusammenführt (Entwicklungsansatz bspw. „ReGen Villages“). So entsteht ein Ökoquartier mit Wohnen im Grünen als „moderne Gartenstadt“ (u. a. mehrgeschossige Holzbauten).

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Attraktiver Wohnstandort
Messbar	Erhöhung Bodenrichtwert
Attraktiv	Nähe zum „urbanen“ Wasser und zum Ostsee
realistisch	erfüllt Nachfrage nach neuen Wohnformen
terminiert	mittelfristig ca. 15 - 20 Jahre

### 3.3.7.9 Teilprojekt: Zentrum postfossile Energieerzeugung

<b>Kenndaten</b>	
Themenfeld und Stufe	Innovation und Erfindergeist, Entwicklungsstufe 1
Fläche und Lage	ca. 25 ha, zwischen Dissenchener Straße und Bahntrasse
IST-Nutzung	Gewerbliche Fläche / Brachfläche
SOLL-Nutzung	Kraftwerksfläche; Informationszentrum; gewerbliche Fläche
Eigentum	ca. 1,5 ha städtisches Eigentum

Im Zentrum geht es vorrangig um Produktion, Speicherung und Verteilung von Energie und koppelbaren Erzeugnissen (z. B. Wärmeversorgungsnetze). Das Zentrum wird durch energieaffines Gewerbe erweitert. Ergänzt wird es um die „Präsenzstelle Smart City“ als Anlaufstelle zu Initialisierung und Aufbau von Smart-City-Funktionen. Um dies auch der breiten Öffentlichkeit näher zu bringen, ist ein Informationszentrum für postfossile Energieerzeugungsanlagen und entsprechende Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen auf dem Areal empfehlenswert.

<b>SMART-Zielvorgaben</b>	
spezifisch	Versorgungssicherung durch Energiebereitstellung
Messbar	Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energie
Attraktiv	stadtnahe Gewerbefläche; vorhandene Infrastruktur
realistisch	kommunale Flächen; Nachfragebedarf
terminiert	1. Bauabschnitt 5 Jahre; 2. Bauabschnitt 15 Jahre

### 3.3.8 Ermittlung Finanzbedarf

Der Finanzbedarf für die Umsetzung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ kann nur grob geschätzt werden. Nachfolgend sind die Kosten für die öffentlichen Investitionen aufgetragen.

Kosten für Privatinvestitionen sind aktuell nicht seriös abzuschätzen.

Tabelle 17. Übersicht Finanzbedarf öffentlicher Investitionsteil (geschätzt)

<b>Maßnahme</b>	<b>Orientierende Schätzkosten brutto in Mio €</b>
Grunderwerb	40
Herstellung verkehrliche Erschließung	65
Grün- und Freiflächen	50
Wasserläufe / Kanallandschaft	50
Hafenquartier	45
Behörden/Bildungszentrum	40
Planungskosten	60
<b>Summe</b>	<b>350</b>

Diese Kosten sind in Abhängigkeit der Ergebnisse der v.g. Untersuchungen weiter zu qualifizieren.

## 4. Fazit

*Die hier vorliegende und mit dem Exzerpt zusammengefasste ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ ist das entscheidende Rahmenkonzept zum Projekt „Cottbuser Ostsee“. Sie baut auf den bisherigen Planungen (Masterplan, Potenzialanalyse, INSEK, STUK, etc.) auf, aktualisiert und justiert diese, leitet konkrete Zielgruppen und Projektfelder im Schwerpunkt für die künftige Seevorstadt ab und versteht sich als Grundlage der zukünftigen Stadtentwicklung der Stadt Cottbus/Chóšebuz.*

*Wie deutlich wird, liegt ein zentrales Ziel der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ in der Heranführung der Stadt an das zukünftige Gewässer bis 2050. Zwischen Stadt und See liegt heute ein altindustrielles und zukünftig aufzuwertendes Gewerbegebiet, bisher beschränkt und sprichwörtlich „abgehängt“ durch den angrenzenden Tagebau. Die ehemalige Gleistrasse nach Guben ist noch heute ein Zeugnis der bergbaubedingten Einschränkungen. Künftig soll eben diese Trasse als sichtbarer Ausgangspunkt für den Wandlungsprozess von Stadt und Tagebau fungieren, um See und Stadt erlebbar zu gestalten und zu verbinden. Entlang dieser künftigen Seeachse soll der Raum als urbanes Stadtquartier mit neuen Funktionen und Gestaltqualitäten im Sinne eines grundlegenden Stadtumbauprozesses entwickelt werden.*

