

## Stadtumbaustrategie der Stadt Brandenburg an der Havel

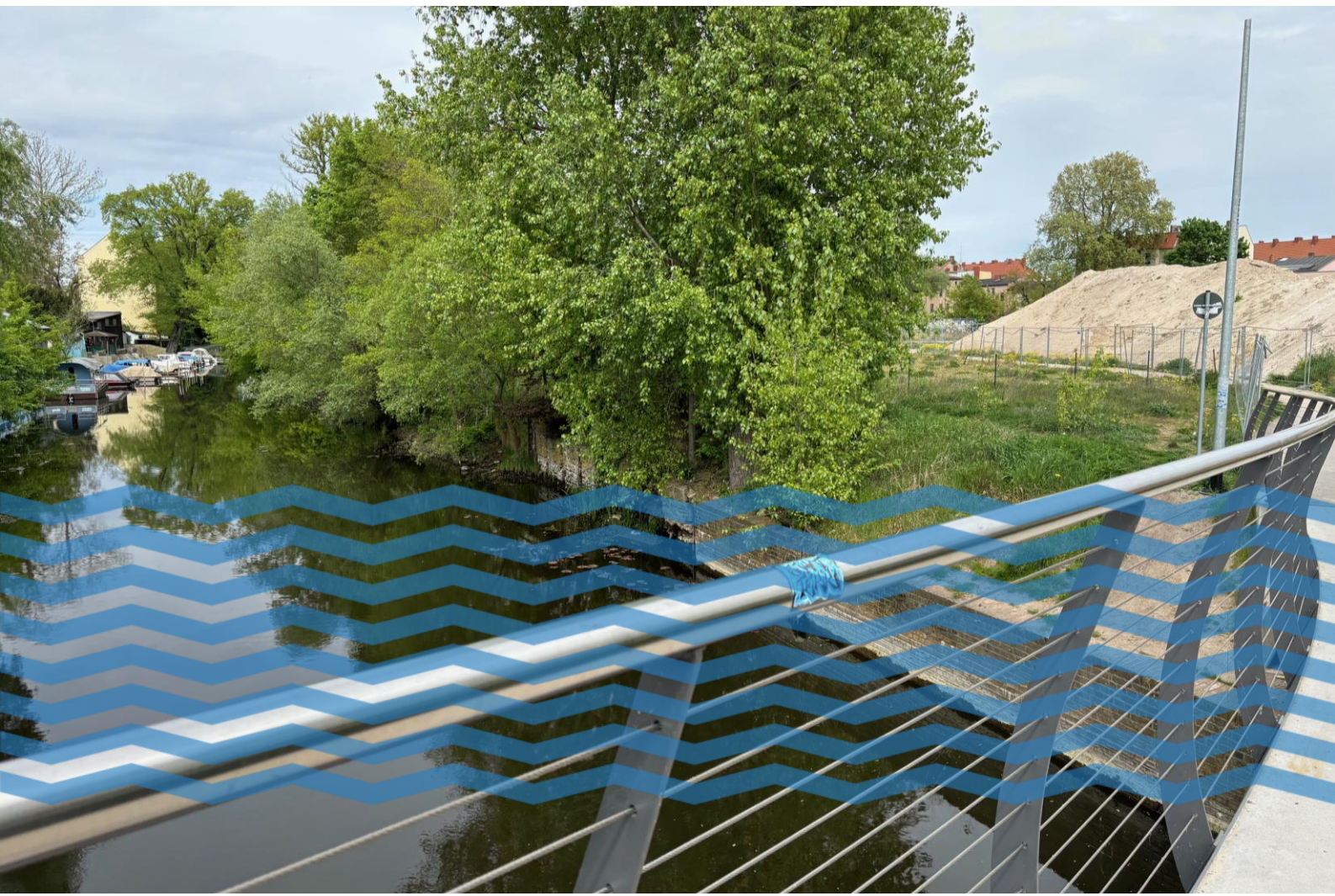
Handlungsgrundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Bund/Land-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“

### Fortschreibung 2025

A: Aktualisierung Ebene Gesamtstadt

B: Herleitung WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“

Endfassung (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 211/2025 vom 25.02.2026)



Bearbeitung durch:

Stadt Brandenburg an der Havel, Amt für Stadtentwicklung und Denkmalschutz  
Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

Ansprechpartnerinnen: Jeannine Albrecht, Birgit Hupe  
stadtentwicklung@stadt-brandenburg.de

mit Unterstützung durch:



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlertstraße 3 a, Haus G, 14467 Potsdam

in Zusammenarbeit mit:

**TIMOUROU**

TIMOUROU WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE  
Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

gefördert durch:

Das vorliegende Konzept wurde im Rahmen der Städtebauförderung  
anteilig mit Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg gefördert.



# Inhaltsverzeichnis

## Einleitung

### TEIL A EBENE GESAMTSTADT

#### **1 Zentrale Ergebnisse der Evaluierung und des bisherigen Stadtumbauprozesses**

- 1.1 Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtumbaustrategie 2018
- 1.2 Erreichter Stand der Umsetzung und zukünftige Handlungsschwerpunkte

#### **2 Stadtumbaurelevante Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends**

- 2.1 Rahmenbedingungen aus der Städtebauförderung
- 2.2 Demographische und Wohnungsmarktentwicklung in der Gesamtstadt
- 2.3 Demographische und Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen

#### **3 Schlussfolgerungen für den weiteren Stadtumbauprozess**

#### **4 Gesamtstädtische Ziele des Stadtumbaus (Aktualisierung)**

- 4.1 Ziele des Stadtumbaus – bisher und zukünftig
- 4.2 Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln
- 4.3 Öffentlichen Raum aufwerten
- 4.4 Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln
- 4.5 Flächenpotenziale nutzen
- 4.6 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung stärken

#### **5 Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus**

### TEIL B EBENE TEILRAUM

#### **6 Vertiefungsbereich Monitoring-Stadtteil "Ring"**

- 6.1 Ergebnisse der Evaluierung zur Stadtumbaustrategie 2018
- 6.2 Aktuelle Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung
- 6.3 Analyse der Quartiere
- 6.4 Zuzug gestalten! Ziele und Strategien der Stadtteilentwicklung
- 6.5 Räumliche Schwerpunkte und prioritäre Handlungsansätze

#### **7 Einsatz der Städtebauförderung: WNE-Gesamtmaßnahme "Gründerzeitlicher Ring"**

- 7.1 Förderziele und Förderkulisse
- 7.2 Maßnahmen und Fördergegenstände
- 7.3 Finanzierung und Fördermittelbedarf (WNE)

### ANLAGEN



## Einleitung

Die Stadt Brandenburg an der Havel partizipiert seit dem Jahr 2002 am Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau Ost“ bzw. „Stadtumbau“ (STUB), welches in drei Programmperioden verlief: STUB I (2002 - 2009), STUB II (2010 - 2017) und STUB III (2018 - 2019, mit bewilligten Jahresscheiben bis 2022). Bedingt durch eine Programmumstrukturierung durch den Fördermittelgeber erfolgte ab 2020 parallel die „Überführung“ in das Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE 1), befristet für einen Zeitraum bis zum Programmjahr 2022 (incl. bewilligter Jahresscheiben bis 2025/26). In diesem Übergangszeitraum müssen die bisherigen Gesamtmaßnahmen (STUB und WNE 1) abgerechnet werden.

Gemäß den neuen Anforderungen des Fördermittelgebers, insbesondere hinsichtlich der Größe und Gestalt der Förderkulisse(n), muss die Stadt Brandenburg an der Havel ihre Stadtumbau-strategie (Fortschreibung 2018, SVV-Beschluss 102/2018) anpassen und teils räumlich konkretisieren, um den Stadtumbauprozess fortsetzen und formal auch weiterhin am Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE 2) teilhaben zu können. Anders als bisher soll für jede einzelne Förderkulisse eine eigenständige Gesamtmaßnahme gebildet werden. Die neuen Kulissen sollen im Vergleich kleinere, kompaktere und städtebaulich homogene Gebiete abbilden, in denen es konkrete Handlungsansätze gibt.

Um dies für die Stadt Brandenburg an der Havel zu realisieren und Bereiche mit weiterem Handlungsbedarf für eine Förderung durch WNE herausarbeiten zu können, ist als Grundlage eine aktualisierte Betrachtung der Gesamtstadt erforderlich (Teil A). Hier werden zentrale Ergebnisse der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses sowie aktualisierte Daten und Rahmenbedingungen auf Gesamtstadtebene vorgestellt. Diese bilden die Grundlage für die Überprüfung der Ziele für den zukünftigen Stadtumbauprozess und die Herausbildung der räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte in der Stadt. Mit einem ersten räumlichen Vertiefungsbereich, dem Monitoring-Stadtteil „Ring“, beschäftigt sich Teil B dieser Strategie. Nach Ableitung und Konkretisierung der gesamtstädtischen Ziele und Strategien auf kleinräumiger Ebene wird im Ergebnis für einen prioritären Handlungsraum die neue WNE-Förderkulisse „Gründerzeitlicher Ring“ abgebildet. Für diesen Bereich wird ein Pool potenzieller Fördermaßnahmen für die neue WNE-Gesamtmaßnahme abgeleitet und ein angestrebtes Finanzvolumen bis 2035 definiert.

Grundintention der Stadtumbaustrategie 2025 ist es, Bewährtes fortzusetzen, dabei jedoch die Strategie an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, um auch neue Herausforderungen zu bewältigen. Die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2025 setzt hierfür auf verschiedenen Grundlagen auf:

- **Die Stadtumbaustrategie 2018 und das INSEK 2018** sind hinsichtlich ihrer Leitbilder, Entwicklungsziele und zentralen Vorhaben grundsätzlich weiterhin gültig.
- Das **Monitoring zum Stadtumbau** und die **Evaluierung** des bisherigen Stadtumbauprozesses sowie die **„Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen“** (2022) liefern aktuelle Daten und Informationen zu den Rahmenbedingungen.

- Für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ liegen eine „**Wohnungswirtschaftliche Bewertung**“ (2022) sowie die „**Altbauaktivierungsstrategie**“ (Fortschreibung 2023) vor.
- Zudem erfolgte ein inhaltlicher Abgleich mit den parallel erstellten bzw. in Erarbeitung befindlichen Planungen der Stadt - **Städtebaulicher Rahmenplan „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“** (Beschluss der SVV 066/2024) sowie „**Strategisches Grünflächenkonzept für die Kernstadt**“.

An der Erstellung der vorliegenden Fortschreibung der Stadtumbaustrategie wurden wichtige Akteure des Stadtumbaus beteiligt. Im Rahmen von verwaltungsinternen Workshops und Abstimmungsrunden wurden die Inhalte mit der Fachverwaltung der Stadt Brandenburg an der Havel diskutiert sowie betroffene Träger öffentlicher Belange, die Wohnungswirtschaft (ARGE Stadtentwicklung und Wohnen) und Versorgungsunternehmen in den Abstimmungsprozess einbezogen. Außerdem sind zu Kerninhalten relevante Ergebnisse diverser Formate der Bürgerbeteiligung eingeflossen. Da die durch die SVV beschlossenen Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbaustrategie 2018) auch in der aktuellen Fassung konsequent weiterverfolgt werden, sind nach wie vor die dort integrierten Ergebnisse der in 2017 breit angelegten Bürgerbeteiligung relevant. Auf teilräumlicher Ebene (Monitoring-Stadtteil Ring) wurden relevante Ziele und Maßnahmen aus parallel erstellten städtischen Planungen übernommen, zu denen ebenfalls umfangreiche Beteiligungen erfolgten, insbesondere zum Rahmenplan „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“ (Planungswerkstätten in 2023) und zum „Strategischen Grünflächenkonzept Kernstadt“ (Öffentliche Foren und Arbeitsgruppen in 2023). Darüber hinaus fließen auch die Ergebnisse des 2023 abgeschlossenen Diskursiven Planverfahrens zur Realisierung des „Bildungscampus Wiesenweg“ sowie der Jugendumfrage 2023 in die Stadtumbaustrategie ein.

Die Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und entsprechende inhaltliche Anpassungen sind erfolgt.

Mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung sind die Voraussetzungen zur Beantragung von WNE-Fördermitteln für die neue Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ geschaffen.

## TEIL A EBENE GESAMTSTADT

### 1. Zentrale Ergebnisse der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses

Um den bisherigen Stadtumbauprozess analysieren und bewerten zu können, wurde eine Evaluierung zur Stadtumbaustrategie 2018 durchgeführt (Statusbericht 2023, Stadt Brandenburg an der Havel, Datenbasis: 31.12.2022). Im Mittelpunkt standen dabei Fragen, inwieweit Ziele erreicht oder (noch) nicht erreicht wurden und welche Maßnahmen mit welchen Effekten umgesetzt werden konnten. Zentrale Ergebnisse auf gesamtstädtischer Ebene werden nachfolgend aufgeführt.

#### 1.1 Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtumbaustrategie 2018

Die Ziele der Stadtumbaustrategie 2018 wurden aus dem INSEK 2018, aus der Evaluierung des vorangegangenen Stadtumbauprozesses sowie aus den Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung abgeleitet. Konkret wurden folgende Zielstellungen für den Stadtumbau formuliert:

- Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Balance zwischen Wachstum und Schrumpfen (Rückbau und Neubau, Leerstandsreduzierung auf 10 %)
- Anpassung des bestehenden Wohnungsangebots an die Nachfrage (Modernisierung, Umbau etc.)
- Schaffung neuer Wohnungsangebote vorrangig in integrierten Lagen (bspw. auf innerstädtischen Brachflächen oder Rückbaustandorten)
- Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und der sozialen Mischung in den Quartieren
- Anpassung insb. der sozialen Infrastruktur an die Bedürfnisse der Bürger (Barrierefreiheit)
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts, des Engagements und der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt
- Schutz der natürlichen Umwelt, Unterstützung einer klimagerechten und energieeffizienten Entwicklung

Handlungsleitend dabei war, wie auch im vorangegangenen Stadtumbauprozess, der **Grundsatz des „Rückbaus von außen nach innen“** sowie die **„Aufwertung von innen nach außen“**. Dementsprechend wurden **die räumlichen Schwerpunkte** formuliert:

- Rückbau: von außen nach innen, Schwerpunkt **Hohenstücken**
- Aufwertung: von innen nach außen, Schwerpunkt **Kernstadt**
- Doppelstrategie für „Nord“ als größtem innenstadtnahen Wohnstadtteil zur Unterstützung des stattfindenden Generationenwechsels

Die Erreichung der Stadtumbauziele erfolgte in drei **Handlungsfeldern**:

- Weitere Anpassung und Qualifizierung des (Wohnungs-)Bestandes im **Dreiklang von Rückbau, Umbau/Aufwertung** und Ergänzung/**Neubau**
- Weitere **Aufwertung öffentlicher Räume** (Verbesserung Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt, Barrierefreiheit)
- Weitere **Anpassung städtischer Infrastruktur** an veränderte Nachfrage sowie Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Energieeffizienz

## 1.2 Erreichter Stand der Umsetzung und zukünftige Handlungsschwerpunkte

Für die Umsetzung der Strategien und eine Eingrenzung räumlicher Handlungsschwerpunkte lassen sich folgende **zentrale Ergebnisse** festhalten:

- **Wohnungsmarkt** stabilisiert, teilräumlich weiterer Handlungsbedarf

Das ursprüngliche Ziel, den Wohnungsleerstand auf maximal 10 % zu reduzieren, wurde – gesamtstädtisch betrachtet – erreicht. Der geförderte Rückbau von rund. 3.900 WE hat dazu beigetragen.

Die Spannweite und Struktur der Leerstände sind in den einzelnen Stadtteilen jedoch äußerst unterschiedlich. In Hohenstücken sind die Leerstände immer noch hoch (22,6%), in „Nord“ besteht durch den Generationenwechsel ein steigendes Leerstandsrisiko (derzeit 10,6%), im „Ring“ sind die Leerstände deutlich gesunken (4,3%).

Der Prozess der Wohnungsmarktstabilisierung durch Rückbau und andere strategische Handlungsoptionen ist wirksam, aber noch nicht abgeschlossen.

- **Altbauaktivierung** in der Kernstadt vorangeschritten, Anstoßwirkung für private Investitionen, weiterer Handlungsbedarf bei schwierigen Objekten

Ein Großteil der städtebaulich relevanten Aktivierungsobjekte konnten erhalten, für den Markt aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch die damit verbundene Attraktivitätssteigerung von Innenstadt und „Ring“ wurden zunehmend Objekte ohne Städtebauförderung von Investoren aktiviert. Somit konnten entscheidende Entwicklungsimpulse gesetzt und private Investitionen angestoßen werden. Das städtebauliche Ziel konnte so in hohem Maße erfüllt werden, dennoch ist die Lösung für einige Objekte (vor allem „dicke Brocken“) noch offen.

- **Kernthema „Nachfragegerechte Wohnungsbestandsentwicklung“** bleibt

Die Rolle des Stadtumbaus liegt vor allem in der Kommunikation über Trends der Wohnungsnachfrage, Wünsche der Nachfrager und mögliche gute bauliche Lösungen. Parallel dazu ist die Fortsetzung der gesamtstädtischen Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsmarkt (Stadtumbaumonitoring) unerlässlich, um Effekte von konkreten Entwicklungen ablesen und entsprechende Planungen anpassen zu können.

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** entscheidende Voraussetzung für Aufwertung ganzer Quartiere/Wohnlagen, teilräumlich erfolgreich (Zuzugsquartiere), Fortsetzung erforderlich

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt und Teilen des Monitoring-Stadtteils „Ring,“ insbesondere in der Bahnhofsvorstadt, hat wesentlich zur Attraktivitätssteigerung der Kernstadt und zum verstärkten Zuzug nach Brandenburg an der Havel beigetragen. Auch in anderen Stadtteilen, insbesondere in Nord und Hohenstücken, wurden durch umfangreiche Umgestaltungen von Frei- und Brachflächen neue Akzente für die Stadtteilentwicklung gesetzt. Dennoch bestehen weiterhin erhebliche Defizite im öffentlichen Raum in allen Stadtteilen. Insbesondere im Monitoring-Stadtteil „Ring“ konnten seit langem geplante Aufwertungen von wichtigen Straßen, Wegen und Plätzen noch nicht umgesetzt werden, sodass die gesteckten Ziele auf teilräumlicher Ebene bisher nicht erreicht werden konnten.

- **Anpassungen der städtischen Infrastrukturen** erfolgt (SIS) bzw. bisher untergeordnet (TIS)

Die nachfrageorientierte Reduzierung von Gebäuden der sozialen Infrastruktur (SIS) ist insbesondere in den Stadtteilen Hohenstücken (Schulen, Kitas) und „Nord“ (Verwaltungsgebäude, Schulen) erfolgt. Die stadumbaurelevante Anpassung der technischen Infrastrukturen (TIS) hat in den vergangenen Jahren im Stadtumbau in Brandenburg an der Havel eine untergeordnete Rolle gespielt.

- **Fokus Klimaschutz und Klimafolgenanpassung** bisher nicht ausreichend umgesetzt

Die Zielstellung war bisher in der Stadtumbaustrategie bereits formuliert und wurde in der Maßnahmenumsetzung teilweise berücksichtigt, insbesondere im öffentlichen Raum durch die Ergänzung und Aufwertung von Wegenetz-Abschnitten für Fußgänger und Radfahrer.

Mit dem Stadtumbauprozess wurden in Brandenburg an der Havel seit 2002 bereits deutlich sichtbare Erfolge erzielt. Allerdings gibt es weiterhin Handlungsbedarfe. Die grundsätzliche Ausrichtung des Stadtumbaus soll auch künftig fortgesetzt werden. Es geht darum, die erreichten Effekte nachhaltig zu sichern, aber ebenso den noch bestehenden und sich erkennbar entwickelnden Problemlagen rechtzeitig zu begegnen. Auch in Bezug auf die aktuellen Rahmenbedingungen (wie beispielsweise die Fördergrundlage im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) gilt es zu prüfen, ob Modifikationen notwendig sind und welche Maßnahmen weiterverfolgt werden sollen.

