



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Fraktion der AfD Cottbus
Erich-Kästner-Platz 1
03046 Cottbus/Chóšebuz

Über Büro StVA

GESCHÄFTSBEREICH
STADTENTWICKLUNG
MOBILITÄT & UMWELT

24. April 2025

Fachbereich Stadtentwicklung

Ansprechpartner/-in
Katharina Rietschel

Besucheradresse:
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

T +49 355 6124115
F +49 355 612134115
stadtentwicklung@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE06 1805 0000 3302 0000 21
BIC: WELADED1CBN



Wohnsituation in Cottbus

Anfrage AN-54/25 der Fraktion der AfD Cottbus

Sehr geehrter Herr Simonek,
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

Ihre Anfrage zur Wohnsituation in Cottbus beantworte ich in Zusammenwirken mit der GWC GmbH und der eG Wohnen 1902 wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten befinden sich derzeit im „Rückbau“ bzw. sind dafür vorgesehen?

Insgesamt ist der Stadt Cottbus/ Chóšebuz ein Umfang von etwa 200 Wohneinheiten (WE) in Planung der Wohnungswirtschaft für die nächsten Jahre im Rück- bzw. Umbau bekannt. Die gesamtstädtische Leerstandssituation ist derzeit mit unter 5% als niedrig einzuschätzen, wenngleich im Zuge der Gesamtperspektive des Wohnungsmarktes punktuelle Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind. Dies betrifft im Schwerpunkt die Nachsteuerung in der Barrierefreiheit, die Flexibilisierung der Wohnungsgrößen als auch das temporäre Wohnen als Sonderwohnform.

Die GWC GmbH bereitet derzeit aktiv keinen Abbruch vor. Es gibt Planungen für Neubauten, in diesem Rahmen können auch Objekte abgebrochen werden. Dies sind derzeit aber rein theoretische Überlegungen. Grundsätzlich hat die GWC GmbH aktuell einen sehr geringen Leerstand, aus diesem Grund ist ein Abbruch nicht erforderlich. Jedoch hat die GWC GmbH für den Fall einer Steigerung der Leerstände entsprechende Pläne zur Reduzierung des Bestandes.

Die Genossenschaft bereitet aktuell den Rückbau von 140 Wohnungen am Hoyerwerdaer Ring vor. Weiterhin gibt es aber auch Überlegungen, sowohl in Sachsendorf als auch in Schmellwitz bereits freigezogene Wohnungen aufgrund der geänderten Marktsituation nicht mehr abzureißen, sondern komplett umzubauen. In Sandow wird gerade die Willy-Brandt-Straße 12-19 freigezogen, um auf dem Grundstück ein zeitgemäßes Gebäude in serieller Bauweise zu errichten. Die eG Wohnen 1902 hat aktuell mehr als 1.000 leerstehende

Wohnungen. Ganz überwiegend sind das Wohngebäude der Bautypen P2 und WBS 70 in Sachsendorf, Schmellwitz, Ströbitz und zum Teil in Sandow.

2. Warum werden diese Wohneinheiten nicht saniert? Es ist bekanntlich preiswerter zu sanieren als neu bauen.

Für die wirtschaftliche Gegenüberstellung und Beurteilung spielen viele Faktoren eine Rolle. Die tatsächlichen Kosten hängen stark vom baulichen Zustand, dem Baulalter, der Art möglicher Schäden, dem gewünschten Baustandard und der Maßnahme selbst ab.

Während eine einfache Instandhaltung meist günstiger ist, ist oft eine umfassende komplexe Sanierung – insbesondere ein Umbau mit Grundrissänderungen oder bei der energetischer Ertüchtigung – sogar kostenintensiver als ein Neubau.

3. Wird diese, unserer Meinung nach, falsche Wohnraumpolitik weiterhin mit Fördermitteln vom Land Brandenburg unterstützt und hat die Stadt keine Möglichkeit das zu unterbinden?

Nein. Der letzte Bescheid zur Ausreichung von Städtebauförderung aus dem Teilprogramm Stadtumbau Rückbau (Bund/Land Förderung) war im Jahr 2017 erteilt worden. Daraus wurden die letzten Mittel im Jahr 2021 verwendet. Gegenwärtig stehen der Stadt Cottbus/Chósebus keine Städtebauförderungsmittel für den Rückbau von Wohngebäuden zur Verfügung.

Der Rückbau ist, außer bei besonderen Schutzvorschriften wie z. B. Denkmalschutz oder Erhaltungssatzung, gemäß der rechtlichen Vorschriften im Land Brandenburg grundsätzlich genehmigungsfrei und lediglich anzeigepflichtig. Die Stadt hat demnach auf diesem Weg keine rechtliche Möglichkeit, den Rückbau von Gebäuden zu untersagen.

Hintergrundinformationen:

In den nächsten Jahrzehnten besteht weiterhin in Teilgebieten der Stadt Cottbus/Chósebus der Bedarf, nicht mehr marktgerechte und dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnraum zurückzubauen. Das 2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene „Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebus“ (kurz Wohnraumversorgungskonzept) weist explizit auf den noch sehr homogenen Wohnungsbestand und den Überhang von v.a. mittleren Größen von Plattenbauwohnungen hin.

Rein quantitativ ist aufgrund der hohen vorausgerechneten Neubaunachfrage auch kein Rückbau in Cottbus mehr erforderlich. Allerdings sind die bestehenden Leerstände oft nicht mehr nachfragegerecht. Für solche Wohnungen, für die auf dem Wohnungsmarkt zukünftig keine Akzeptanz mehr zu erwarten ist und Investitionen nicht sinnvoll und wirtschaftlich sind, ist ein Rückbau auch weiterhin notwendig.

Das Angebot, die Nachfrage und die Preisentwicklung im Zuge von „Sanierungen“ sind sensibel zu bewerten. Gleichzeitig zeigt sich, dass in anderen Segmenten ein Mangel an modernem Wohnraum besteht. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, den sehr monostrukturierten Wohnungsmarkt zu differenzieren - mehr Vielfalt, auch in Bezug auf Wohnformen, Wohnstandards und Zielgruppen. Dies gelingt nicht allein durch die Sanierung bestehender Strukturen, sondern auch durch neue städtebauliche Ansätze und Neubau.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Doreen Mohaupt

Bürgermeisterin, Erste Beigeordnete und Geschäftsbereichsleiterin Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt