

5.2 Stadtentwicklung und Wohnen

Anlagen

- Kurzfassung Fortschreibung / Vertiefung des Stadtbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ [Mai 2006]

Grundlagen

- Fortschreibung / Vertiefung des Stadtbaukonzeptes „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ [Mai 2006]
- Flächennutzungsplanung, teilräumliche Planungen (u. a. Sanierungsplanung, Rahmenplanung) etc.

Die Stadtentwicklung wird in besonderem Maße von der *bauhistorischen und siedlungsstrukturellen Entwicklung* geprägt. Die *topografisch* bedingte *polyzentrale* Stadtstruktur bietet *sehr vielfältige Stadtteilbezüge und -qualitäten*, schränkt aber auch den Handlungsspielraum im Stadtbau stark ein. Einer idealtypischen Verkleinerung des Stadtkörpers von außen nach innen stehen gewachsene Stadtteile mit einem Mindestmaß an zu erhaltenden Versorgungsstrukturen entgegen.

Kernstadtentwicklung (Stadtteile Innenstadt / Ring)

Brandenburg ist mit seiner aus drei Teilen bestehenden Innenstadt ein *StadtDenkmal von europäischem Rang*. Dieses begründet sich aus *dem mittelalterlichen Grundriss*, einer weitgehend erhaltenen Stadtbefestigung, der fast vollständig erhaltenen mittelalterlichen Kirchenlandschaft (Dom, vier mittelalterliche Pfarrkirchen, zwei Klosterkirchen, Spitalkirche), dem altstädtischen Rathaus mit dem Roland und einem immensen Bestand an vorindustriellen Bürgerhäusern, darunter die ältesten Backstein- und Fachwerkhäuser des Bundeslandes.

Gerade vor dem Hintergrund des enormen Bestandes ist der bislang erreichte *Sanierungsstand* beachtlich. In der Innenstadt sind seit 1990 mit Einsatz öffentlicher Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm und kommunaler Eigenmittel mehr als *60 % des Hausbestandes* saniert worden. Mit Ausnahme der Johanniskirche sind alle Kirchen gesichert bzw. vollständig saniert. Im historischen Dombezirk ist die statische Sicherung von Gebäuden und die Instandsetzung weit fortgeschritten, das Paulikloster wird nach dem Umbau 2007 als Archäologisches Landesmuseum seine Pforten öffnen. Mehr als die Hälfte der öffentlichen Straßen und Plätze ist rekonstruiert und neu gestaltet worden. Erfolge sind auch bei der *Konversion* städtebaulich wichtiger, z. T. denkmalgeschützter Areale zu verzeichnen, die nach dem massiven Strukturwandel ihre Funktion verloren hatten (Kasernen in der Magdeburger Straße zur Fachhochschule, Revitalisierung des ehem. Stahlwerks mit Industriemuseum und des Reichsbahnausbesserungswerkes Kirchmöser, ehem. Brennbaborwerke zum Kultur- und Verwaltungsstandort, Spielwarenfabrik zum Verwaltungsstandort).

Trotz kontinuierlicher Sanierungserfolge und steigender Attraktivität der Kernstadt ist der *bauliche und infrastrukturelle Sanierungsbedarf noch sehr hoch*. Besonderer Handlungsbedarf besteht bei der Entwicklung der *Kernstadteingänge* sowie von *Brachflächen* mit hoher Lagegunst und Ausstrahlungspotenzial.

Flankierend bedarf die nachhaltige Kernstadtentwicklung der weiteren *Funktionsstärkung* mit Versorgungsfunktionen im weitesten Sinne. Hierzu zählt insbesondere die Funktionsstärkung des Einzelhandels, welcher der oberzentralen Versorgungsfunktion nicht gerecht wird und bisher nur eine geringe überregionale Anziehungskraft aufweist. Der Einzelhandel ist in der Kernstadt gegenwärtig durch eine kleinbetriebliche Struktur geprägt. Schwächen sind dabei im *Betriebstypenmix* und in der *Angebotsqualität* festzustellen. Die in der Kernstadt vorhandenen kleinen Flächen lassen sich für moderne Ladenkonzepte nur schwer vermitteln. Es besteht ein Bedarf an mittel- und großflächigen Nutzungen. Der Großteil der städtischen Verkaufsflächen liegt in peripheren Lagen, übernimmt auch übergeordnete Versorgungsfunktionen bei Artikeln des langfristigen Bedarfs und führt demzufolge für den innerstädtischen Einzelhandel zu einem Konkurrenzproblem.

Wohnungsmarkt

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt Brandenburg an der Havel einschließlich der Eingemeindungen nicht in ähnlicher Weise verringert, sondern durch Neubautätigkeit sogar noch erhöht. Allein im Zeitraum 1999 bis 2004 ist die Wohnungszahl in der Stadt Brandenburg an der Havel um rd. 2.900 Wohnungen auf rd. 46.600 Wohnungen gestiegen. Im Ergebnis dieser Entwicklung ist

trotz des Rückbaus von über 700 Wohnungen von 2003 bis Ende 2005 *ein weiterhin hoher Wohnungsleerstand von rd. 16 %* zu verzeichnen. Der steigende Wohnflächenverbrauch pro Person konnte dies nur geringfügig ausgleichen.

Ebenso wirkt sich der zunehmende Leerstand aus stadtpolitischer Sicht negativ aus. *Dauerhafter struktureller Wohnungsleerstand* birgt die Gefahr, dass sich eine Sogwirkung entwickelt, welche die Mieter zum Wegzug aus bereits mit hohem Leerstand durchsetzten Gebäuden bzw. Wohnquartieren veranlasst. Angesichts des stadtweiten Wohnungsüberhangs führen derartige Imageverluste von Stadtteilen zur weiteren Zunahme der *räumlichen Disparitäten*.

Auf Grundlage des Prognosefächers für die Bevölkerungsentwicklung ist *für 2020 ein struktureller Wohnungsüberhang von ca. 8.000 bis 10.000 Wohnungen* zu erwarten, sofern nicht durch verstärkten Rückbau, Umwidmung oder das Stilllegen von Wohnungen gegengesteuert wird.

Zusammenfassend lassen sich folgende Stärken und Schwächen im Bereich »Stadtentwicklung und Wohnen« in Brandenburg an der Havel feststellen:

+ Stärken +	– Schwächen –
<ul style="list-style-type: none">• Vielfältige Stadtteile, Siedlungs- und städtebauliche Qualitäten• Steigende Attraktivität der Kernstadt mit hohem Potenzial für die Gesamtstadtentwicklung• Angebot entwicklungsfähiger Baubestände und Brachflächen mit hoher Lagegunst• Breites Wohnungsangebot	<ul style="list-style-type: none">• Zunehmende Stadtteilkonkurrenzen bei sinkender Einwohnerzahl• Hoher noch bestehender Sanierungsbedarf im baulichen Bestand (überwiegend nur noch schwierige/„teure“ Fälle) und infrastrukturellen Bereich in der Kernstadt• Weitere Ergänzungen / Verdichtungen der Kernstadtfunktionen erforderlich• Funktionsdefizite des Einzelhandels in der Kernstadt• Enormer Rückbaubedarf von Wohnungen bei begrenztem Handlungsspielraum