## Umsetzungsprozess / Begleitinstrumente

Das **Stadtumbaumanagement** nimmt seit Beginn des Stadtumbauprozesses eine Schlüsselrolle in der Prozessbegleitung ein. Die **ARGE Stadtentwicklung und Wohnen** (ehemals ARGE Stadtumbau) – bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und der Wohnungswirtschaft – hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 2004 bewährt und bildet die zentrale Plattform für den Austausch und die strategische Diskussion der am Stadtumbau beteiligten Akteure. Ferner bildet das jährlich aktualisierte **Monitoringsystem** eine etablierte Datenbasis, um den Stadtumbauprozess, Strategien und Maßnahmen überprüfen und für die Zukunft anpassen zu können.

## Fazit

Der bisherige Stadtumbauprozess in der Stadt Brandenburg an der Havel wird als erfolgreich bewertet.

Der Strategiemix aus Rückbau und Aufwertung hat wesentlich zur gesamtstädtischen Stabilisierung des Wohnungsmarktes sowie zur positiven städtebaulichen Entwicklung insbesondere in den Stadtumbau-Schwerpunktbereichen Kernstadt und „Nord“ beigetragen. Dieser Prozess ist nicht abgeschlossen. Erreichte Erfolge müssen gesichert und die Maßnahmenumsetzung, die bisher bis 2030 ausgelegt war, fortgesetzt werden.

Prozessbegleitende und steuernde Instrumente (Management, Monitoring, ARGE Stadtentwicklung und Wohnen) sind dabei unverzichtbar.

Grundsätzlich bewährt hat sich die räumliche Bündelung unterschiedlichster Finanzierungsquellen, u.a. auch der Städtebauförderung mit den unterschiedlichen Programmen, um möglichst große Effekte in der jeweiligen Standortentwicklung zu erreichen. Erfolgreich war dies insbesondere in der Innenstadt (Bündelung mit Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“) und in Hohenstücken (Bündelung mit Programm „Soziale Stadt“). Dies wird künftig nicht mehr möglich sein, da seitens Bund und Land die Überlagerung von Förderkulissen nun ausgeschlossen wird.

## 2. Stadtumbaurelevante Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends

### 2.1 Rahmenbedingungen aus der Städtebauförderung

#### Ziele im Bund-/Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“

Im Jahr 2020 erfolgte eine Neustrukturierung der Städtebauförderung auf Bundesebene und in Folge die Überführung von Stadtumbaugebieten in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“. WNE unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Das Programm verfolgt grundsätzlich das Ziel, die Lebens- und Wohnqualität zu sichern und zu steigern. WNE führt damit das bisherige Programm „Stadtumbau“ inhaltlich weitestgehend fort, ergänzt es aber insbesondere um Handlungserfordernisse in Bezug auf den Klimawandel.

Die Ziele des Programmes sind in der Verwaltungsvereinbarung des Bundes zur Städtebauförderung festgelegt und werden im Rahmen der Programmstrategie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ konkretisiert:

- Altbauquartiere als attraktive Orte zum Wohnen und Leben verwirklichen
- Bedarfsgerecht angepasste, lebenswerte Stadtquartiere gestalten
- Neue, nachhaltige Quartiere für unterschiedliche Zielgruppen schaffen
- Öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen anlegen
- Ressourcenschonende Stadtentwicklung unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel betreiben

Die Kontinuität in der Förderstrategie zeigt sich in der Beibehaltung der bisherigen Teilprogramme „Aufwertung von Stadtquartieren“, „Rückbau von Wohnungen“, „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten“ sowie „Rückführung städtischer Infrastruktur“.

Das Programm WNE setzt zusätzlich einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere. Auch umweltbezogene und ökologische Aspekte sollen noch stärker berücksichtigt werden.

#### Fokus Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Entsprechend der stärkeren Fokussierung von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung im Städtebauförderungsprogramm WNE wird der Themenkomplex auch in der Programmstrategie des Bundes aus dem Jahr 2023 behandelt: Der Klimawandel bezieht sich auf die langfristige Veränderung des globalen Klimasystems, insbesondere auf die Erhöhung der Durchschnittstemperaturen auf der Erde. Diese Veränderungen werden hauptsächlich durch den verstärkten Treibhauseffekt verursacht, der durch die Freisetzung von Treibhausgasen wie

Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) und Methan in die Atmosphäre entsteht. Klimaschutz ist notwendig, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen und eine nachhaltige Zukunft für kommende Generationen zu gewährleisten. Klimaschutzmaßnahmen tragen dazu bei, Erderwärmung und Umweltzerstörung abzumildern oder zu verhindern. Grundsätzliches Ziel ist es daher, auch mit dem Einsatz von Städtebaufördermitteln auf kommunaler Ebene, einen Beitrag zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie zur Erhöhung der Energie- und Ressourceneffizienz zu leisten. Wichtige Ansatzpunkte für den Klimaschutz sind die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich und der Ausbau klimafreundlicher (Nah-)Mobilität sowie die „klassischen“ Handlungsfelder des Stadtumbaus wie die Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind auch auf der lokalen Ebene, insbesondere in Städten, wo die Bebauung eng und der Boden hochgradig versiegelt ist, bereits heute deutlich spürbar. Dort können Hitzewellen zu stark steigenden Temperaturen führen, während lange Trockenperioden die Wasserversorgung für das Stadtgrün erschweren. Stürme und Starkregenereignisse können ebenfalls zu schweren Schäden führen. Städte sind somit zu Anpassungen an bereits erkennbare Klimaveränderungen gezwungen und müssen gleichsam einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Aus diesem Grund wurden im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel als unabdingbarer Bestandteil integriert. Zusätzlich hat der seit 2022 andauernde Ukraine-Krieg die Auslotung von Alternativen zur fossilen Brennstoffversorgung und ihre Umsetzung deutlich beschleunigt, sowie die Dekarbonisierung und Senkung des Energieverbrauchs in den Fokus gerückt.

Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zielen auf einen zukunftsfähigen Umgang mit bereits spürbaren Auswirkungen des Klimawandels ab. Eine hitze- und wassersensible Stadtgestaltung rückt in den Fokus. Auch hier spielt der Gebäudebereich eine wichtige Rolle. Insbesondere die prognostizierte Zunahme von Extremwetterereignissen erfordert eine klimagerechte Flächennutzung und eine bauliche Ertüchtigung von Gebäuden. Zudem kommt der Entsiegelung und Begrünung öffentlicher Räume und der Ausweitung von Retentionsflächen eine bedeutende Rolle zu. Dies betrifft sowohl den Bereich der Gebäude als auch die grüne und blaue Infrastruktur. Grüne und blaue Naturräume wie Parks, Gärten, Plätze, Straßenbäume, Spielplätze, See- und Flussufer oder vertikales Grün an Gebäudefassaden können zur Kühlung, Frischluftzufuhr und Wasserversickerung beitragen, Schatten spenden und die Biodiversität erhöhen.

Die Städtebauförderung ermöglicht es, städtebauliche und funktionale Entwicklungsbedarfe mit klimarelevanten Maßnahmen zu verbinden und so Synergien zu schaffen. Da nachhaltige Stadtentwicklung und Vorsorge für Extremwetterrisiken Querschnittsaufgaben sind und als solche nahezu alle kommunalen Handlungsfelder berühren, eröffnet auch das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ein breites Spektrum von Ansatzpunkten und Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

Welche Ziele sich dadurch auf kommunaler Ebene für die Stadt Brandenburg an der Havel ergeben, wird in Kapitel 4 ausgeführt.

## Weitere Querschnittsthemen

Wichtige Querschnittsthemen, die in allen Prozessen des Stadtumbaus berücksichtigt werden und Bestandteil der gesamtstädtischen Ziele sind, sind „Nachhaltiges Bauen“, „Baukultur“, „Barrierefreiheit“, „Gleichbehandlung/Antidiskriminierung“ und „Bürgermitwirkung“.

Das Thema „**Baukultur**“ bezieht sich auf die Gestaltung und den Erhalt einer ansprechenden und qualitativ hochwertigen städtebaulichen Umgebung. Es geht darum, architektonische und kulturelle Werte zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Entwicklungen zu fördern.

„**Barrierefreiheit**“ bezieht sich auf die Schaffung einer Umgebung, die für alle Menschen zugänglich ist, unabhängig von ihren körperlichen Fähigkeiten. Es werden Maßnahmen ergriffen, um Hindernisse zu beseitigen und eine inklusive Infrastruktur zu schaffen.

„**Gleichberechtigung/Antidiskriminierung**“ zielt darauf ab, eine gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen und die Beseitigung von Diskriminierung in allen städtebaulichen Prozessen sicherzustellen. Es werden Maßnahmen ergriffen, um Chancengleichheit und Gleichstellung zu fördern.

„**Bürgermitwirkung**“ ist ein wichtiger Aspekt des Stadtumbaus, der darauf abzielt, die Bürgerschaft aktiv in Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Es werden Mechanismen geschaffen, um ihre Meinungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen und eine breite Beteiligung zu relevanten Themen zu ermöglichen.

Die Querschnittsthemen werden grundsätzlich in allen Prozessen mitgedacht und im Rahmen der gesamtstädtischen Ziele des Stadtumbaus je nach Relevanz und Schnittstelle berücksichtigt.

## 2.2 Demographische und Wohnungsmarktentwicklung in der Gesamtstadt

Die im Folgenden dargestellten Trends und Entwicklungen in den Bereichen Demographie und Wohnungsmarkt werden jährlich im „**Monitoringbericht**“ für die Gesamtstadt Brandenburg an der Havel zusammengestellt und erläutert. An dieser Stelle der Stadtumbaustrategie werden nur ausgewählte Tabellen und Graphiken gezeigt, vertiefendes Material wird im Anhang (Anlage A) bereitgestellt. Datenbasis ist grundsätzlich der 31.12.2022, wenn nicht anders benannt.

### Bisherige Entwicklungen

Nach Jahren der Schrumpfung ist bei der Einwohnerentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel aktuell eine Stabilisierung bzw. sogar ein leichtes Wachstum erkennbar. So verzeichnete die Stadt Brandenburg an der Havel von 2012 bis 2022 einen Anstieg der **Einwohnerzahl** um 4 % oder rund 2.900. Zum 31.12.2022 lebten 74.025 Einwohner in der Stadt.

Die Stadt verzeichnet seit 2011 konstant Wanderungsgewinne, in jüngster Zeit durchschnittlich rund 600 Wanderungsgewinne pro Jahr. Neben Sondereffekten wie den Flüchtlingszuzügen in den Jahren 2015 und 2022 werden diese hauptsächlich generiert durch Zuzug aus Berlin und dem weiteren Metropolenraum. Gleichzeitig zeichnet sich die Stadt Brandenburg an der Havel, bedingt durch einen fortlaufenden Alterungsprozess (im Jahr 2022 waren rund 28 % der Einwohner 65 Jahre alt und älter), allerdings auch durch hohe Sterbeüberschüsse aus und weist einen negativen natürlichen Saldo auf. Die Wanderungsgewinne können jedoch seit dem Jahr 2015 die Sterbeüberschüsse ausgleichen und bewirken so eine stabile Entwicklung der Einwohnerzahl.

	2012	2017	2022	Entwicklung 2017 -2022
Einwohner	71.149	72.150	74.025	+ 2,6 %
natürlicher Saldo	-297	-439	-696	-3.286
Wanderungssaldo	23	644	1.849	+5.330
Haushalte	39.387 <sup>1</sup>	40.424 <sup>2</sup>	40.678	+254
Wohnungsbestand	43.336	44.045	45.085	+1.040
Baufertigstellungen	139	114	262 <sup>4</sup>	1.019 Baufertigstellungen seit 2017
leer stehende Wohnungen/ Leerstandsquote	5.547 / 12,9 % <sup>3</sup>	5.057 / 11,5 %	3.713 / 8,2 %	-1.344 / -3,34 Prozentpunkte

*Abb. 1: Eckwerte der demographischen und Wohnungsmarktentwicklung*

*(Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Berechnung und Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)*

Durch Zuzug und parallel erfolgtem Rückbau sank der Leerstand in den **Wohnungsbeständen** von 12,9 % oder etwa 5.500 Wohneinheiten im Jahr 2013 auf 8,2 % oder rund 3.700 Wohneinheiten im Jahr 2022. Diese Leerstandszahl umfasst auch nicht-marktaktive Leerstände (bspw. Leerstand aufgrund Sanierung oder Vorbereitung Rückbau).

Die genannten Entwicklungen treffen jedoch nicht in gleichem Maße auf alle Monitoring-Stadtteile zu: Während vor allem die Innenstadt, der „Ring“ und einige Ortslagen von „Anderere“ von Bevölkerungszuwächsen profitieren, sind Hohenstücken, Nord und Kirchmöser

<sup>1</sup> Datenstand 2014

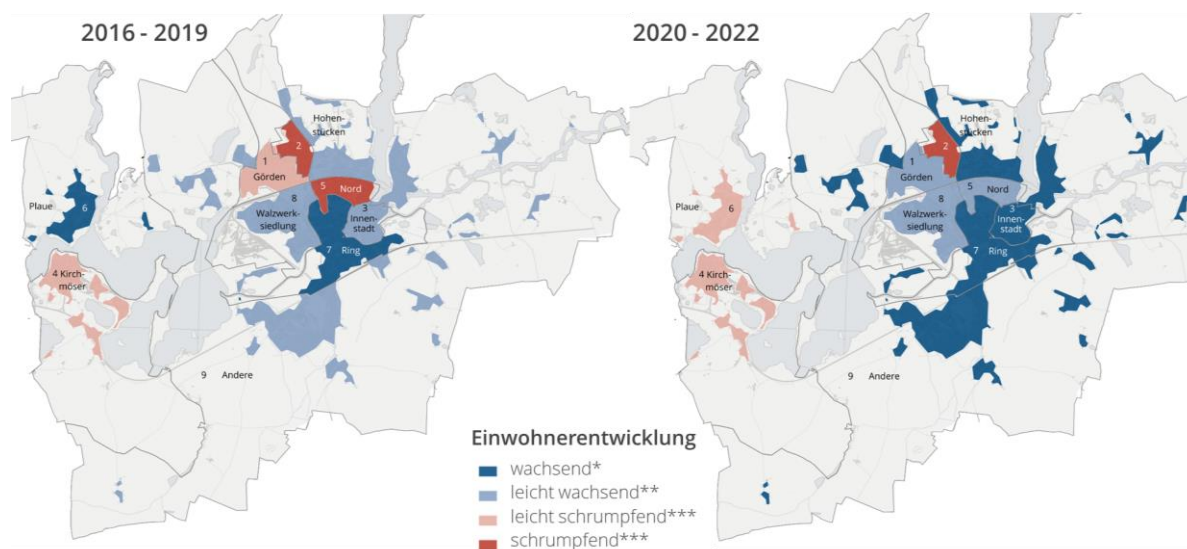
<sup>2</sup> Datenstand 2019

<sup>3</sup> Datenstand 2013

<sup>4</sup> Datenstand 2021

weiterhin von Schrumpfungsprozessen gekennzeichnet (siehe Abb. 2). Entsprechend bestehen auch bezogen auf die Wohnungsleerstände erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen: Während die Leerstandsquote im Ring mit 4,3 % im Jahr 2022 deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, beträgt diese im Stadtteil Innenstadt 10,0 %. Unter den leer stehenden Wohnungen sind in beiden Stadtteilen jedoch häufiger als in anderen Monitoring-Stadtteilen Totalleerstände in Form unsanierter Altbauten vertreten. Der Stadtteil Nord weist eine Leerstandsquote von 10,6 % auf. Die mit Abstand höchste Leerstandsquote liegt aktuell weiterhin mit 22,6 % in Hohenstücken vor, trotz bisher erfolgtem Rückbau (2002-2022 insg. 2.880 WE).

Durch die gewachsene Wohnungsnachfrage und das niedrige Zinsniveau bis ins Jahr 2021 veränderte sich auch das Angebot im Neubau: Während dieser in Brandenburg an der Havel bisher durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser (seit 2011 im Durchschnitt 88 Wohnungen pro Jahr) und weniger durch den Geschosswohnungsbau (44 Wohnungen pro Jahr) dominiert wurde, gab es in den Jahren 2021 und 2022 jedoch mit 192 bzw. 223 die meisten Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern, was insbesondere mit zwei größeren Bauprojekten zusammenhängt. In den letzten Jahren umgesetzte Wohnungsbauprojekte im Geschosswohnungsbau wurden dabei überwiegend in der Innenstadt und im „Ring“ umgesetzt, beispielsweise auf der Fläche der ehemaligen Stärkefabrik mit insgesamt 124 Wohnungen.



(Entwicklung pro Jahr: \* 1 % und mehr; \*\* 0 bis unter 1 %; \*\*\* -1 bis unter 0 %; \*\*\*\* -1 % und mehr)

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung und -bewegung in den Monitoring-Stadtteilen

(Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Berechnung und Darstellung: Timourou/B.B.S.M.; ergänzende Datentabellen in Anlage A)

## Zukünftige Entwicklungen

Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) aus dem Jahr 2017, an welcher sich auch das aktuelle INSEK der Stadt Brandenburg an der Havel orientiert, geht in der oberen Variante von einem Bevölkerungsrückgang auf 70.435 Einwohner bis 2030 aus. Die Stadtumbaustrategie 2018 legte diese obere Variante für die Prognose der Entwicklung der Haushalte zugrunde und ging entsprechend von einem gesamtstädtischen Rückgang um -685 Haushalte (siehe Abb. 3) bis 2030 aus. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung lag jedoch über der oberen Prognosevariante des LBV aus dem Jahr 2017.

In Anpassung an die tatsächliche Entwicklung, also eine positivere Bevölkerungsentwicklung durch einen stärkeren Zuzug vor allem aus Berlin und dem Umland, wurde durch die Stadt 2019 eine so genannte „Zielgröße“ berechnet. Im Ergebnis steigt die Einwohnerzahl **bis 2030 auf 73.611 Einwohner**. Inzwischen liegt eine aktuellere Bevölkerungsprognose des LBV aus dem Jahr 2021 vor, die in der mittleren und oberen Variante ebenfalls zugzugsbedingt von einem Bevölkerungswachstum bis 2030 ausgeht. Die „Zielgröße“ der Stadt Brandenburg an der Havel wird somit inhaltlich bestätigt. Auf die Zahl der Haushalte bezogen ergibt dies für den Zeitraum von 2021 bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von rd. 1.800 Haushalten. Statt einem Rückgang der Haushaltszahl um -685 bis zum Jahr 2030, würde die Zahl demnach um **+1.115 Haushalte** („Zielszenario“) anwachsen.