*Ende oder Anfang der Entwicklung markiert das geplante Hafenquartier, für das ein im Rahmen eines Wettbewerbes ermittelter Entwurf weiter vertieft und qualifiziert wird.*

*Der Umbauprozess richtet sich aus an technologiebasierter Wirtschaft und spricht vor allem heutige externe Zielgruppen an, die künftig Einwohner der Stadt Cottbus werden sollen und die bestehende Bevölkerungsstruktur ergänzen.*

*Das neue Stadtquartier soll zu einem Reallabor der Energiewende inmitten der Braunkohleregion ausgebaut werden. Die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ verdeutlicht, dass in der Seevorstadt aktuelle Fragen der Stadtentwicklung forschungsbegleitend konkret und übertragbar beantwortet werden können. Drei Leitthemen bilden das Fundament: (1) Erholen und Erleben, (2) Innovation und Erfindergeist und (3) nachhaltige Stadtentwicklung. In der Schnittmenge dieser Ansätze ist Raum für neue Ideen, die mit den Teilprojekten der Entwicklungsstrategie konkret benannt werden.*

*Mit der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ wird nun deutlich, wie die Mischung aus guten Ideen, praktischem Anfassern und mutigem Gestaltungswillen zu einem neuen Entwicklungsimpuls für die Stadtentwicklung führen können. So werden der See und das neue Stadtquartier zum Lausitzer Schaufenster der Energiewende, ohne die eigene bergbauliche Vergangenheit zu leugnen.*

*In der Fortsetzung der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ plant die Stadt im Jahr 2033 am künftigen Seeufer ein Stadtentwicklungs- und Landschaftsformat auf Bundesebene. Die Perspektive Bundesgartenschau BUGA (ggf. auch ein anderes Sonderformat) dient als Stadtentwicklungsinstrument und frühzeitiger Impulsgeber bei der schrittweisen Umsetzung verschiedenster öffentlicher wie privater Teilprojekte im Rahmen des Gesamtprojektes „Cottbuser Ostsee“. Das BUGA-Konzept wird also weitergedacht: Über die Leistungsschau hinaus entsteht in Cottbus ein Experimentierraum als nachhaltiger Initiator der Stadtentwicklung als auch der Energie- und Mobilitätswende.*

*Mit der ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ soll sich der bisher tagebaunahe Osten der Stadt - insbesondere die Flächen an der ehemaligen Gleistrasse zwischen Cottbus-Sandow und dem ehemaligen Bahnhof Merzdorf - Schritt für Schritt als Wachstumsfläche zwischen Zentrum und Hafenquartier am See zu einem Zukunftsraum entwickeln. Aus einem teilweise brachliegenden Areal am Tagebau wird bis 2033 mit der Seevorstadt ein ca. 300 ha großes, grünes Zukunftsquartier am Wasser entstehen.*

*Die ‚Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee‘ zeigt, wie dies gelingen kann: Mit neuen Wohnbereichen, attraktiven Gewerbeflächen, einem innovativen Wasser- und Energiecampus als Denkfabrik, einem geplanten Bildungs- und Behördenzentrum mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen, einer ca. 2 km langen grünen Seeachse mit Bevorrechtigung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs, attraktiven Freiräumen und Aufenthaltsqualität, überregionalen Sport- und Freizeitangeboten sowie einem einzigartigen Stadthafen als vitalen Ort öffentlichen Lebens. Das von Grünflächen und einem Wassersystem durchzogene Quartier ist über ein smartes Mobilitätskreuz mit der Innenstadt und der Region verbunden. Mit CO<sub>2</sub>-neutraler Bilanz wird der neue Stadtteil aus dem 25 ha großen modernisierten Heizkraftwerkszentrum versorgt. Cottbus/Chósebus zeigt hier klimaneutrale und ressourcenschonende Stadtentwicklung sowohl für das neu entstehende Hafenviertel als auch die umzustrukturierenden Bereiche der „Seeachse“. Diese Entwicklung wird sich auch auf andere Gewerbegebiete auswirken und Maßstab für die klimagerechte Umgestaltung der Gesamtstadt sein.*



Stadtverwaltung Cottbus  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Doreen Mohaupt  
T 0355 612-4410  
[doreen.mohaupt@cottbus.de](mailto:doreen.mohaupt@cottbus.de)

Die Erstellung der Entwicklungsstrategie wurde mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Cottbus/Chósebuz finanziert.