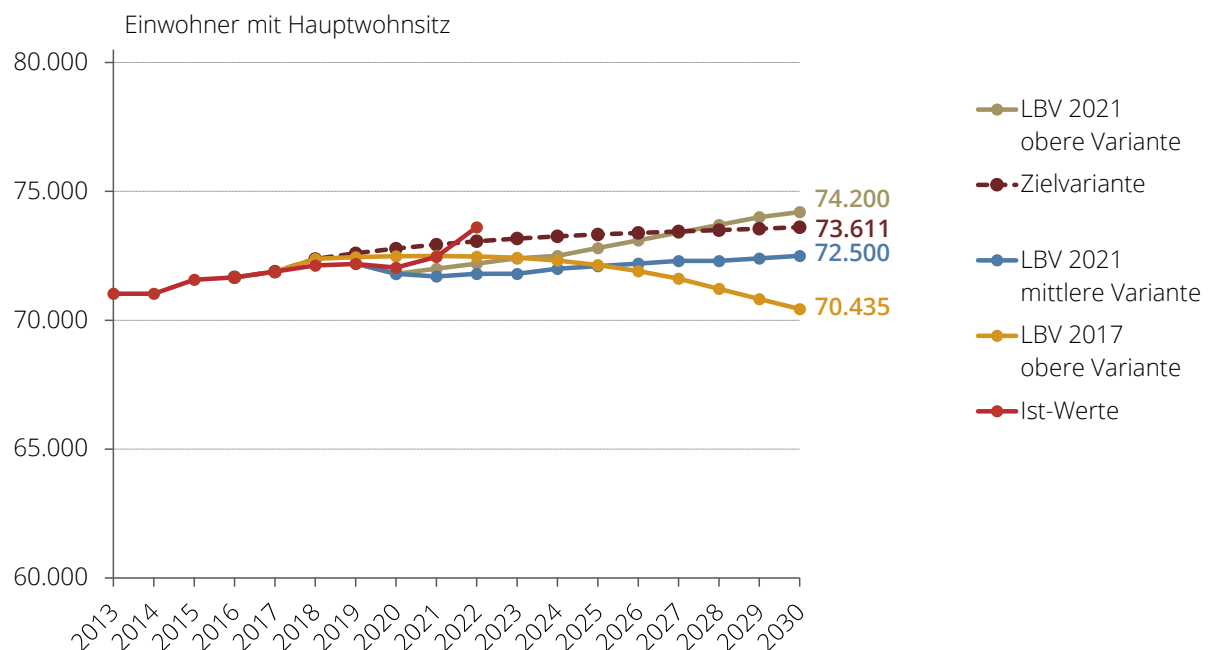


Abb. 2: Vergleich der Bevölkerungsprognose mit der tatsächlichen Entwicklung

(Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV), Stadt Brandenburg an der Havel, Berechnung und Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

Diese Berechnungen werden in den 2022 durch die Stadt Brandenburg an der Havel erstellten „Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen“ dargestellt. Die Erreichung des „Zielszenarios“ ist klar formuliertes Ziel der Stadt Brandenburg an der Havel und bildet daher eine Grundlage dieser Stadtumbaustrategie. Zur Erreichung dieser Einwohnerzahl

ist, um die anhaltend hohen Sterbeüberschüsse auszugleichen, **ein weiterer Zuzug unabdingbar**. Analog zu den Entwicklungen der vergangenen Jahre ist davon auszugehen, dass von diesem zusätzlichen Zuzug nicht alle Monitoring-Stadtteile gleichermaßen profitieren würden. So geht das „Zielszenario“, welches bisherige Trends wie auch Veränderungen des Wohnungsbestands durch Neubau und Anpassung vorhandenen Wohnraums einbezieht, davon aus, dass für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ weitere 880 und für die Innenstadt weitere 600 Haushalte im Zeitraum von 2019 bis 2030 denkbar wären. Auch der Monitoring-Stadtteil „Andere“ würde ein Plus verzeichnen, welches vorrangig den Bereich der Einfamilienhausstandorte betrifft. Diese **drei „Zuzugsmagneten“ (Innenstadt, „Ring“, „Andere“)** würden spürbar vom Zuzug von außerhalb und/oder aus anderen Monitoring-Stadtteilen profitieren. Wie auch im „Trendszenario“ würde dagegen die Zahl der Haushalte in „Nord“ und Hohenstücken bis zum Jahr 2030 weiter sinken, allerdings weniger stark. Dies wäre vor allem auf Sekundäreffekte zurückzuführen, also auf Ausweichbewegungen, da das vorhandene Wohnungspotenzial (beispielsweise im „Ring“) nicht ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen. Von einer steigenden Nachfrage in den „Zuzugsmagneten“ würden demnach auch die „Schrumpungsgebiete“ Hohenstücken und „Nord“ profitieren, vor allem bei einer Verbesserung des Wohnungsangebotes (Anpassung, Diversifizierung und teilweise Ergänzung).

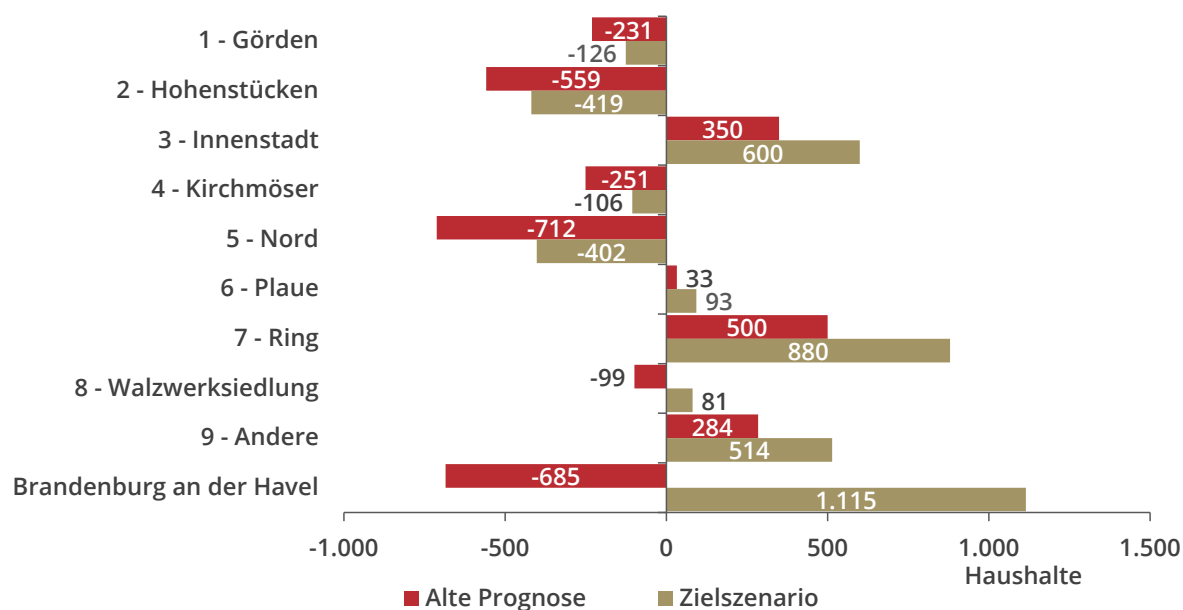


Abb. 3: Alte Prognose und Zielszenario im Vergleich: Entwicklung der Zahl der Haushalte von 2019 bis 2030

(Datengrundlage: Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV), Stadt Brandenburg an der Havel, Berechnung und Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

### Überregionale Trends und Herausforderungen

Nicht zuletzt wirken sich Ereignisse, wie wirtschaftliche Entwicklungen, weltweite Krisen und auch langfristige Trends auf die Städte – und so auch auf Brandenburg an der Havel – aus und bringen neue Herausforderungen mit sich.

So kam es durch den Beginn des Ukraine-Kriegs im Jahr 2022 zu einem hohen Zuzug Geflüchteter nach Deutschland. Je nach Dauer und Ausgang des Konfliktes sind weitere Zuzüge der zu erwarten, eine genauere Abschätzung ist derzeit nicht möglich. Auch die Verweildauer der Geflüchteten ist offen. Je länger der Krieg dauern wird, desto höher wird der Anteil derjenigen, die sich langfristig in Deutschland niederlassen. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, den Arbeitsmarkt und auch die Versorgungsinfrastruktur. Weltweit nehmen die Konflikte und Krisenherde derzeit zu, was voraussichtlich in den kommenden Jahren eine anhaltend hohe **Fluchtmigration** bedingen wird.

Unter anderem durch den Ukraine-Konflikt, kam es zu einer deutlichen **Zinsanhebung** und, wechselseitig bedingt, zu steigenden Kosten für Lebensmittel, Baustoffe, Personal und Energie. Dies wiederum führte zu einer anhaltenden Krise im Neubaubereich und nicht zuletzt auch zur Steigerung der **Wohnkosten**.

Zu den langfristigen Trends zählt beispielsweise der **demographische Wandel**, durch welchen neue Anforderungen an barrierefreie Infrastrukturen, Gesundheitsversorgung und soziale Dienstleistungen entstehen. Ebenfalls kann eine **fortschreitende Digitalisierung** genannt werden. Diese hat einen tiefgreifenden Einfluss auf verschiedene Bereiche, einschließlich Wirtschaft, Bildung, Gesundheitswesen, Kommunikation und Unterhaltung. Sie ermöglicht die effiziente Verarbeitung großer Datenmengen, die Automatisierung von Prozessen, die Vernetzung von Geräten und die Schaffung neuer digitaler Dienstleistungen. So hat beispielsweise die Arbeit im Homeoffice in den letzten Jahren bedingt durch technologische Fortschritte und die Digitalisierung der Arbeitswelt deutlich an Bedeutung gewonnen. Ebenso werden Smart City-Konzepte entwickelt, die Bereiche wie E-Government, intelligente Verkehrssteuerung und vernetzte Infrastrukturen umfassen.

Für die Stadtentwicklung bedeuten diese Entwicklungen, deren weiterer Verlauf kaum absehbar ist, große Herausforderungen. Langfristige Visionen und Strategien brauchen Flexibilität, um richtungsweisend für die Bewältigung kurzfristiger Herausforderungen zu bleiben. Bedeutsamer denn je wird die Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung (Monitoring), um strategische Nachsteuerungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und Umsetzungsprozesse entsprechend anpassen zu können.

### 2.3 Demographische und Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen

Demographische Entwicklungen wirken sich auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Ausgangssituation und Perspektiven sind dabei in den einzelnen Stadtteilen der Stadt Brandenburg an der Havel äußerst unterschiedlich. Sie sollen nachfolgend kurz beschrieben sowie im gesamtstädtischen Gefüge eingeordnet werden.

Die Position der einzelnen Stadtteile innerhalb der Gesamtstadt Brandenburgs an der Havel wird bereits im **räumlichen Leitbild des INSEKs** aufgezeigt. Hier wird eine grundsätzliche stadträumliche Gliederung vorgenommen, die auch weiterhin gültig ist:

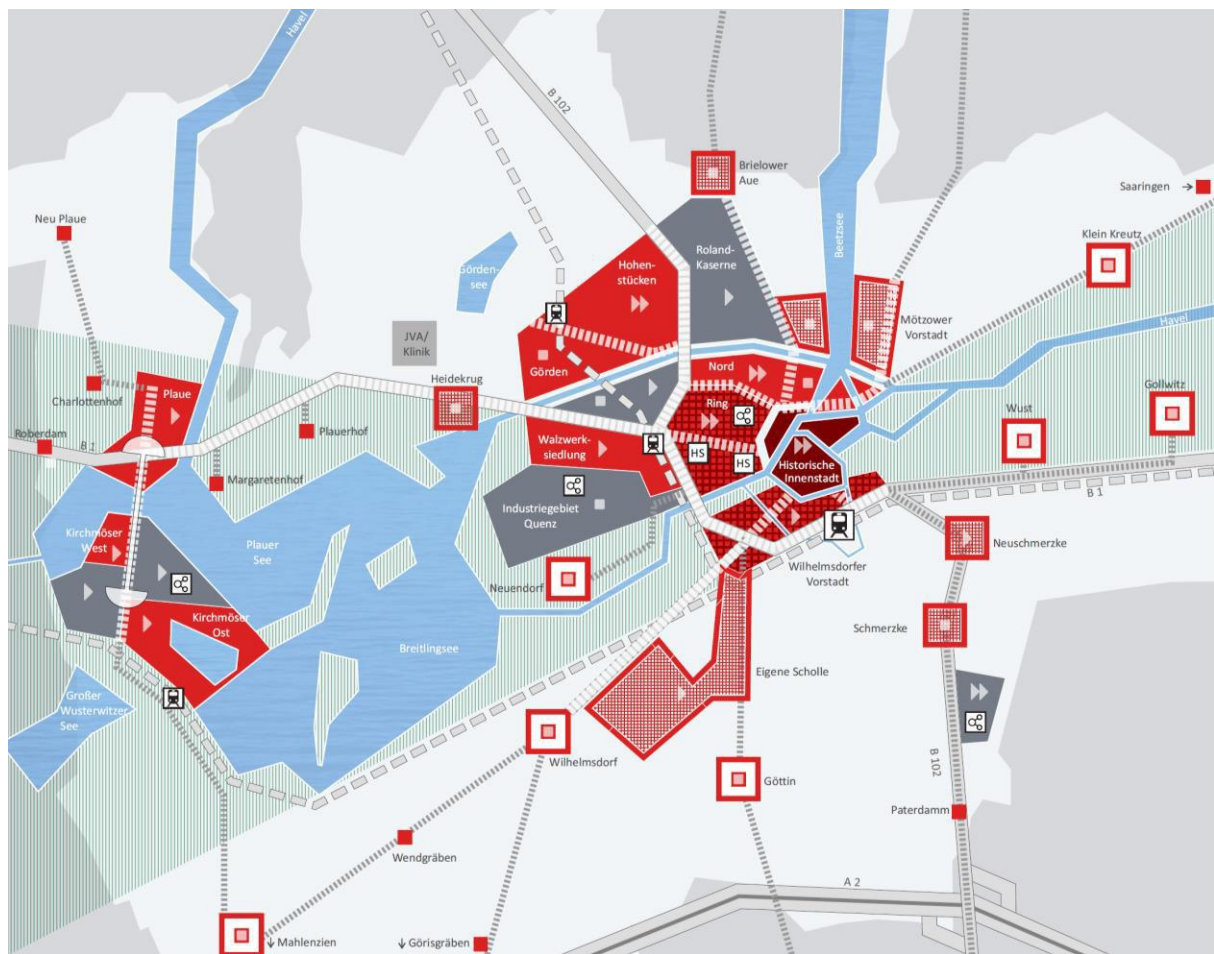


Abb. 5: Das räumliche Leitbild des INSEK  
(Quelle: INSEK 2018, Stadt Brandenburg an der Havel)

Der Innenstadt werden die klassischen Funktionen eines historischen Stadtkerns zugeordnet. Der „Ring“ ergänzt die Innenstadt zur Kernstadt – als durchmischtes Quartier mit den Schwerpunkten Wohnen, hochwertige Dienstleistungen sowie Infrastruktur- und Bildungsangebote. Als „Urbane Kerne“ werden kompakte und teilweise durchmischte Wohnquartiere bezeichnet, die einen Schwerpunkt bei Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen aufweisen sowie über eine Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verfügen – „Nord“, Hohenstücken, Görden, Plaue, die Walzwerksiedlung und Teile von Kirchmöser. Des Weiteren werden „Gewachsene Dorfkerne“, wie beispielsweise Klein Kreuz und Gollwitz als ländlich geprägte Siedlungsbereiche dargestellt und, unter dem Titel „Wohnen im Grünen“, aufgelockerte und durchgrünte Wohngebiete mit dem Schwerpunkt Einfamilienhausbebauung im Wohneigentum (Beispiel Schmerzke und Neuschmerzke).

Die Darstellung der demographischen und Wohnungsmarktentwicklung der Stadtteile erfolgt auf Ebene der sogenannten **Monitoring-Stadtteile (MOST)**, welche 2006 im Zuge der Einführung des Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungs-Monitorings gebildet wurden. Die neun Moni-

toring-Stadtteile (mit Stadtteiluntergliederungen) weichen von den statistischen und administrativen Stadtteilgliederungen ab, bilden jedoch die funktionellen und städtebaulichen Zusammenhänge besser ab und liegen seitdem ressortübergreifend den Fachplanungen der Stadt zugrunde. Die Schnittstelle der Gliederungssysteme bildet die Ebene der Wohnbezirke (WBZ).

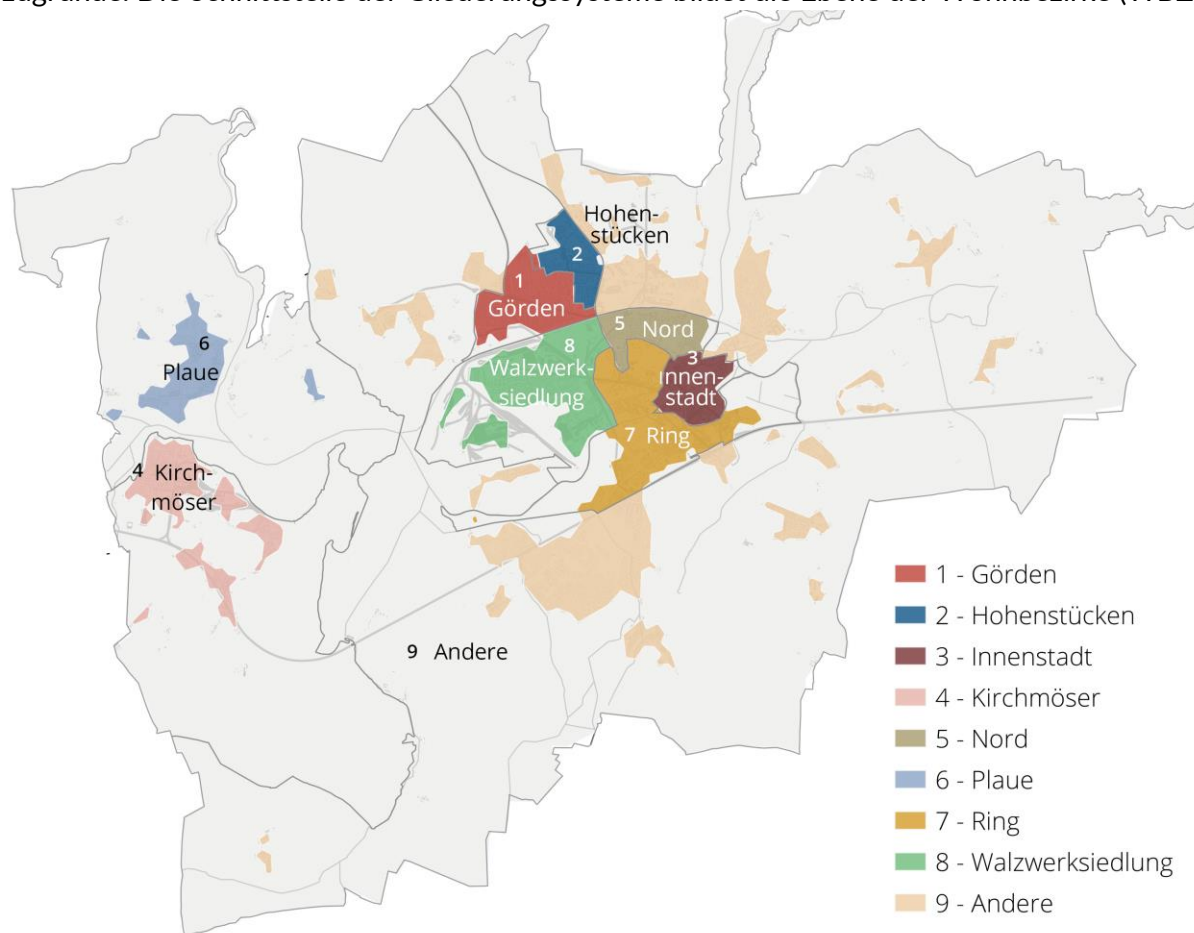


Abb. 6: Übersicht der Monitoring-Stadtteile (Siedlungsgebiet)

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M., ergänzende Darstellung in Anlage A.3)

### Monitoring-Stadtteil „Innenstadt“

Mit ihrer zentralen Lage, den historischen Bauten mit hoher Denkmaldichte, Sehenswürdigkeiten und Wasserlagen ist die Innenstadt, welche die drei historischen Stadtteile Altstadt, Neustadt und Dominsel umfasst, klarer Imageträger sowie administratives, wirtschaftliches und touristisches Zentrum der Stadt. Zudem übernimmt sie vor allem im Bereich Einzelhandel zentrale Funktionen für die Gesamtstadt.

Zu Beginn des Stadtumbaus war der Monitoring-Stadtteil „Innenstadt“ durch erhebliche Leerstände und Defizite im öffentlichen Raum geprägt. Bereits seit Anfang der 1990er Jahre liegt hier ein räumlicher Schwerpunkt der Städtebauförderung. Größtenteils kam das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Einsatz, ergänzt durch das Stadtumbau-Programm. Durch vielzählige Maßnahmen im öffentlichen Raum und Altbauaktivierung, unter anderem

finanziert über die Teilprogramme „Aufwertung“ und „SSE“, konnten in den letzten Jahren vorhandene Potenziale genutzt und die Attraktivität des Stadtteils deutlich erhöht werden.

Die Innenstadt ist aufgrund ihrer oben aufgeführten Vorzüge bereits seit Jahren Magnet für den Zuzug von außerhalb. Unter anderem die Zentralität sowie die vielzähligen attraktiven Wasserlagen bieten einen hohen Wohnwert und eine hohe Aufenthaltsqualität, die nur wenige weitere Städte in der Umgebung aufweisen. Neben der Neugestaltung von Uferwegen und innerstädtischen Parkanlagen wurden in den letzten Jahren auch stadtteilübergreifende Wegeverbindungen gestärkt.

Weiterer Pluspunkt ist das, im innerstädtischen Vergleich vielfältige, Wohnungsangebot in einem Gebäudebestand aus verschiedensten Epochen, mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen wie auch Ausstattungsstandards. Vor allem im Bereich des „höherwertigen Wohnens“ sind in den vergangenen Jahren mehrere Projekte umgesetzt worden - teils im Neubau, teils in der Revitalisierung historischer Bausubstanz. Weiteres Neubaupotenzial besteht, beispielsweise auf dem Gelände des ehemaligen Packhofs. In Bezug auf Sanierung und Umnutzung von Bestandsgebäuden dagegen gibt es nur noch wenig Handlungsbedarf.

Die Innenstadt bildet gemeinsam mit dem Monitoring-Stadtteil „Ring“ die Kernstadt von Brandenburg an der Havel, in welcher etwa ein Drittel der Brandenburger Bevölkerung (rund 24.000) leben.

### **Monitoring-Stadtteil „Ring“**

Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ umfasst die gründerzeitlichen Stadtbereiche im Umfeld des Zentrumsrings (Marienberg, Neuendorfer Vorstadt, Wredowkomplex, Wilhelmsdorfer Vorstadt, Bahnhofsvorstadt, Potsdamer Straße). Er grenzt an die Innenstadt an und ist mit diversen Landesbehörden sowie der Technischen und Medizinischen Hochschule, dem Städtischen Klinikum Brandenburg sowie Behörden in den ehemaligen Brennaborhöfen wichtigster Standort für hochwertige Dienstleistungen, Infrastruktur- und Bildungsangebote sowie ein immer beliebter werdender Wohnstandort.

Der Monitoring-Stadtteil zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt sowie die Nähe und schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes und der Bundesautobahn aus. Grundsätzlich ist der „Ring“ im Vergleich zur Innenstadt in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt durch sehr heterogene Teilräume mit kleinteiliger und vielfältiger Bausubstanz mit vielen historisch wertvollen Einzelobjekten. Gründerzeitlicher Wohnungsbestand liegt neben Gewerbestandorten oder auch brach gefallenen Flächen. Positiv sind die zahlreichen Wasserlagen (Havel, Jakobsgraben, Stadtkanal, Mühlengraben) und der angrenzende Marienberg mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Insbesondere die Wasserläufe werden jedoch vielfach durch gewerbliche und private Nutzungen begleitet, welche die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit deutlich einschränken. Dominant ist der Zentrumsring B1/B102, der eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung bedeutet und eine stadträumliche Trennung bewirkt.

Durch den Stadtumbau angestoßene Aufwertungsprozesse – unter anderem in den Bereichen Altbauaktivierung und Aufwertung des öffentlichen Raums – haben in den vergangenen Jahren bereits zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung geführt. Neben der Innenstadt ist der

„Ring“ bereits seit Jahren „Zuzugsmagnet“ geworden (einwohnerstärkster Stadtteil) und besonders bei jungen Menschen beliebt. Dies belegen auch die deutlich steigenden Bevölkerungszahlen und ein damit einhergehender deutlicher Rückgang des Leerstands. Auch das Wohnungsangebot konnte im Zuge der Sanierungen sowie mehrerer Neubauprojekte weiter ausdifferenziert werden. Zudem sind mehrere Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren entstanden.

Auch weiterhin bestehen jedoch noch wesentliche Defizite, teilweise im Bereich der Reaktivierung von Bestandsbauten, insbesondere aber im öffentlichen Raum: unübersichtliche Hauptverkehrsachsen, nur wenige vorhandene öffentliche Grün- oder Erholungsflächen, nicht zugängliche Uferbereiche, fehlende Wegeverbindungen und teilweise geringe Aufenthaltsqualitäten. Die vielen vorhandenen Brachflächen stellen aber auch Potenzialflächen und somit die größte Chance für den Stadtteil dar. Mit einer weiter voranschreitenden städtebaulichen Attraktivierung des öffentlichen Raumes und einer Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes bildet der Monitoring-Stadtteil „Ring“ das größte Potenzial der Stadt, den gewünschten Zuzug von Einwohnern generieren zu können.

### **Monitoring-Stadtteil „Nord“**

Der Monitoring-Stadtteil „Nord“ ist ein integrierter Stadtteil mit guten Lagequalitäten. Er zeichnet sich durch Wasserlagen sowie durch seine Nähe zum Stadtzentrum und zum angrenzenden Marienberg aus und weist eine gute Infrastrukturausstattung auf. Der Bebauungs- und Wohnungsbestand stellt sich sehr homogen, vorrangig im Siedlungsbau der 1960iger Jahre, dar und ist im unteren und mittleren Marktsegment angesiedelt. Obwohl „Nord“ als durchgrünter Stadtteil bezeichnet werden kann, finden sich Gestaltungsdefizite in den öffentlichen Grünräumen und im Wohnumfeld. Als Schlüsselprojekt der Aufwertung im öffentlichen Raum konnte in den letzten Jahren die „Grünachse-Nord“ entlang des Silokanals mit der Anbindung an den Marienberg umgesetzt werden.

Der überwiegende Anteil der in der DDR-Zeit in Zeilenbauweise entstandenen Siedlung befindet sich im Eigentum großer Wohnungsunternehmen und hängt damit stark von deren unternehmerischen Entscheidungen ab. Von den rund 6.160 Wohnungen im Jahr 2022 standen etwa 10,6 % leer. Dieser Wert bildet zwar etwa den Durchschnitt der Gesamtstadt ab, bedingt durch den anstehenden Generationswechsel ist die Leerstandsgefährdung jedoch als hoch einzustufen, vor allem da das Wohnungsangebot weiterhin ein Massensegment abbildet. So sind Ende des Jahres 2022 rund 1.700 Bewohner 80 Jahre und älter.

Insgesamt bietet der Monitoring-Stadtteil „Nord“ das Entwicklungspotenzial zu einem grünen, wasser- und innenstadtnahen attraktiven Wohngebiet. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein verstärkter Handlungsbedarf erkannt. Zum einen ist eine Sanierung und Diversifizierung des Wohnungsbestandes erforderlich, zum anderen sind insbesondere weitere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (besonders in den Wasserlagen) und im direkten Wohnumfeld entscheidend. Die Gestaltung des Generationenwechsels in „Nord“ stellt ebenfalls eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren dar.

Die Entwicklung des Stadtteils ist stark von Wechselwirkungen mit dem „Ring“ abhängig. Bei einem Zuzug, der das Wohnungsangebot im „Ring“ deutlich übersteigt, käme es verstärkt zu

Ausweichbewegungen in den Monitoring-Stadtteil „Nord“. Blicke dieser verstärkte Zuzug jedoch aus, beziehungsweise würden genug attraktive neue Wohnungen im „Ring“ geschaffen, würde die Zahl der Haushalte in „Nord“ deutlich weiter schrumpfen. Der verhältnismäßig preiswerte Wohnungsbestand in „Nord“ steht zudem in direkter Konkurrenz zum Angebot in Hohenstücken.

### **Monitoring-Stadtteil „Hohenstücken“**

Hohenstücken stellt ein typisches Beispiel des komplexen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre dar, der Wohnungsbestand in den Plattenbauten ist differenziert hinsichtlich Wohnungsgrößen und Sanierungsstand. Hohenstücken bildet seit Beginn des Stadtumbaus mit bisher rund 3.000 rückgebauten Wohnungen den Rückbauschwerpunkt der Stadt. Dennoch weist der Stadtteil auch im Jahr 2022 mit rund 22,6 % oder rund 1.200 leerstehenden Wohnungen weiterhin im gesamtstädtischen Vergleich die höchsten Leerstände auf. Durch den flächenhaften Rückbau wurde die ehemalige Siedlungsstruktur, insbesondere im Umstrukturierungsgebiet Hohenstücken-Nord, in Teilen aufgelöst. Der Stadtteil verfügt jedoch weiterhin über ein sehr gutes Infrastrukturangebot im sozialen wie auch Versorgungsbereich, über ein preiswertes Wohnungsangebot und, durch die Tram, über eine gute Anbindung an die Innenstadt. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, den Stadtteil im Kern zu erhalten und zu stärken. Hierfür ist unter anderem die Diversifizierung des Wohnungsangebotes erforderlich, um auch neue Zielgruppen erreichen zu können und eine stärkere soziale Mischung im Stadtteil zu generieren. Dies wurde mit dem Einfamilienhausgebiet am Carolinenring bereits erfolgreich begonnen und soll zukünftig unter anderem mit dem „Parkquartier“ östlich des Stadtteilzentrums fortgesetzt werden. Grundlage für die Nachnutzung der Rückbauflächen bildet das „Nachnutzungskonzept“ für Hohenstücken, welches durch die Stadt 2019 erstellt wurde. Insbesondere im ältesten Bereich des Stadtteils, Hohenstücken-Süd, wird in den nächsten Jahren auch die Bewältigung des Generationenwechsels eine weitere wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung.

Neben Rückbau und teilweise baulicher Nachnutzung der Flächen spielt auch die Aufwertung des verbleibenden Wohnungsbestandes und die Qualifizierung des öffentlichen Raumes eine große Rolle. Die Modernisierungsstrategien der Wohnungsunternehmen reichen hier von wohnungsbezogenen Herrichtungen über Fassadensanierung mit vereinzelt Fahrstuhl- und Aufzugbau bis hin zu komplexen und umfassenden Gebäudesanierungen. Der öffentliche Raum und nicht für eine bauliche Nachnutzung vorgesehene Rückbauflächen bieten gemäß dem Leitbild „WohnParkLandschaft“ das Potenzial, Freiräume mit unterschiedlicher Nutzungsintensität und differenziertem Pflegeaufwand zu schaffen und mit einem passenden Wegekonzept auch straßenunabhängige attraktive Wegeverbindungen im Quartier herzustellen. So soll der Stadtteil auch künftig eine wichtige Rolle als bezahlbarer und gut erreichbarer Wohnstandort in der Stadt übernehmen.

Die bisherigen Maßnahmen des Stadtumbaus wurden durch Maßnahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ / „Sozialer Zusammenhalt“ begleitet. Es gilt zu prüfen, inwieweit diese Förderkulisse die zukünftigen Aufgaben allein bewältigen kann.

Auch Hohenstücken könnte unter Umständen, wie „Nord“ von einem starken Zuzug in den Ring und einem knappen Wohnungsangebot profitieren. Im Monitoring zum Stadtumbau ist diese Entwicklung weiter zu beobachten.

### **Monitoring-Stadtteil „Görden“**

Der Monitoring-Stadtteil Görden stellt sich als weitestgehend eigenständiges Quartier in Stadtrandlage dar - mit guter Infrastrukturausstattung, Naturraumbezug aber auch, durch die Tram, mit guter Anbindung in die Innenstadt. Der vorwiegend vom Siedlungsbau der 20iger Jahre geprägte Stadtteil weist mit seinen vorrangig niedriggeschossigen Zeilenbauten einen im gesamtstädtischen Vergleich niedrigen Leerstand auf. Grund für die in den vergangenen Jahren zusehends gesunkene Leerstandsquote sind die erheblichen Anstrengungen der ansässigen Wohnungsunternehmen bei der Sanierung und Umfeldaufwertung. Die Maßnahmen reichen von Wohnungszusammenlegungen und barrierefreier Anpassung über Balkonanbau bis hin zur Anlage von Mietergärten. Bedingt durch einen hohen Anteil an über 80-Jährigen im Stadtteil wird die Einwohnerzahl in den kommenden Jahren jedoch sinken, wenn kein weiterer Zuzug generiert werden kann. Handlungsbedarfe bestehen vorwiegend in der Aufwertung, Qualifizierung und barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes.

### **Monitoring-Stadtteil „Walzwerksiedlung“**

Die Walzwerksiedlung wird von großen Industriebereichen geprägt. Zusammenhängende, den Werken zugeordnete Siedlungen in einheitlicher Bauweise mit niedriger Geschossigkeit und zum Teil hoher städtebaulicher Qualität ergänzen das städtebauliche Bild. Insbesondere die in Form von Gartenstädten angelegten Siedlungen sind entsprechend nachgefragt. Eine umfangreiche Sanierung (auch der einfacheren) Wohnungsbestände hat die Wohnzufriedenheit steigern lassen.

Auch in der Walzwerksiedlung ist aufgrund des Alterungsprozesses von einer rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Standortfaktoren, wie die Gemengelage zu benachbarten Industriestandorten, eine eher ungünstige Erreichbarkeit mit dem ÖPNV oder der fehlende Bezug zu Wasserlagen oder Naturräumen, wirken sich ggf. zusätzlich negativ aus.

### **Monitoring-Stadtteil „Plaue“**

Der Ortsteil und Monitoring-Stadtteil Plaue im Westen der Stadt Brandenburg an der Havel weist mit seinen Wasserlagen und dem denkmalgeschützten Schloss am Ufer des Plauer Sees ein großes touristisches Potenzial auf und wird ebenso als Wohnstandort geschätzt. Dies zeigt sich darin, dass der Monitoring-Stadtteil in den vergangenen Jahren nach einem zunächst erheblichen Alterungsprozess teilweise neue Zielgruppen für sich gewinnen konnte. Allerdings sind längst nicht alle Lagen im Stadtteil nachgefragt, es finden sich vielfältige bauliche Strukturen – der alte Ortskern, die denkmalgeschützte „Gartenstadt Plaue“ mit ihren kleinteiligen Reihenhausstrukturen, neue Einfamilienhausbereiche aber auch gewerbliche

Nutzungen und Geschosswohnungsbau. Die Nahversorgung wird durch einen Vollsortimenter und einige kleine private Läden gesichert.

Plaue gehört weiterhin zu den Stadtteilen mit der ältesten Bevölkerung, was in den nächsten Jahren zu einem verstärkten Generationswechsel führen wird.

### **Monitoring-Stadtteil „Kirchmöser“**

Der Ortsteil und Monitoring-Stadtteil Kirchmöser im Westen der Stadt Brandenburg an der Havel, grenzt unmittelbar an den Ortsteil und Monitoring-Stadtteil Plaue an. Er umfasst neben dem Dorfbereich aufgrund seiner industriellen Vergangenheit zwei Werkssiedlungen (Kirchmöser Ost und West) sowie genutzte aber auch brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen. Der Stadtteil ist durch den Bahnhof (Regionalexpress Frankfurt/O. – Berlin – Magdeburg), die Buslinie E in die Innenstadt von Brandenburg an der Havel und den Ortsteilbus Plaue - Kirchmöser sehr gut angebunden. Für die Nahversorgung sorgen zwei Discounter sowie einige kleine Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe.

Kirchmöser ist durch seine Lage auf einer Halbinsel landschaftlich sehr reizvoll eingebunden und bietet an vielen Stellen Wasserblick und -zugang. Seit einigen Jahren schafft es Kirchmöser, Familien und andere neue Bewohner für sich zu gewinnen. Dies begründet sich zum einen durch den, teilweise noch sanierungsbedürftigen aber attraktiven, Bestand an Eigenheimen im Bereich des Dorfes und der gartenstadtähnlichen Werkssiedlungen, zum anderen durch die umfangreich erfolgten Sanierungen im vermieteten Wohnungsbestand und die Gestaltung angrenzender Freiflächen.

Die noch immer sehr alte Bevölkerungsstruktur birgt für die kommenden Jahre dennoch ein erhebliches Risiko in Bezug auf schrumpfende Einwohnerzahlen und die damit verbundene Leerstandsgefährdung, vor allem in den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus in Kirchmöser West.

### **Monitoring-Stadtteil „Andere“**

Die Kategorie „Andere“ umfasst die weiteren Ortsteile und Siedlungsbereiche von Brandenburg an der Havel; dörfliche Gebiete sowie alte und in jüngerer Zeit entstandene Einfamilienhausgebiete bilden (neben Gewerbe- und Sondergebieten) den Schwerpunkt. Damit stellt „Andere“ vor allem für Nachfrager im individuellen Wohnungsbau/Eigenheimsegment einen wichtigen Standort dar. Bedingt durch unterschiedliche Lagequalitäten, hat vor allem der Ortsteil (Neu-)Schmerzke Zuwachs zu verzeichnen. Auch künftig ist mit einer weiteren (wenn auch zunächst durch gestiegene Zinsen und Baukosten ausgebremsten) Nachfrage nach Eigenheimen und damit einem weiteren Bevölkerungswachstum im Monitoring-Stadtteil „Andere“ zu rechnen; vorrangig durch Familien - aus dem Stadtgebiet Brandenburg an der Havel, aus Berlin sowie dem weiteren Berliner Umland.

### 3. Schlussfolgerungen für den weiteren Stadtumbauprozess

Aus der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses, den erreichten Entwicklungsständen (Kapitel 1) sowie den dargestellten allgemeinen und stadtumbaurelevanten Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends (Kapitel 2) ergeben sich nachfolgende Schlussfolgerungen für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie:

➤ **Bewährte Konzepte und Umsetzungsprozess fortsetzen**

Grundsätzlich ist der Stadtumbauprozess auf Kontinuität angelegt. Bewährte Konzepte und Maßnahmen werden fortgesetzt, um eine langfristig positive Entwicklung zu gewährleisten. Die bisherige Stadtumbaustrategie war für den Zeitraum bis 2030 angelegt. Der Umsetzungsprozess läuft.

Gleichzeitig ist es wichtig, die Strategie des Stadtumbaus auch an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen und neue Herausforderungen zu bewältigen, um den aktuellen Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bewohner gerecht zu werden.

➤ **Neue Rahmenbedingungen berücksichtigen und stärkerer Fokus auf Querschnittsthemen**

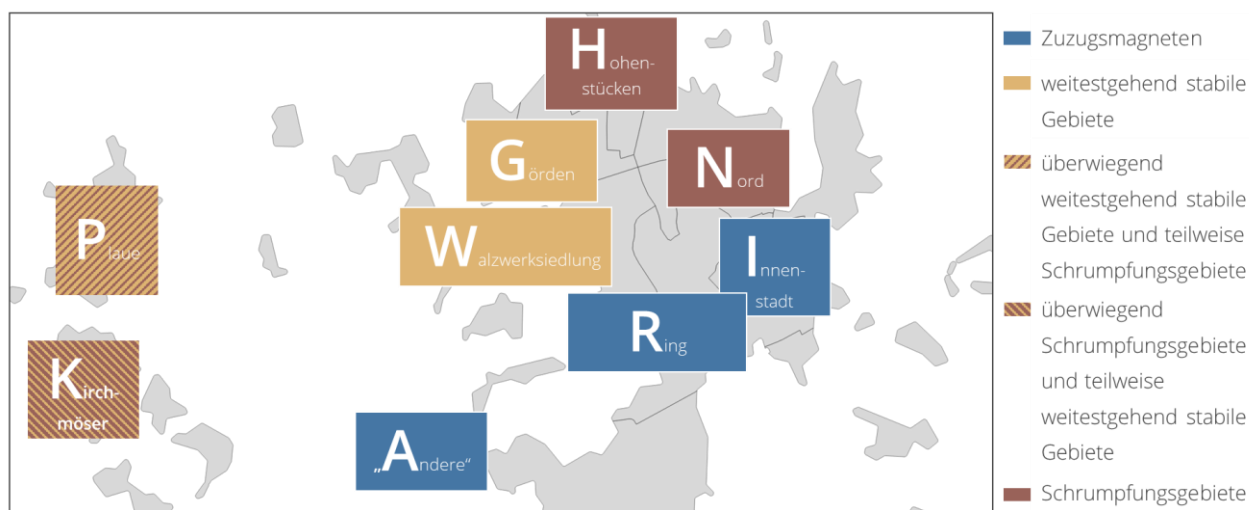
**Klimaschutz und Klimafolgenanpassung** sollen in der künftigen Umsetzung des Stadtumbaus mit dem Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ eine deutlich größere Rolle spielen als bislang. Dabei geht es vor allem darum, zukünftige Maßnahmen des Stadtumbaus grundsätzlich hinsichtlich ihres möglichen Beitrags zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel zu prüfen und entsprechend zu justieren. Diese integrierte Betrachtung wird im Kapitel 4 auf gesamtstädtischer Ebene und im Kapitel 6 für den Vertiefungsbereich Monitoring-Stadtteil „Ring“ fortgeführt.

Die Überprüfung bisheriger Zielstellungen im Stadtumbauprozess wird nicht zuletzt auch aufgrund der aufgezeigten **äußeren Entwicklungen** (Wirtschaft, Finanzen, Politik) erforderlich. Bei langfristig zu erwartenden geänderten Rahmenbedingungen muss – analog zu grundsätzlichen Entwicklungstrends – eine begründete Nachjustierung der Ziele und Prioritäten erfolgen.

➤ **Stärkere Fokussierung auf kleinere Teilräume mit prioritärem Handlungsbedarf**

Zentrales Thema des Stadtumbaus ist die Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsmarkt.

Aktuell bestehende Handlungsbedarfe betreffen gesamtstädtisch vor allem den Umgang mit parallelen Entwicklungen aus „Wachsen“ und „Schrumpfen“. Diese sind kleinräumig sehr unterschiedlich und stellen sich auf der Ebene der Monitoring-Stadtteile aktuell wie folgt dar:



Darstellung: Timourou/B.B.S.M.

Abb. 7: Schematische Darstellung des wohnungswirtschaftlichen Rankings der Monitoring-Stadtteile untereinander

(Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

Die zentralen Monitoring-Stadtteile „Ring“ und Innenstadt sind neben dem Monitoring-Stadtteil „Andere“, der auf eine große Nachfrage im Eigenheimsegment trifft, mit ihren Altbauquartieren die „Zuzugsmagneten“ der Stadt Brandenburg an der Havel. Während jedoch in der Innenstadt nur noch wenige Handlungsbedarfe für den Stadtumbau bestehen, weist der Monitoring-Stadtteil „Ring“ trotz seiner dynamischen Entwicklung teilweise Leerstände, eine Vielzahl von Brachflächen sowie einen erheblichen Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum auf. Leerstände und Brachflächen bieten ein großes Potenzial, um den weiteren Zuzug neuer Bewohner nach Brandenburg an der Havel zu generieren und bisher fehlende bauliche oder freiflächenbezogene Nutzungen anordnen zu können. Für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie ist die **primäre Positionierung des Monitoring-Stadtteils „Ring“ als Zuzugsstandort** daher essentiell, um das „Zielszenario“ in der Einwohnerentwicklung erreichen zu können. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein prioritäres Handlungserfordernis für den Stadtumbau - neben der Unterstützung der Entwicklung eines attraktiven diversifizierten Wohnungsbestandes steht vor allem die weitere Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes im Vordergrund.

Schwerpunkte des Wohnungsleerstands in der Stadt Brandenburg an der Havel werden dagegen künftig vor allem im Bereich der einfachen Wohnungen in ungünstiger Wohnlage sowie in den in großer Masse vorhandenen Segmenten der 1960er bis 1980er Jahre liegen. Räumlicher Schwerpunkt sind damit die Quartiere des Geschosswohnungsbaus Hohenstücken und „Nord“. Beide Monitoring-Stadtteile könnten von einer starken Nachfrage in den „Ring“ profitieren, allerdings nur bei einer Anpassung bzw. Differenzierung des vorhandenen Wohnungsangebotes. Dies trifft vor allem auf den innenstadtnäheren Monitoring-Stadtteil „Nord“ zu. Im wohnungswirtschaftlichen Ranking der Monitoring-Stadtteile untereinander (siehe Abb. 7) wird „Nord“ daher ebenfalls als Schrumpfungsgebiet dargestellt, auch wenn in den vergangenen beiden Jahren leichte Einwohnerzuwächse erzielt werden konnten.

Inwieweit die zukünftigen Entwicklungen in den **Monitoring-Stadtteilen „Nord“ und Hohenstücken** weitere stadumbaurelevante Handlungsbedarfe generieren, wird im Rahmen des Monitorings beobachtet und innerhalb der **geplanten Fortschreibung der Teilraumkonzepte**, welche für beide Stadtteile vorliegen, geprüft werden.

In den Monitoring-Stadtteilen Görden, Walzwerksiedlung, Kirchmöser, Plaue und „Andere“ werden derzeit keine akuten stadumbaurelevanten Handlungsbedarfe erkannt. Über das Monitoring bleiben jedoch auch diese Stadtteile im Fokus der Stadtentwicklung. Für Plaue ist zudem derzeit die Erstellung eines Ortsteilentwicklungskonzeptes im Rahmen einer „LEADER“-Förderung vorgesehen.

## 4. Gesamtstädtische Ziele des Stadtumbaus (Aktualisierung)

### 4.1 Ziele des Stadtumbaus – bisher und zukünftig

Seit 2002 partizipiert die Stadt Brandenburg an der Havel am Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ / „Stadtumbau“ bzw. dem Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“. Die bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses in den Stadtumbaukonzepten STUK I (2002) und II (2006) über die Stadtumbaustrategie 2009 formulierten Ziele wurden dabei konsequent beibehalten und sind grundsätzlich weiterhin handlungsleitend.

Auch mit den letzten Fortschreibungen von INSEK und Stadtumbaustrategie 2018 (SVV-Beschlüsse 079/2018 vom 30.05.2018 und 102/2018 vom 27.06.2018) wurden die Leitbilder und Ziele des Stadtumbaus nur geringfügig angepasst. Das im INSEK 2018 enthaltene gesamtstädtische räumliche Leitbild hat die übergeordnete Zielstellung, **Brandenburg an der Havel als attraktiven Wohn- und Lebensort für alle Bevölkerungsgruppen und neu Zuziehende** zu entwickeln, weiter qualifiziert. Einen konkreten Bezug zum Stadtumbau weisen insbesondere die Leitbildthemen des INSEKs „Urbane Lebensqualität - Stadt zum Leben und Erleben“ sowie „Besser Wohnen - individuell, zukunftsweisend und nachfragegerecht“ auf. Handlungsleitend bleibt der Grundsatz des **„Rückbaus von außen nach innen“** sowie der **„Aufwertung von innen nach außen“**.

Dementsprechend wurden bisher auch die räumlichen Schwerpunkte des Stadtumbaus konsequent beibehalten (vgl. hierzu auch Kapitel 1):

- Aufwertungsschwerpunkt in der Kernstadt (Innenstadt und „Ring“),
- Rückbauswerpunkt im Stadtteil Hohenstücken,
- Fortführung der Doppelstrategie aus Aufwertung und Rückbau im Stadtteil „Nord“.

Basis für die **zukünftigen Stadtumbauziele und Umsetzungsstrategien** bleiben weiterhin die genannten strategischen Handlungsgrundlagen der Stadt – Stadtumbaustrategie (2018) und INSEK (2018). Vor dem Hintergrund der erfolgten Evaluierung und künftiger Rahmenbedingungen und Herausforderungen werden diese neu justiert:

Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln	Wohnungsreduzierung nach Maß	Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf	baukulturelle Werte erhalten		
Öffentlichen Raum aufwerten	Wohnlagequalitäten schaffen	Wasserlagen erlebbar machen	Wegenetz entwickeln	sichtbare Stadteingänge	
Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln	Bildung sichert Zukunft	Handels- und Dienstleistungsstandorte stärken	technische Infrastruktur anpassen		
Flächenpotenziale nutzen	Neues Wohnen	Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen	Dienstleistungsstandorte fördern	Grün- und klimagerechte Flächen schaffen	Flächenpotenziale strategisch vorhalten
Klimaschutz und Klimaanpassung stärken	CO <sub>2</sub> -Reduzierung	Nachhaltige Mobilität	grüner und klimagerechter Stadtraum		

Abb. 8: Ziele des Stadtumbaus und strategische Handlungsansätze Ebene Gesamtstadt  
(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

Generiert wurden fünf Hauptziele des Stadtumbaus (Spalte 1), die jeweils durch strategische Handlungsansätze untersetzt werden. Sie gelten auf Ebene der Gesamtstadt sowie teilträumlich in den einzelnen Stadtquartieren. Abhängig von den jeweiligen Handlungserfordernissen und Entwicklungspotenzialen erfolgt auf der Ebene von teilträumlichen Förderkulissen (Gesamtmaßnahmen) eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung.

#### 4.2 Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln

Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln	Wohnungsreduzierung nach Maß	Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf	baukulturelle Werte erhalten
--	------------------------------	---	------------------------------

Gesamtstädtisch betrachtet, zeichnet sich die Stadt Brandenburg an der Havel durch ein vielfältiges Wohnungsangebot aus, welches unterschiedliche Marktsegmente abdeckt. In den vergangenen Jahren konnte das Wohnungsangebot bereits besser ausdifferenziert werden. Dennoch gibt es weiterhin Handlungsbedarfe und der Prozess ist fortzuführen.

Das Wohnungsangebot soll so weiterentwickelt werden, dass es in qualitativer und quantitativer Hinsicht der künftigen Nachfrage entspricht. Dies umfasst einerseits die Reduzierung der „falschen“, also nicht nachgefragten Wohnungen und andererseits die weitere Aufwertung und Differenzierung des Wohnungsbestandes, beispielsweise durch Umbau und Sanierung aber auch Neubau nach Bedarf. Zudem ist es Ziel, städtebauliche Qualitäten zu entwickeln, um die Attraktivität der Stadt Brandenburg an der Havel weiter zu steigern, zum Beispiel durch die Altbauaktivierung und damit Inwertsetzung historischer Gebäude.

### **Wohnungsreduzierung nach Maß**

Brandenburg an der Havel verzeichnet seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Allerdings trifft dies nicht auf alle Stadtteile zu. Gesamtstädtisch gab es auch Ende 2022 noch knapp 3.700 leerstehende Wohnungen (= 8,2 %), inklusive nicht marktaktivem Leerstand. Wohnungswirtschaftliches Ziel des Stadtumbaus bleibt es daher, den Überhang beziehungsweise Leerstand dauerhaft auf einem verträglichen Niveau von unter 10 % zu stabilisieren. Daher ist es weiterhin wichtig, den Überhang an nicht nachgefragten Wohnungen zu reduzieren. Diese befinden sich vor allem im Bereich der Massensegmente im einfachen Geschosswohnungsbau. Handlungsansätze sind Rückbau, Wohnungszusammenlegungen, Stilllegungen, oder Teilrückbau.

Räumlicher Schwerpunkt des Rückbaus ist nach wie vor Hohenstücken. Ende des Jahres 2022 weist der Stadtteil mit etwa 22,6 % oder 1.193 leerstehenden Wohnungen die im gesamtstädtischen Vergleich höchsten Leerstände auf. Ziel ist es, die restlichen bereits geplanten Rückbauvorhaben bis 2024 umzusetzen. Darüber hinaus ist derzeit kein Rückbau vorgesehen, sondern es gilt, weitere Wohnungen im Rahmen von Sanierungen und Zusammenlegungen zu reduzieren und so gleichzeitig ein attraktiveres und breiteres Angebot zu schaffen. Vor dem Hintergrund der zukünftigen demographischen und Wohnungsmarktentwicklung wird es künftig wichtig sein, die Ziele zur Wohnungsreduzierung in Hohenstücken zu konkretisieren.

In „Nord“ standen Ende des Jahres 2022 655 Wohneinheiten leer, teilweise aufgrund derzeitiger Sanierungsarbeiten. Die Leerstandsquote in Höhe von 10,6 % liegt bereits etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, altersbedingt besteht in den kommenden Jahren jedoch eine deutlich höhere Leerstandsgefährdung. Im Fokus stehen die Verkleinerung und Diversifizierung des Wohnungsbestands durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegungen oder Teilrückbau um neue Zielgruppen zu gewinnen. Daher wird eine detaillierte Analyse der Wanderungsbewegungen sowie Zielfestsetzungen zur möglichen Wohnungsreduzierung in „Nord“ weiterhin umgesetzt.

Auch die anderen Monitoring-Stadtteile mit einfachem Geschosswohnungsbau, wie Görden und die Walzwerksiedlung, stehen bei der Gewinnung neuer Zielgruppen in Konkurrenz zueinander.

Somit bleibt die Beobachtung der Leerstandsentwicklung eine wichtige Aufgabe im Stadtumbau-Monitoring, um ggf. erforderliche zusätzliche Reduzierungsbedarfe frühzeitig zu erkennen. Eine Reduktion bezieht sich an dieser Stelle vor allem auf Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen.

### **Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf**

Ziel ist es, durch eine nachfragegerechte Bestandssanierung differenzierte Ausstattungsstandards zu schaffen, die den Wünschen der unterschiedlichen Nachfragegruppen entsprechen. Im Rahmen von Zusammenlegungen oder Teilrückbau können Grundrisse und Wohnungsgrößen geschaffen werden, die sich vom Bestand (vor allem in den Massensegmenten) unterscheiden. Zudem können Ausstattungsmerkmale wie Balkone oder Dachterrassen die Attraktivität bestehenden Wohnraums deutlich erhöhen. Nicht zuletzt umfasst Vielfalt im Wohnungsbestand außerdem den generationsgerechten Umbau von Wohnungsbeständen und die Schaffung von Wohnungsangeboten für neue Zielgruppen, wie beispielsweise barrierearme Wohnungen für Senioren oder Angebote für Wohngruppen. Auch beachtet werden sollte eine Angebotsvielfalt hinsichtlich der Preissegmente.

Dies betrifft vor allem die Massensegmente, also Wohnungen mit sehr ähnlichen Größen, Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen, die in großer Stückzahl vorhanden sind und nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen der Nachfrager entsprechen. Im Rahmen von ergänzendem Wohnungsneubau soll einer weiteren Ausdifferenzierung des Angebotes Rechnung getragen werden, insbesondere unter Berücksichtigung aktueller – im Altbau erschwert umsetzbarer Aspekte wie bspw. Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Klimaanpassung.

### **Baukulturelle Werte erhalten**

Ziel ist es, die Aktivierung von Leerstandsobjekten auf gesamtstädtischer Ebene fortzusetzen, um zum einen bauhistorisch wertvolle Strukturen zu sichern, und so zum anderen die Leerstandsquote weiter zu senken und städtebauliche Misstände zu beheben. Die Altbauaktivierung bildet seit Anfang an einen Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus, ist jedoch räumlich auf die Kernstadt begrenzt. Der Umsetzungsprozess war in den letzten Jahren bereits sehr erfolgreich. Dennoch besteht nach wie vor Handlungsbedarf.

Grundlage für die Förderung der Aktivierung von Altbauten aus der Städtebauförderung ist weiterhin die Altbauaktivierungsstrategie, die in 2023 fortgeschrieben wurde und eine Übersicht der Objekte mit prioritärem Handlungsbedarf enthält. Räumlicher Schwerpunkt ist dabei der Monitoring-Stadtteil „Ring“.

## **4.3 Öffentlichen Raum aufwerten**

<b>Öffentlichen Raum aufwerten</b>	Wohnlagequalitäten schaffen	Wasserlagen erlebbar machen	Wegenetz entwickeln	sichtbare Stadteingänge
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	-------------------------

Der öffentliche Raum prägt in entscheidender Weise den ersten Eindruck der Stadt wie auch die Lebensqualität der Bewohner. Er ist wichtiger Ort des sozialen Austauschs und bietet Erholung, Kommunikation und Mobilität Raum.

Trotz zahlreicher umgesetzter Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in Brandenburg an der Havel, welche maßgeblich zur Attraktivität der Gesamtstadt beigetragen

haben, bestehen weiterhin erhebliche Defizite. Diese sind teilträumlich unterschiedlich ausgeprägt.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes umfasst beispielsweise die Aufwertung oder neu zu realisierende Zugänglichkeit von Uferbereichen und Wegeverbindungen, Aufwertungen von Straßenräumen in den Wohnquartieren, die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten oder die Gestaltung der Stadteingänge. Aufgrund des großen Handlungsbedarfes ist die Fokussierung auf prioritäre Standortentwicklungen erforderlich. Städtebaulich wichtige Maßnahmen mit einer großen Impulswirkung haben Priorität. Dabei sind verstärkt Belange von Klimaschutz/Klimaanpassung zu berücksichtigen (vgl. auch 4.6).

### **Wohnlagequalitäten schaffen**

Nicht nur Gebäude und Wohnungen bestimmen die Wohnqualität, sondern in hohem Maße auch das Wohnumfeld. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten ist eine attraktive Gestaltung und damit die Erhöhung der Wohnlagequalität ausschlaggebend für die Zukunftsfähigkeit eines Quartiers. Dies umfasst Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung, die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten bspw. durch die Anlage von (kleinen) Plätzen und Parks als Treffpunkte oder die Ermöglichung einer fußläufigen Durchwegung des Quartiers (vgl. auch 4.6).

Vor allem im Bereich der Standorte mit Wohnungsbau aus den 1960er bis 1980er Jahren zeichnet sich das Umfeld durch eine äußerst monotone Gestaltung aus. Die Schaffung von Wohnlagenqualität (Barrierefreiheit, Durchwegung, Grün) zur attraktiveren Gestaltung sowie als Beitrag zur Klimaanpassung bildet damit ein wichtiges Ziel. Dies betrifft vor allem „Nord“ und Hohenstücken.

Auch im Monitoring-Stadtteil „Ring“ bestehen weiterhin Handlungsbedarfe. Vor allem die Aufwertung von Straßenräumen und -plätzen (Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Stadtklima) und die Realisierung eines attraktiven straßenunabhängigen Wegenetzes stehen als Zielstellung im Fokus.

In Hohenstücken stellen die vorhandenen Rückbauflächen einen weiteren Handlungsschwerpunkt für die Schaffung von Wohnlagequalitäten dar. Während auf der Grundlage des „Nachnutzungskonzeptes Rückbauflächen“ (2019) für den nordöstlichen Bereich des Stadtteils Planungen für eine bauliche Nachnutzung mit dem Schwerpunkt auf eigentumsorientierte Wohnnutzungen bestehen („Parkquartier“), steht die Detailplanung für weitere baulich und nicht baulich nachzunutzende Flächen noch aus. Das Leitbild der „WohnParkLandschaft Hohenstücken“ („Teilraumkonzept Hohenstücken“, 2006) hat hier weiterhin Bestand. Ziel ist die differenzierte Nachnutzung im Spektrum intensiver bzw. extensiver Gestaltung, öffentlicher Freiraumnutzung und Renaturierung.

### **Wasserlagen erlebbar machen**

Die vielzähligen Wasserlagen bilden ein Alleinstellungsmerkmal und großes Potenzial für die Stadt Brandenburg an der Havel. Der breite und verzweigte Flusslauf der Havel, Seen wie der Beetzsee und der Breitlingsee, der Stadtkanal und der Silokanal bestimmen das Stadtbild. In den vergangenen Jahren konnte die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Ufers bereits an vie-

len Stellen in attraktiver Weise realisiert werden. Ziel ist die weitere Inwertsetzung der Wasserlagen. Im Fokus sollen dabei zentrale, urbane Lagen stehen, die für Anwohner sowie auch im Sinne der Durchwegung einen Mehrwert bieten. Anzustreben ist dabei ein weiterer Ausbau des Uferwegenetzes. Wo dies nicht umsetzbar ist, sollte zumindest durch punktuelle Zugänglichkeit oder das Herstellen von Blickachsen o.Ä. eine größtmögliche Erlebbarkeit initiiert werden.

Handlungsschwerpunkte bilden die Monitoring-Stadtteile „Ring“ mit der Niederhavel und dem Jakobsgraben sowie „Nord“ mit dem Silokanal.

### **Wegenetz entwickeln**

Ziel ist es, die Durchwegung durch die Stadt Brandenburg an der Havel vor allem für den Fuß- und Radverkehr auch unabhängig der befahrenen Straßen zu verbessern. Das Radverkehrsnetz und Fußgängerverbindungen sind daher weiter auszubauen - attraktiv, sicher, barrierearm und klimaangepasst (möglichst verschattet).

Während das Radwegenetz auf Ebene der Gesamtstadt mit Anbindung an das überregionale Netz ausgebaut werden muss, sind Fußgängerverbindungen kleinteiliger zu betrachten. Insgesamt gilt es, ein integriertes Mobilitätsnetz zu schaffen, welches die verschiedenen Mobilitätsformen gemeinsam denkt. Dies umfasst u.a. die Ergänzung des Uferwegenetzes, die barrierefreie und attraktive Gestaltung von Anliegerstraßen und die Umgestaltung wichtiger Verkehrsachsen.

### **Sichtbare Stadteingänge**

Stadteingänge sind öffentliche Räume im Übergangsbereich von größeren Freiräumen zu kompakt bebauten Stadträumen, bilden die „Tore zur Stadt“ und zugleich ihre „Visitenkarten“. Sie dienen der Orientierung und prägen das Stadtbild, nicht zuletzt für Touristen und Besucher der Stadt. Viele Stadteingänge von Brandenburg an der Havel nicht jedoch nicht als solche erkennbar, sondern bilden allenfalls stark befahrene „Einfallstraßen“ in die Stadt. Zentrale Stadteingänge, insbesondere zur Kernstadt, sollen einen identitätsstiftenden Charakter erhalten und allen Passanten (zu Fuß, per Fahrrad, per MIV, etc.) einen positiven Willkommenseindruck vermitteln.

## **4.4 Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln**

Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln	Bildung sichert Zukunft	Handels- und Dienstleistungs- standorte stärken	technische Infrastruktur anpassen
--	----------------------------	---	---

### **Bildung sichert Zukunft**

Ein weiterer Anstieg der Bevölkerungszahl macht beim Zuzug von Familien bzw. Personen in der Familiengründungsphase auch die Weiterentwicklung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur notwendig. Ziel ist es, die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur zu sichern, zu verbessern und an den richtigen Standorten zu ergänzen.

Eine gesamtstädtische, vorausschauende Kita- und Schulbedarfsplanung stellt sicher, dass die entsprechende Versorgung langfristig gewährleistet wird (Schnittstelle zu aktuellen Fachplanungen der Stadt). Die quantitative Anpassung des Kindertagesstätten- und Schulnetzes stellt dabei eine Grundvoraussetzung dar, um kinder-, jugend- und familienfreundliche Lebensbedingungen zu erhalten beziehungsweise zu schaffen. Damit eng verknüpft ist die qualitative Weiterentwicklung der Bildungsinfrastruktur als Ganzes. Ein Handlungsschwerpunkt ist infolge der derzeitigen und künftig anzunehmenden Bevölkerungsentwicklung der Monitoring-Stadtteil „Ring“. In Stadtteilen mit anhaltenden Einwohnerrückgängen gilt es aufgrund der langfristig unsicheren Nachfrage nutzungsflexible und multifunktionale Einrichtungen zu priorisieren.

Brandenburg an der Havel ist zudem Standort einer Technischen Hochschule und ein Standort der Medizinischen Hochschule, deren perspektivische Erweiterung gesichert werden soll (vgl. INSEK).

**Handel- und Dienstleistungsstandorte stärken**

Die Innenstadt bildet den zentralen Einzelhandels- und Versorgungsstandort in Brandenburg an der Havel und soll in dieser Funktion weiter gestärkt werden (vgl. INSEK sowie „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel“). Die Erhaltung und/oder Bereitstellung ergänzender, kleinteiliger Angebote in den Stadtteilzentren ist begrüßenswert.

Wichtigster Standort für hochwertige Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltungseinrichtungen ist der Monitoring-Stadtteil „Ring“. Ziel ist es, diese Funktionen weiter zu stärken.

**Technische Infrastruktur anpassen**

Grundsätzlich wird gesamtstädtisch das Ziel der nachfragegerechten Anpassung der technischen Infrastruktur beibehalten, aber durch Erfordernisse in Hinblick auf den Klimaschutz und die Energieeffizienz ergänzt. Besonders die Energiewende in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz und die kommunale Wärmeplanung, sind durch den Ukraine-Krieg und die in Folge stark gestiegenen Energiepreise in den Fokus gerückt. Die Stadtverwaltung wird zeitnah eine „Strategie zur kommunalen Wärmeplanung“ erarbeiten. Je nach Ergebnis der Planungen, ist die Stadtumbaustrategie entsprechend anzupassen.

**4.5 Flächenpotenziale nutzen**

Flächenpotenziale nutzen	Neues Wohnen	Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen	Dienstleistungsstandorte fördern	Grün- und klimagerechte Flächen schaffen	Flächenpotenziale strategisch vorhalten
--------------------------	--------------	--	----------------------------------	--	---

Brachflächen, Rückbauflächen und weitere Flächenpotenziale in Brandenburg an der Havel bieten durch Nachnutzung die Chance, in zentralen bzw. integrierten Lagen Neues zu schaffen und durch Innenentwicklung den begrenzten städtischen Raum effizient zu nutzen. Ziel ist

es, diese wieder in den städtischen Kontext zu integrieren und sie für Wohn-, Gewerbe- oder Freizeitwecke zu nutzen, unbebaute oder untergenutzte Baulücken zu erschließen und ausgewählte Brachflächen bei der innerstädtischen Grünflächenentwicklung mitzudenken.

Die Nutzung von Flächenpotenzialen bildet somit einen wichtigen Handlungsansatz, um die Stadt entsprechend der Bedürfnisse ihrer derzeitigen und künftigen Bewohner zu gestalten.

### **Neues Wohnen**

In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Brandenburg an der Havel durch anhaltenden Zuzug (vor allem aus Berlin und dem Berliner Umland) Bevölkerungszuwächse erzielen. Dieser Zuzug konzentriert sich vorrangig auf die Kernstadt. Leerstandsreserven sind dort deutlich zurückgegangen.

Ziel der Stadt ist es, in den kommenden Jahren ein weiteres Bevölkerungswachstum, und damit wie im „Zielszenario“ (siehe 2.2) abgebildet, ein Plus von 1.800 Haushalten (2019 bis 2030), zu erreichen. Dazu ist ein weiterer Zuzug von außerhalb notwendig, um den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auszugleichen.

Mehr Zuzug erfordert jedoch auch die Schaffung von neuem Wohnraum. Daher soll mittels einer „Angebotsstrategie“ ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot u.a. durch Neubau geschaffen werden. Wohnungsneubau entsprechend einer „Angebotsstrategie“ ist jedoch grundsätzlich mit gewissen Risiken verbunden und muss daher mit Augenmaß erfolgen, da der Brandenburger Wohnungsmarkt nur eine begrenzte Zahl an Neubauwohnungen (mit entsprechend hohen Neubaumieten) verkraftet. Eine zu große Zahl an neuen Wohnungen birgt ein Leerstandsrisiko in anderen Quartieren und in weniger nachgefragten Lagen.

Ein Teil der im „Zielszenario“ dargestellten Nachfrage wurde bereits durch entstandene Neubauprojekte in den letzten vier Jahren (bis 2022) abgedeckt. Ein weiterer Anteil der Nachfrager ist in leerstehende Wohnungen gezogen und hat den Leerstand reduziert. Somit bleibt gesamtstädtisch eine Nachfrage nach rund 1.100 Wohnungen. Für den „Ring“ wurde im „Zielszenario“ eine Zahl von etwa zusätzlichen 880 Haushalten von 2019 bis 2030 ermittelt, wovon bis dato bereits circa 300 Haushalte zugezogen sind.

Diese Nachfrage bezieht sich vorrangig auf ergänzenden Geschosswohnungsbau, der Wohnqualitäten bietet und den Wünschen der Zielgruppen entspricht (Wohnungen mit modernen Grundrissen und Wohnqualitäten, seniorengerecht, barrierefrei, besonders energieeffizient). Neben der Qualität der Wohnungen spielt die Lage eine wichtige Rolle. Die Lage in der Stadt sollte zentral und ggf. repräsentativ sein; der Fokus liegt auf der Kernstadt. Infrage kommen Mikrolagen, die eine Qualität bieten, welche in anderen Städten (wie Berlin) nicht mehr, oder nicht mehr zu dem entsprechenden Mietpreis verfügbar sind: ruhige Lagen ohne Verkehrsbelastung, Wasserlagen, wie auch Lagen mit Bezug zum Naturraum sowie eine gute Anbindung und Nähe zu Schulen und Kitas. Derartige Projekte können auch die Nachfrage nach Eigentum im mittleren und oberen Marktsegment bedienen. In der Innenstadt sowie vor allem im Monitoring-Stadtteil „Ring“ gibt es noch eine Vielzahl an Potenzialflächen, von denen sich einige, entsprechend den genannten Kriterien, sehr gut für einen Wohnungsneubau zur Generierung weiteren Zuzugs eignen. Da das Flächenpotenzial wesentlich größer ist als der unmittelbare Neubaubedarf, gilt es, bei der Entwicklung vorhandener Potenzialflächen die geeignetsten Flächen zuerst zu entwickeln.

Ergänzend zum Neubau in der Kernstadt soll das Ziel verfolgt werden, in anderen Monitoring-Stadtteilen in untergeordneter Form Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau als sinnvolle Ergänzung zum Wohnungsbestand umzusetzen. Baulücken bieten sich durch ihre integrierte Lage und die häufig bereits vorhandene Infrastruktur und Erschließung an. Eine besondere Rolle spielen zudem Rückbauflächen, mit denen die Chance besteht zur Attraktivität des Quartiers beizutragen. Dies kann durch einen Wohnungsneubau (geringere Dichte und andere Struktur als die vorherige Bebauung, Eigentumserwerb, etc.) oder auch durch Grünflächenentwicklung für das Quartier erfolgen. Ein Beispiel ist das „Parkquartier“, welches als neues Wohnangebot mit attraktiven Grünflächen zur Aufwertung und Diversifizierung Hochstückerbeitragen soll.

### **Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen**

Zur Ergänzung des Bildungsangebots in Brandenburg an der Havel sollen schwerpunktmäßig im Monitoring-Stadtteil „Ring“ als „Zuzugsmagnet“ vorhandene Entwicklungsflächen genutzt werden (vgl. auch 6.4). Hier ist beispielsweise der derzeit in Planung befindliche „Bildungscampus Wiesenweg“ zu nennen. Im Sinne der Weiterentwicklung der Technischen Hochschule sowie der medizinischen Hochschule ist es zudem Ziel, passende standortnahe Potenzialflächen perspektivisch für eine Erweiterung der Standorte zu nutzen.

### **Dienstleistungsstandorte fördern**

Ziel ist es, den „Ring“ als wichtigsten Standort für hochwertige Dienstleistungen durch die Entwicklung geeigneter Flächenpotenziale zu stärken (vgl. auch 6.4) und so neue Arbeitsplätze zu schaffen. Eine Vielzahl an Flächenpotenzialen mit guter Anbindung und in räumlicher Nähe zu bestehenden Nutzungen im Dienstleistungssegment bieten eine gute Voraussetzung und sollten entsprechenden Nutzungen vorgehalten werden.

### **Grün- und klimagerechte Flächen schaffen**

Ausgewählte Flächenpotenziale sollen dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel sowie der Freiraumnutzung durch die Bewohner vorbehalten bleiben („Strategisches Grünflächenkonzept für die Kernstadt“). So werden Flächen entsiegelt, neue Grünstrukturen und Grünflächen geschaffen, Freiräume erhalten und Retentionsräume für die Oberflächenentwässerung geschaffen.

### **Flächenpotenziale strategisch vorhalten**

Damit die Stadt Brandenburg an der Havel langfristig handlungsfähig ist und positiv auf die Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt einwirken kann, ist eine langfristige Bodenbevorzugung im Sinne einer Liegenschaftsstrategie erforderlich. Außerdem sollte die bauliche Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen für Neubau (insbesondere Wohnungsbau) beobachtet und ausgewertet werden (Flächenkataster/-monitoring), um Nachfragetrends besser einschätzen zu können.

#### 4.6 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung stärken



Mit dem European Green Deal, dem nationalen Klimaschutzgesetz und dem Brandenburger Weg zum Klimaplan werden auf allen übergeordneten Planungsebenen immer progressivere Ziele und Vorgaben zu Klimaschutz und -anpassung verfasst. Verankertes Ziel ist die Klimaneutralität im Jahr 2045. Für die Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie den zulässigen jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionsmengen werden in den Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr und Gebäudebereich wichtige Beiträge erwartet. Für die Stadtentwicklung bedeutet das, dass Maßnahmen des Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung zunehmend zu Fördergegenständen werden. So bilden diese zwingende Fördervoraussetzung im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“.

Übergeordnetes Ziel ist daher, Belange von Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in allen Handlungsfelder der Stadtentwicklung verstärkt zu berücksichtigen und bei der Planung und Umsetzung konkreter Maßnahmen zu integrieren.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind dabei als Oberbegriffe (vgl. auch 2.1) zu verstehen, die in Themenbereiche wie CO<sub>2</sub>-Reduzierung, nachhaltige Mobilität etc. unterteilt werden. Dies bildet zudem die Schnittstelle zum bereits im Jahr 2016 durch die Stadt Brandenburg an der Havel beschlossenen „Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“.

##### CO<sub>2</sub>-Reduzierung

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist in großem Maße ausschlaggebend für den Klimawandel. Es ist daher grundsätzliches politisches Ziel auf Bundesebene, die CO<sub>2</sub>-Emissionen so schnell und so umfangreich wie möglich zu reduzieren und darüber hinaus CO<sub>2</sub> zu binden. Damit rücken die Dekarbonisierung der Energieerzeugung sowie die Senkung des Energieverbrauchs in den Mittelpunkt.

Derzeit gibt es noch keine konkrete gesamtstädtische Strategie zur Dekarbonisierung der Energieerzeugung in Brandenburg an Havel. Diese soll im Rahmen der geplanten „Strategie zur kommunalen Wärmeplanung“ erfolgen.

Der Anteil des bundesweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, welcher aus der Herstellung, Errichtung, Modernisierung und durch die Nutzung und den Betrieb von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich vor- und nachgelagerter Prozesse entsteht, liegt bei etwa 40%. Damit kommt dem Gebäudebestand eine zentrale Rolle in Bezug auf den Klimaschutz zu. Entsprechend gilt es, einerseits über Sanierungsmaßnahmen (Wärmedämmung, Einbau neuer Fenster, etc.) den Energieverbrauch zu senken und andererseits auf eine nachhaltige Energieversorgung umzu-

steigen. Ein deutlich schnellerer Anstieg des Anteils an erneuerbaren Energien sowie der Ausbau der Fernwärme wird angestrebt. Entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten, wie die Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern, gilt es umzusetzen.

### **Nachhaltige Mobilität**

Die Mobilitätswende bezeichnet den Übergang zu einer nachhaltigen, klimafreundlichen und multimodalen Mobilität. Ihr Ziel ist es, Mobilität zu ermöglichen, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht wird und gleichzeitig die negativen Auswirkungen des Verkehrs auf das Klima und die Umwelt minimiert. Dieser Wandel beinhaltet verschiedene Aspekte wie die Förderung von Fahrrad- und Fußverkehr, die Aufwertung des ÖPNV, die Elektrifizierung des Verkehrs durch den Einsatz von Elektrofahrzeugen, den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie die Digitalisierung und Vernetzung von Verkehrssystemen, welche in Brandenburg an der Havel verstärkt umgesetzt werden sollen. Im Stadtumbau steht dabei vor allem die Schaffung eines durchgängigen und attraktiven Rad- und Fußverkehrswegenetzes im Fokus, durch Aufwertung des Bestandes und durch noch erforderliche Ergänzungen.

### **Grüner und klimagerechter Stadtraum**

Grüne und blaue Infrastruktur spielen eine wichtige Rolle beim Klimaschutz und der Klimaanpassung in städtischen Gebieten. Im Klimaschutzkonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 2016 werden Handlungsfelder thematisiert, Ziele bleiben jedoch auf modellhafter Ebene. Entsprechende Umsetzungsstrategien müssen weiterentwickelt, detailliert und standortbezogen konkretisiert werden. Ansätze dazu sind:

- Entwicklung öffentlicher innerstädtischer Grün- und Aufenthaltsflächen, die unversiegelte, bepflanzte Flächen und Wasserflächen im öffentlichen Raum beinhalten. Dadurch wird nicht nur die Lebensqualität verbessert, sondern auch die Biodiversität gefördert. Dabei ist grundsätzlich auf eine klimaresistente Gestaltung zu achten (beispielsweise durch die Nutzung hitzeresistenter Arten).
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen, um ökologische Korridore zu schaffen
- Steigerung des ökologischen Wertes der Brandenburger Grünflächen, u.a. durch Blühwiesen in Parks
- Erlebarmachung von Grünflächen und Wasserläufen, um die Lebensqualität zu verbessern, die Gesundheit der Menschen zu fördern und soziale Interaktionen zu ermöglichen.
- Oberflächenentsiegelungen, insbesondere in Bereichen von Straßen, Wegen, Plätzen, Parkplätzen und Hofflächen. Durch die Reduzierung versiegelter Flächen kann Regenwasser besser versickern und das Risiko von Überflutungen verringert werden.
- Begrünung der Wohnquartiere, um das Stadtklima zu verbessern und die Hitzebelastung zu reduzieren. Grünflächen bieten Schatten, kühlen die Umgebung und tragen zur Luftreinigung bei.
- Multifunktionale Flächennutzungen, bei denen beispielsweise Regenrückhaltebecken als Spielplätze oder Parkplätze genutzt werden können. Dadurch werden Ressourcen effizient genutzt und Synergien zwischen verschiedenen Funktionen geschaffen.
- Gestaltung von Gründächern, um versiegelte Flächen in nutzbare Grünflächen zu verwandeln. Gründächer bieten nicht nur Lebensraum für Pflanzen, sondern dienen auch als natürliche Dämmung für Gebäude und tragen zur Kühlung des öffentlichen Raums bei.

- Begrünung von Fassaden, um Gebäude zu isolieren und den öffentlichen Raum zu kühlen. Fassadenbegrünung trägt zur Energieeffizienz bei und verbessert das Stadtklima.
- Anpflanzung von Bäumen und anderen Pflanzen zur Verschattung von Straßen und Plätzen. Dadurch wird die Hitzebelastung reduziert und das Mikroklima verbessert.
- Gestaltung von Versickerungsflächen und Fließgewässern im Rahmen des Regenwasser-managements. Dadurch wird Regenwasser zurückgehalten, gereinigt und versickert, anstatt in die Kanalisation abgeleitet zu werden.

Ziel des Stadtumbaus ist es, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zu nutzen, um Räume im Sinne einer klimagerechten Stadt weiterzuentwickeln. Bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum ist daher die Integration möglichst vieler Elemente der klimaangepassten Gestaltung sicherzustellen. Bei Anpassungen im Straßenraum ist beispielsweise zu prüfen, inwieweit Maßnahmen erfolgen können, um möglichst viel anfallendes Regen- bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern, anstatt es zu kanalisieren und abzuleiten. Entsprechend sind Möglichkeiten der Entsiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Gebäude- und Straßenraumbegrünung (Bäume, Sträucher, bepflanzte Möblierung) umzusetzen.

## 5. Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus

Zu Beginn des Stadtumbaus in Brandenburg an der Havel wurde ein weitestgehend gesamtstädtischer Ansatz verfolgt, in welchem acht Monitoring-Stadtteile grundsätzlich als stadumbaurelevante Stadtteile mit strukturellem Handlungsbedarf identifiziert wurden – Innenstadt, Ring, Nord, Görden, Hohenstücken, Walzwerksiedlung, Plau und Kirchmöser (vgl. Stadtumbaukonzept STUK I und II, 2002/6). Die Innenstadt, der „Ring“, „Nord“ und Hohenstücken wurden als „Strategische Schwerpunktstadtteile“ besonders herausgehoben.

Diese Schwerpunktsetzung wurde auch in der folgenden Stadtumbaustrategie (2009) bestätigt, da sie nach wie vor die größten stadumbaurelevanten Handlungsbedarfe aufwies. Gleichzeitig musste gemäß den Vorgaben von Bund und Land die Stadtumbau-Förderkulisse auf diese teilträumlichen Schwerpunktbereiche reduziert werden. Sie bestand aus zwei Teilbereichen - Teilbereich 1 „Hohenstücken“ und Teilbereich 2 „Kernstadt-Nord“. Damit stellte sie eine angemessene Fokussierung auf die räumliche Konzentration von Stadtumbaubedarfen in Brandenburg an der Havel dar. Diese Förderkulisse wurde auch mit der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2018 weitergeführt (Anlage A.4 - bisherige Förderkulisse Stadtumbau).

Insofern hat sich die räumliche Schwerpunktsetzung im bisherigen Stadtumbauprozess immer wieder bestätigt.

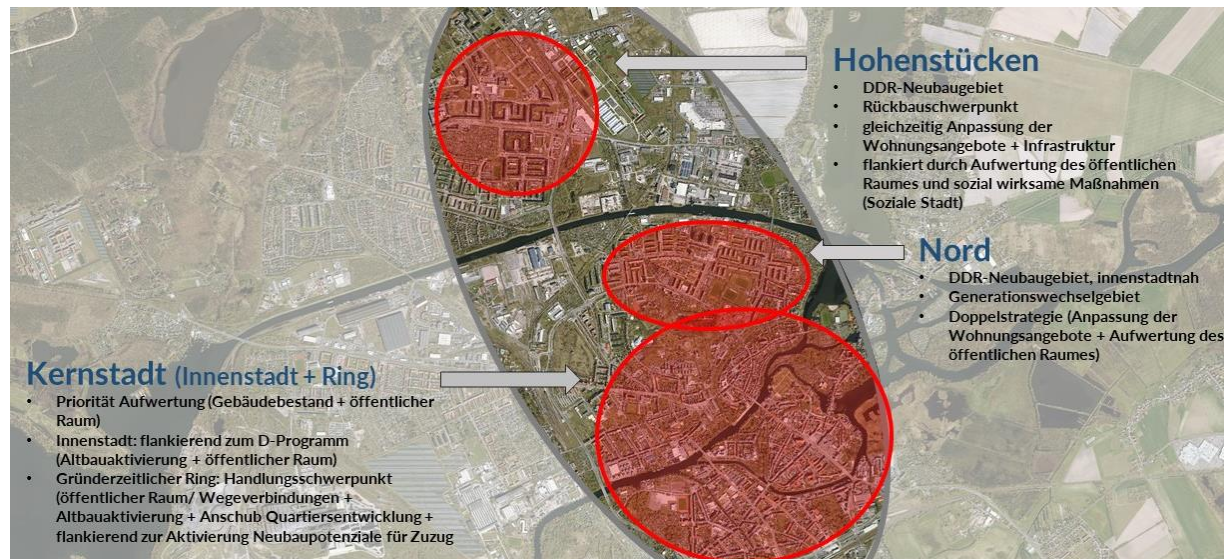


Abb. 9: Bisherige räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dargestellt, dass der laufende Stadtumbauprozess Erfolge zeigt, viele Maßnahmen umgesetzt wurden, es jedoch in diesen Schwerpunkträumen nach wie vor stadumbaurelevanten Handlungsbedarf gibt. Dieser stellt sich differenziert dar:

Im **Monitoring-Stadtteil Innenstadt** wurde Ende 2021 das langjährige Sanierungsverfahren erfolgreich abgeschlossen, die Sanierungssatzung wurde aufgehoben. Ein Großteil des ehemaligen Handlungsbedarfes in diesem Stadtraum konnte mit Hilfe des Sanierungsverfahrens und mit der Städtebauförderung aus den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ / „Lebendige Zentren“ sowie „Stadtumbau (Ost)“ umgesetzt werden. Da die Förderkulisse für das Programm „Lebendige Zentren“ auch weiterhin auf Grundlage der „Erhaltungssatzung Innenstadt“ bestehen bleibt, können und sollen noch verbleibende Maßnahmen hier aufgegriffen werden (vgl. auch 7.1). Insofern entfällt hier der Fokus Stadtumbau.

Im **Monitoring-Stadtteil „Ring“** wurden bereits vielfältige Entwicklungsimpulse gesetzt. Dennoch bestehen eine Vielzahl weiterer stadumbaurelevanter Handlungsbedarfe. Die Kernstadtstärkung sowie der Vorrang der Innenentwicklung sind erklärte Ziele der Stadtentwicklung. Hinzu kommt das Potenzial des Stadtteils als „Zuzugmagnet“ mit Bedeutung für eine positive Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, welches es zu nutzen gilt. Hierfür ist es unverzichtbar, die Umsetzung öffentlicher Investitionen in den Quartieren fortzusetzen, um weitere private Investitionen zu generieren. Da der „Ring“ in keiner weiteren Städtebauförderkulisse liegt, muss hier der Fokus Stadtumbau bestehen bleiben. Er in folgenden Kapiteln **als Vertiefungsbereich** näher betrachtet, um potenzielle Fördermaßnahmen aktuell ableiten zu können.

Im **Monitoring-Stadtteil „Nord“** wurden gezielte Stadtumbau-Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raumes umgesetzt, um neue Impulse für den im Generationswechsel befindlichen Stadtteil zu setzen. Das steigende Leerstandsrisiko im Wohngebäudebestand gilt es durch Anpassungen im Gebäudebestand und Aufwertungen im Wohnumfeld zu bewältigen. Um den innenstadtnahen Stadtteil zukunftsfähig entwickeln zu können, sind weiterhin Handlungsbedarfe absehbar. Um diese zu konkretisieren, ist die **Fortschreibung des Teilraumkonzeptes für „Nord“** geplant. Daraus abzuleiten ist, ob und in welchem Umfang der Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“ vorrangig in Frage käme und in welchen Zeitschienen dieser umsetzbar wäre. Solange **bleibt „Nord“ im Fokus des Stadtumbaus** und Beobachtungsraum im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings.

Ähnliches gilt für den **Monitoring-Stadtteil Hohenstücken**. Der Stadtteil befindet sich nach wie vor im Umbruch und hat besondere Herausforderungen zu tragen. Die Reduzierung des hohen Wohnungsleerstands durch Rückbau ganzer Wohnblöcke wird nach Abschluss der letzten geplanten Rückbaumaßnahmen (2024) vermutlich beendet sein. Parallel erfolgte Aufwertungen im Gebäudebestand und öffentlichem Raum reichen noch nicht aus, um eine positive und stabile Stadtteilentwicklung zu sichern. Somit bestehen nach wie vor umfangreiche und sehr vielschichtige Handlungsbedarfe. Es gilt jedoch zu prüfen, ob diese im Rahmen des Stadtumbaus bewältigt werden können und müssen. Aufgrund der besonderen sozialen Problematik wurde der Stadtumbau seit 2006 durch das Programm „Soziale Stadt“ / „Sozialer Zusammenhalt“ flankiert. Verschiedene Maßnahmen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts (z.B. Stadtteilmanagement, Aktionen), aber auch größere investive Maßnahmen zur Aufwertung des kommunalen Gebäudebestands sowie des öffentlichen Raumes (Bsp. Barrierefreiheit) wurden realisiert. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt (SZH)“ soll weiterhin in Hohenstücken eingesetzt werden. Eine Überlagerung mit der WNE-Kulisse ist aktuell nicht mehr möglich. Auf der Grundlage der geplanten **Fortschreibung des Teilraumkonzeptes für Hohen-**

**stücken** sind prioritäre Handlungserfordernisse sowie Umsetzungsinstrumente zu klären. So lange **bleibt Hohenstücken im Fokus des Stadtumbaus** und Beobachtungsraum im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings.

In den weiteren Monitoring-Stadtteilen Görden, Walzwerksiedlung, Kirchmöser, Plaue und „Andere“ werden derzeit keine prioritären stadtumbaurelevanten Handlungsbedarfe festgestellt. Über das Stadtumbau-Monitoring bleiben jedoch auch diese Stadtteile im Fokus der Stadtentwicklung, um frühzeitig ggf. erforderliche Handlungsbedarfe erkennen zu können.

Insofern bleiben räumliche **Schwerpunkte des Stadtumbaus** die Monitoring-Stadtteile:

1. **Ring** (Priorität)
2. **Nord** (Klärung und Konkretisierung erforderlich)
3. **Hohenstücken** (Vorrang SZH, Klärung und Konkretisierung erforderlich)

Voraussetzung für den weiteren Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „WNE“ ist die Ableitung neuer Förderkulissen, die den aktualisierten Vorgaben Bund und Land entsprechen müssen. Sie sollen städtebaulich homogene Gebiete mit konkreten Handlungsansätzen umfassen und stellen eigenständige Förder-Gesamtmaßnahmen dar (jeweils mit eigener Teilraumstrategie). Kulissen unterschiedlicher Förderprogramme dürfen sich, anders als bisher, nicht mehr überlagern.

Teil A der vorliegenden Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (Kapitel 1 bis 5) stellt die aktualisierten gesamtstädtischen Zusammenhänge dar, die den vertiefenden Betrachtungen zu den Stadtumbau-Schwerpunktbereichen und der Ableitung einzelner neuer WNE-Gesamtmaßnahmen zugrunde gelegt werden.

Der folgende Teil B bezieht sich auf den Monitoring-Stadtteil „Ring“. Im Ergebnis wird die neue WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ dargestellt.

Optional können zu den räumlichen Schwerpunkten „Nord“ und Hohenstücken weitere Strategie-Bausteine in Folgejahren ergänzt werden.



Abb. 10: Aufbau Fortschreibung Stadtumbaustrategie  
(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

## TEIL B EBENE TEILRAUM

### 6. Vertiefungsbereich Monitoring-Stadtteil „Ring“

Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ in Brandenburg an der Havel befindet sich seit einigen Jahren in einem positiven Entwicklungsprozess. Ein hohes Maß an Nutzungsmischungen, städtebaulichen Brüchen und differenzierten Lagequalitäten prägen das Stadtbild. Er bildet die Schnittstelle zwischen der äußeren und inneren Stadt, den Übergang von historischen Altbaustrukturen zu modernen Neubauprojekten oder zu nach wie vor brachliegenden Flächen. Wohnquartiere, Gewerbestandorte, Hauptverkehrsnetze sowie zentrale Dienstleistungs-/Infrastrukturstandorte mit teilweise regionalem oder überregionalem Einzugsbereich liegen dicht nebeneinander. Dieses Spannungsfeld ist im Stadtbild kleinräumig sehr unterschiedlich sichtbar. Einer attraktiven Eingangssituation zur historischen Innenstadt entspricht dies oft noch nicht.

Der Stadtumbauprozess ist in einigen Quartieren weit vorangeschritten. Hier haben sich beliebte Wohnlagen mit einer großen Angebotsvielfalt etabliert. Die Zuzugszahlen, eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage sowie private Investitionsinteressen belegen dies. Oft sind dies noch Insellagen. Nach wie vor sind vielfältige funktionelle und städtebauliche Mängel festzustellen. Besondere Entwicklungschancen resultieren insbesondere aus den Lagevorteilen, historischen Bestandsstrukturen sowie vorhandenen un bebauten Potenzialflächen. Zur Fortsetzung des positiven Entwicklungsprozesses und Bewältigung der entsprechenden Handlungsbedarfe ist auch weiterhin das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Investitionen unerlässlich. Die Inanspruchnahme der Städtebauförderung und Teilhabe am Stadtumbau-Folgeprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung (WNE)“ bleibt dabei ein wichtiger Baustein.

Die folgenden Ausführungen umfassen zunächst die wichtigsten teilräumlichen Evaluierungsergebnisse zur Stadtumbaustrategie 2018 sowie die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung. Daran schließt sich die neu erstellte Analyse auf Quartiersebene an. Sie trägt der heterogenen Struktur des Stadtteils Rechnung und stellt die kleinräumig differenzierten Chancen, Problemlagen und Potenziale dar. Daraus abgeleitet werden quartiersübergreifende Ziele und Schwerpunkte der Stadtteilentwicklung sowie stadumbaurelevante Strategien zur Umsetzung.

Das Kapitel 6 stellt somit die Grundlage für die Herleitung, Begründung und Abgrenzung der neuen WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ dar, die im Kapitel 7 erläutert wird.

## 6.1 Ergebnisse der Evaluierung zur Stadtumbaustategie 2018

Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ bildet seit Beginn des Stadtumbauprozesses in der Stadt Brandenburg an der Havel einen räumlichen Schwerpunkt. Seit 2022 liegt ein **Fokus** der Stadtumbau-Förderung im Bereich der **Aufwertung öffentlicher Räume**. Dazu gehören die Aufwertung innerstädtischer Wegeverbindungen, die Verbesserung von Wohnlagequalitäten durch die Aufwertung von Straßenräumen sowie die Aufwertung von Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld. Durch Synergieeffekte mit anderen Förderprogrammen (u.a. die EU-Programme URBAN und ZIS-Zukunft im Stadtteil) konnten im Monitoring-Stadtteil „Ring“ bereits zahlreiche Straßen, Wege und Plätze saniert und Grünflächen aufgewertet werden, besonders in der Bahnhofsvorstadt sowie ansatzweise im Quartier Nördliche Bauhofstraße/Jakobsgraben. Ein weiterer Schwerpunkt der Stadtumbau-Förderung im „Ring“ liegt bei der **Altbauaktivierung**.

In der Evaluierung der Stadtumbaustategie 2018 wurde der Umsetzungsstand der Förderziele für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ überprüft, um eine inhaltliche Grundlage für die vorliegende Strategiefortschreibung zu schaffen. **Übergeordnetes Ziel** des Stadtumbaus auf Teilraumbene war bisher die **„Stärkung der Vielfalt und Gesamtattraktivität der Kernstadt“** (Monitoring-Stadtteile Innenstadt und „Ring“). Der erreichte Umsetzungsstand der mit der Stadtumbaustategie 2018 beschlossenen Ziele, Strategien und Schlüsselmaßnahmen wird wie folgt bilanziert:

### Aufwertung öffentlicher Räume

Durch den gezielten Einsatz von Stadtumbau-Mitteln und Synergien mit anderen relevanten Förderprogrammen (insbesondere URBAN und ZIS) wurde ein Aufwertungsprozess im öffentlichen Raum in Gang gesetzt, der zu einem deutlichen Entwicklungsschub für verschiedene Teilbereiche im Monitoring-Stadtteil „Ring“ geführt hat.

Insbesondere in der Bahnhofsvorstadt wurden weitestgehend alle Anliegerstraßenräume saniert. Dies war ein entscheidender Impuls für private Investitionen in den Altbaubeständen sowie Lückenschließungen. Das heutige Erscheinungsbild sowie die Wohnlagequalität in den historischen Wohnquartieren hat sich deutlich verbessert. Sie sind heute nachgefragte Wohnlagen. Die geplante Fortsetzung dieses Prinzips nordwestlich der Bauhofstraße wurde im Bereich Franz-Ziegler-/Wredowstraße begonnen und konnte teilräumlich ähnliche Effekte erzielen. Diesen Prozess gilt es fortzusetzen.

Von den in der Stadtumbaustategie 2018 definierten **Schlüsselmaßnahmen** wurde bisher lediglich der Neubau der Fußgänger-/Radfahrerbrücke über den Jakobsgraben umgesetzt. Sie stellt einen grundlegenden Baustein der neuen Wegeverbindung von der Friesenstraße in Richtung Bauhofstraße/Innenstadt dar. Bisher noch nicht realisiert wurden:

- die Aufwertung weiterer Anliegerstraßenräume nordwestlich der Bauhofstraße (Jahn-/Friesen-/Gutenbergstraße)
- die Weiterentwicklung eines attraktiven Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer (Abschnitt Brücke Friesenstraße-Bauhofstraße)

- die Aufwertung der städtebaulichen und funktionalen Hauptachsen südwestlich der Innenstadt (Bauhofstraße und Große Gartenstraße)

Die Maßnahmenumsetzung war bis 2030 ausgelegt. Die Gründe der bisherigen Verzögerungen sind vielfältig. Ausschlaggebend waren insbesondere Engpässe bei der Bereitstellung des kommunalen Miteleistungsanteils zur Stadtumbau-Förderung, nicht zuletzt verursacht durch die Corona-Pandemie und Folgekrisen.

### **Altbauaktivierung**

Die Altbauaktivierung im Monitoring-Stadtteil „Ring“ hat in den vergangenen Jahren eine große Dynamik erfahren. Eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen an leerstehenden Wohngebäuden aus dem bisherigen Maßnahmenpool der Altbauaktivierung wurden von privaten Eigentümern ohne Unterstützung durch Städtebaufördermittel umgesetzt. In einigen Straßenzügen konnten deutliche Stadtbildverbesserungen erreicht und städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Seit 2018 wurde im Monitoring-Stadtteil „Ring“ kein weiteres Aktivierungsvorhaben im STUB/WNE-Teilprogramm SSE gefördert. Bei den verbliebenen Aktivierungsobjekten handelt es sich vielfach um so genannte „dicke Brocken“ und um Nichtwohngebäude, deren Aktivierung mit großen Herausforderungen verbunden ist. Die Aktivierung dauerhaft leerstehender Wohn- und Nichtwohngebäude in stadtbildprägenden Lagen im „Ring“ soll auch künftig durch eine SSE-Förderung gezielt unterstützt werden. Als Handlungsgrundlage wurde die Aktivierungsstrategie im Jahr 2023 fortgeschrieben und in die vorliegende Fortschreibung der Stadtumbaustrategie integriert.

## **6.2 Aktuelle Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung**

Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ grenzt südlich und westlich unmittelbar an die historische Innenstadt (Altstadt und Neustadt) an. Er zeichnet sich durch stark differenzierte Quartiere mit Nutzungs- und Funktionsmischung aus. Mit diversen Landesbehörden sowie der Technischen und Medizinischen Hochschule im Bereich Magdeburger-Straße, zentralen Funktionen rund um den Hauptbahnhof sowie weiteren Behörden und Dienstleistungen in den ehemaligen Brennaborhöfen/Geschwister-Scholl-Straße sowie Potsdamer Straße ist er der gesamtstädtisch bedeutendste Standort für zentrale, regional und überregional bedeutsame Dienstleistungen, Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen. Auch als Wohnstandort wird der Monitoring-Stadtteil „Ring“ mit seinen gründerzeitlichen Vorstädten zunehmend attraktiv und ist heute der „Zuzugsmagnet“ der Stadt. Dies ist einerseits auf die vielfältigen Wohnlagen in der Nachbarschaft zur Innenstadt und andererseits auf die verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes, der Nahverkehrsnetze und des übergeordneten Straßennetzes zurückzuführen. Damit verbunden sind jedoch auch Emissionen (Lärm, Schadstoffe) und städtebauliche Barrieren, die die Stadtteilentwicklung beeinträchtigen (insbesondere Zentrumsring, Magdeburger Straße, Bauhofstraße, Potsdamer Straße, Neuendorfer Straße).

In der Stadtumbaustrategie 2018 (S. 45) heißt es zum Stadtteil „Ring“: „Der Wohnungsbestand weist nach wie vor hohe Leerstände auf (...), die sich oft in komplett leerstehenden, unsanierten Wohngebäuden befinden. Der Standard und die Qualität sanierter bzw. modernisierter Wohnungen entspricht zunehmend nicht mehr der aktuellen Nachfrage. Außerdem bestehen durch angrenzende Brachflächen, Hauptverkehrsstraßen oder gewerblich geprägte Gemengelagen in einigen Teilbereichen ungünstige Mikro-Lagequalitäten.“ Bereits in 2018 war die positive demografische Entwicklung durch Zuzüge nachweisbar, die auch für die Zukunft erwartet wurde.

Diese Annahme hat sich bestätigt, wie auch die Ergebnisse des Monitorings belegen:

Der **Wohnungsleerstand** lag 2016 noch bei 11,3 % (Monitoringbericht 2017). Seitdem ist er deutlich zurückgegangen auf 4,3 % im Jahr 2022. Eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes sowie Ausweichbewegungen der Bestandsbewohnerschaft sind demnach zu erwarten.

Die **Bevölkerungsentwicklung** ist weiterhin positiv. Zwar ist der natürliche Saldo im Stadtteil „Ring“ – genau wie in allen anderen Stadtteilen Brandenburgs – negativ. Die Sterbefallüberschüsse werden jedoch durch Nettozuwanderung von außerhalb (vor allem aus Berlin und Potsdam sowie aus der EU) und durch innerstädtische Umzüge ausgeglichen. Die Wanderungsgewinne sind altersgruppenübergreifend. Seit 2017 ist die Einwohnerzahl um rund 4,7 % gestiegen auf 16.660 (31.12.2022).

**Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ befindet sich in einem positiven Entwicklungsprozess.** Seine Besonderheiten - die breite Nutzungsmischung als Wohn- und Arbeitsort, die sehr gut erschlossene, zentrale Lage sowie die Vielfalt an Wohnqualitäten wurden durch die bisherigen Aufwertungsmaßnahmen gestärkt. Er ist wahrnehmbar attraktiver geworden und hat sich zu einem nachgefragten Zuzugsstadtteil entwickelt. Zuziehende stammen sowohl aus Berlin und Potsdam, weil sie hier Wohnqualitäten zu relativ geringen Kosten vorfinden, als auch aus der Stadt Brandenburg an der Havel selbst. Es haben bereits verschiedene Neubauentwicklung stattgefunden, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Eine gezielte und maßvolle Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in den gefragten Qualitäten kann weiteren Zuzug generieren.

Neben Zuzug und Leerstandsreduzierung gibt es weitere Indikatoren für die Entwicklungsdynamik im Monitoring-Stadtteil „Ring“. So steht der „Ring“ im **Fokus von Investitionsinteressen** und ist Standort von potenziellen Großprojekten mit teilweise regionaler oder überregionaler Bedeutung. Zu nennen sind hier insbesondere:

- die weitere Stärkung des Standortes „Umfeld Hauptbahnhof“ durch die geplanten Ansiedlungen des Bundesamtes für Auswärtige Angelegenheiten (BfAA) an der südlichen Bahnhofstraße und der Schwesternschule der Medizinischen Hochschule sowie die damit im Zusammenhang stehende geplante Neuordnung des ruhenden Verkehrs (vgl. städtebaulicher Rahmenplan „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“, SVV-Beschluss 066/2024)
- die im Zusammenhang geplante Entwicklung der drei seit vielen Jahren leerstehenden bedeutenden Denkmale: ehemaliges Stadtbad, ehemaliges Straßenbahndepots und ehemaliges Elektrizitätswerk zum „Brückenwerk“ – einen Anfang bildet die beabsichtigte Unterbringung der Zahnmedizin der Medizinischen Hochschule im ehemaligen Elektrizitätswerk,

- die Errichtung eines städtischen Bildungscampus am Wiesenweg, ergänzt um ein neues Wohnquartier und einen Hotelstandort – auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Bildungscampus Wiesenweg“ (SVV-Beschluss 240/2021),
- die auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“ langfristig geplante städtebauliche Neustrukturierung der Bestandsquartiere „Geschwister Scholl-Straße“ und „Potsdamer Straße“ mit Schwerpunkt auf Erhalt der Nutzungsmischung, Schaffung moderner Wohnstandorte, Erlebbarkeit des Jakobsgrabens, attraktiver öffentlicher Durchwegung und Stärkung des Rad- und Fußverkehrs

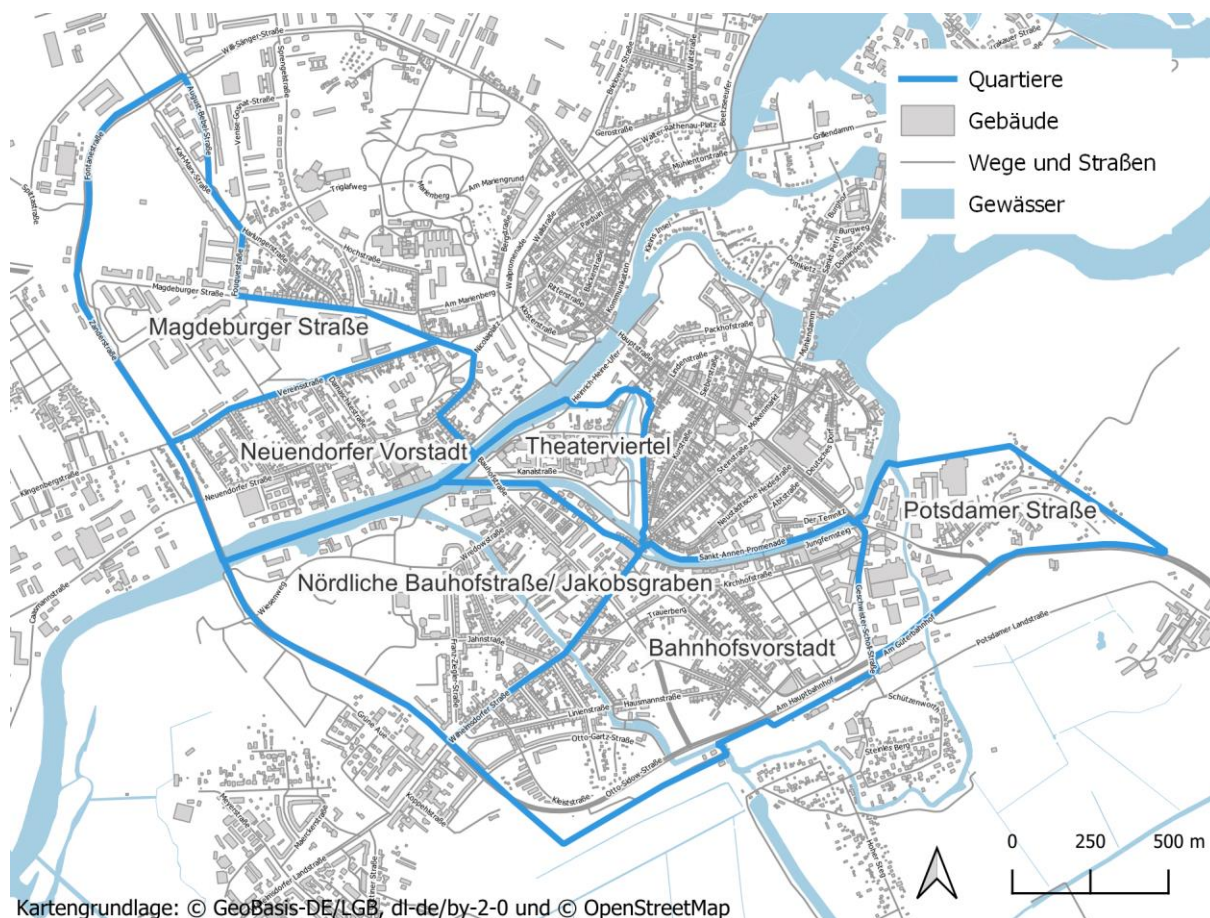
### 6.3 Analyse der Quartiere

Als Grundlage für die Vertiefung der Stadtumbaustrategie für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ erfolgte auf Quartiersebene eine Analyse des aktuellen Entwicklungsstandes, der teilsräumlichen Besonderheiten und Entwicklungschancen, des städtebaulich relevanten Handlungsbedarfes sowie der Abgleich mit bisherigen Zielstellungen der Stadt gemäß INSEK 2018 und Stadtumbaustrategie 2018.

Betrachtet wurde der Kernbereich des Monitoring-Stadtteils „Ring“, der im Wesentlichen die Bereiche zwischen Innenstadt und Zentrumsring umfasst. Die Abgrenzung der Quartiere erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionellen Bestandsstruktur der Stadt, der wohnungswirtschaftlichen Bewertung des Monitoring-Stadtteils „Ring“ sowie der statistischen Wohnbezirke der Stadt Brandenburg an der Havel:

Nicht betrachtet wurden die Quartiere „Wilhelmsdorfer Vorstadt“ sowie „Marienberg“, da hier im Ergebnis des regelmäßigen Monitorings und der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses derzeit keine prioritären stadtumbaurelevanten Handlungsbedarfe gesehen werden.

Zusätzlich wurde hingegen das Quartier „Theaterviertel“ in die Analyse aufgenommen. Es liegt außerhalb des eigentlichen Vertiefungsbereiches „Ring“, im Monitoring-Stadtteil Innenstadt. Es galt festzustellen, ob die hier bestehenden prioritären städtebaulichen Handlungsbedarfe, die für den Einsatz von Städtebaufördermitteln relevant sind, der neuen WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ zugeordnet werden können.



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

Abb. 11: Betrachtungsgebiet der Analyse / Quartiere  
(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

Mit der Analyse auf Quartiersebene wurde das Ziel verfolgt, quartiersspezifische Aspekte stärker in der Strategieentwicklung abzubilden und gleichzeitig eine Grundlage für die Priorisierung von Maßnahmen im Betrachtungsraum zu legen.

Die wichtigsten Analyseergebnisse wurden in „Steckbriefen“ zu den einzelnen Quartieren dargestellt (Anlage B.1).

Aus den jeweiligen Fazits leitet sich die folgende **Zusammenfassung entwicklungsrelevanter Aussagen** ab:

Die Alleinstellungsmerkmale des Monitoring-Stadtteils „Ring“ sind eine bunte Mischung vielfältiger Nutzungen und Funktionen, das Nebeneinander verschiedener städtebaulicher Strukturen und Qualitäten, größere Brachflächen in Randlagen sowie die sehr gut erschlossene Lage vor den Toren der Innenstadt.

Als Standort für verschiedene zentrale und oberzentrale Funktionen (Dienstleistungen, öffentliche Verwaltungen, Bildung, Dienstleistung, Infrastruktur) ist er bedeutsam für die Gesamtstadtentwicklung und darüber hinaus. Einwohnerzuwächse sowie eine große Nachfrage

nach Wohnraum belegen die zunehmende Beliebtheit als Wohnort, nicht zuletzt für Zuziehende.

Der Entwicklungsprozess in den letzten 25 Jahren wurde durch das Zusammenwirken umfangreicher öffentlicher und privater Investitionen gestaltet. Die erreichten Effekte sind in den Quartieren sehr unterschiedlich. Stärken und nach wie vor festzustellende Schwächen liegen teilträumlich eng beieinander, woraus große Chancen für eine weitere positive Entwicklung resultieren können, sofern die sehr vielschichtigen Herausforderungen bewältigt werden. Während einige Quartiere eine positive „Eigendynamik“ entwickelt haben, konzentrieren sich in anderen Bereichen nach wie vor entwicklungshemmende Faktoren bzw. größere Handlungsbedarfe. Wichtig ist eine übergeordnete Steuerung dieser dynamischen Prozesse, um sicherzustellen, dass sie im Einklang mit den Zielen der Stadtteilentwicklung stattfinden.

**Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung der Quartiere** sind:

- bestehende Angebotsvielfalt als Chance
- Defizite in Wohnlagen (insbesondere in den Quartieren „Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben“ und „Neuendorfer Vorstadt“):
  - weiterer Sanierungs-/Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand
  - Nutzungsvielfalt erhalten, Verträglichkeit beachten
  - weitere Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Defizite im Bereich wichtiger Stadteingänge und zentraler Achsen im Stadtteil
  - städtebauliche Missstände
  - ungeordnetes und wenig einladendes Stadtbild
  - Image störend
- Zugänglichkeit und Sichtbarkeit der Gewässer und Ufer noch unzureichend
- Vernetzung der Quartiere untereinander oft nur durch große Hauptverkehrsstraßen gegeben - attraktive sichere Wegeverbindungen nur vereinzelt, dadurch vielfach Insellagen und quartiersübergreifende Erlebarkeit eingeschränkt
- Defizite in Verkehrsräumen
  - Lärm- und Staubbelaugung von Wohnlagen an Hauptverkehrsstraßen (Hemmnis für Leerstands-beseitigung)
  - Verkehrssicherheit und nachhaltige Mobilität
  - Verkehrsführung und Aufteilung des knappen Verkehrsraumes
  - Rad- und Fußgängerverkehr (Barrierefreiheit und Vernetzung)
- Brachflächen als Entwicklungspotenzial erkennen (Chance für Stadtteileentwicklung und Gesamtstadt)
- Verstärkte und übergreifende Berücksichtigung der Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

### Exkurs: „Theaterviertel“

Das Theaterviertel grenzt unmittelbar an die historische Innenstadt (Neustadt) an und gehört zum Betrachtungsraum Innenstadt (Monitoring-Stadtteil). Die Bewältigung der weiteren Handlungsbedarfe ist eindeutig den Zielen der Innenstadtentwicklung („Rahmenplan Sanierungsgebiet Innenstadt“ und „Erhaltungssatzung Innenstadt“) zuzuordnen. Der Teilraum steht in engem Bezug zur historischen Innenstadt, sowohl baukulturell als auch funktional. Wichtigstes Ziel ist die Erhaltung und Wiederherstellung der hohen Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes im Theaterviertel als Teil der historischen Innenstadt. Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unerlässlich. Die Stadt favorisiert die Zuordnung zum Förderprogramm „Lebendige Zentren (LZ)“. Dies begründet sich wie folgt:

- Das Theaterviertel ist Teil des Erhaltungsgebietes „Innenstadt Brandenburg“, welches nach Aufhebung der Sanierungssatzung Grundlage der Förderung aus dem LZ-Programm ist.
- Die im Theaterviertel notwendigen Maßnahmen stehen in einem direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der historischen Innenstadt (Neustadt), grenzen an die LZ-Kulisse an und entsprechen deren Förderziel und Gestaltungsanspruch.
- Allein die Bezuschussung der überfälligen Sanierung des ehemaligen Stadtbades wurde bisher als Maßnahme für eine Förderung über Stadtumbau/WNE geführt, konnte in der auslaufenden Förderperiode jedoch nicht umgesetzt werden. Eine „Übernahme“ in eine neue WNE-Gesamtmaßnahme ist nicht vorgesehen, da diese verkleinert und fokussiert auf Handlungsprioritäten des „Rings“ ausgerichtet werden soll.

Die bestehenden Handlungserfordernisse, die Zielstellungen und der Gestaltungsanspruch, der sich insbesondere aus der Schnittstelle zur historischen Innenstadt sowie Belangen des Denkmalschutzes ergibt, unterscheiden sich maßgeblich von den Handlungsschwerpunkten im Monitoring-Stadtteil „Ring“ und den potenziellen Förderprioritäten der neu geplanten WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“. Insofern wird für das Theaterviertel eine Förderung über das Programm „Lebendige Zentren“ angestrebt und es wird im Vorschlag zur WNE-Kulissenabgrenzung (Kapitel 7) nicht berücksichtigt.

## 6.4 Zuzug gestalten! Ziele und Strategien der Stadtteilentwicklung

Der Monitoring-Stadtteil „Ring“ nimmt in den relevanten strategischen Entwicklungskonzepten der Stadt Brandenburg an der Havel einen prioritären Stellenwert ein. Laut INSEK 2018, der gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie, gehört er zu den Schlüsselprojekten der künftigen Stadtteilentwicklung. Im „Zentralen Vorhaben 3: Ring – Differenzierte Weiterentwicklung der Quartiere“ werden fachlich übergreifende Handlungsansätze und prioritäre Maßnahmenbündel verortet. Außerdem wird im INSEK der Rahmen für das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ konkretisiert und räumliche sowie inhaltliche Förderschwerpunkte angepasst – **der „Ring“ ist und bleibt ein Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus mit dem Fokus Aufwertung.**

Die Stadtumbaustrategie 2018 greift dies auf und leitet für den Teilraum „Kernstadt“ (Monitoring-Stadtteile Innenstadt und „Ring“) eine Umsetzungsstrategie sowie Schlüsselmaßnahmen des Stadtumbaus ab. Als Kernziel wurde dabei die **Stärkung der Vielfalt und Gesamtattraktivität der Kernstadt und differenzierte Weiterentwicklung der vielseitigen, durchmischten und kompakten Quartiere** herausgestellt.

In der wohnungswirtschaftlichen Bewertung für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ (2022) wurden wohnungswirtschaftliche Aspekte des erreichten Entwicklungsstandes erstmals auf Quartiersebene betrachtet sowie stadumbaurelevante Handlungsbedarfe aktualisiert.

Die **bisherigen strategischen Bausteine zur Zielerreichung** lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung als attraktiver Wohnstandort durch die Aufwertung und nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes im Zuge von Sanierung und Nachverdichtung, die ergänzende Entwicklung von Neubaupotenzialen als attraktives Angebot für Zuziehende sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes
- Stärkung und Weiterentwicklung als belebter und moderner Standort für Bildung, Behörden- und Dienstleistungen mit Bedeutung für die Gesamtstadt und darüber hinaus
- Bedarfsgerechte Brachflächenaktivierung und Umnutzung von Funktionsbauten
- Verringerung der Verkehrsbelastungen sowie Ausbau attraktiver Wegenetze für Fußgänger und Radfahrer
- prozesshafte städtebauliche Gesamtsteuerung im Abgleich mit Gesamtstadtentwicklung (Monitoring- gesamtstädtisch und kleinräumig, Prognosen, Nachsteuerung Strategie-/Maßnahmenebene, Projektsteuerung, Stadtumbaumanagement, ARGE Stadtumbau)

Die bisherigen strategischen Handlungsgrundlagen aus den oben genannten Konzepten der Stadt haben weiterhin Bestand bilden somit auch die Basis der **zukünftigen Stadtumbauziele und Umsetzungsstrategien für den Monitoring-Stadtteil „Ring“**. Nachfolgend werden diese in die Systematik der grundsätzlichen Stadtumbauziele, welche im Kapitel 4 auf gesamtstädtischer Ebene erläutert wurden, eingeordnet. Aufgrund unterschiedlicher Handlungserfordernisse und Entwicklungspotenziale erfolgt jedoch auf Stadtteilebene teilweise eine differenzierte Schwerpunktsetzung:

Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln	Wohnungsreduzierung nach Maß	Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf	baukulturelle Werte erhalten		
Öffentlichen Raum aufwerten	Wohnlagequalitäten schaffen	Wasserlagen erlebbar machen	Wegenetz entwickeln	sichtbare Stadteingänge	
Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln	Bildung sichert Zukunft	Handels- und Dienstleistungsstandorte stärken	technische Infrastruktur anpassen		
Flächenpotenziale nutzen	Neues Wohnen	Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen	Dienstleistungsstandorte fördern	Grün- und klimagerechte Flächen schaffen	Flächenpotenziale strategisch vorhalten
Klimaschutz und Klimaanpassung stärken	CO <sub>2</sub> -Reduzierung	Nachhaltige Mobilität	grüner und klimagerechter Stadtraum		

Abb. 12: Ziele des Stadtumbaus und strategische Handlungsansätze Ebene Teilraum „Ring“  
(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

### Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln

Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln	Wohnungsreduzierung nach Maß	Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf	baukulturelle Werte erhalten
--	------------------------------	---	------------------------------

Die Vielfalt im Wohnungsbestand wird durch Sanierung und Weiterentwicklung weiter erhöht. Große Teile der gründerzeitlichen Altbausubstanz im Stadtteil „Ring“ wurden innerhalb der vergangenen 20 bis 30 Jahre saniert. An vielen Objekten steht hier inzwischen eine Modernisierung an, die sowohl eine Verbesserung des energetischen Zustandes und der Wärmeerzeugung beinhalten muss, als auch den **Abbau von Barrieren** oder die **Anpassung von Grundrissen**. **Maßvolle Neubauten** ergänzen den Wohnungsbestand mit gezielten modernen Angeboten hinsichtlich Grundrissen, Barrierefreiheit, Energieeffizienz etc. und runden das Stadtbild ab. Herausfordernd ist daran die **Aufrechterhaltung bezahlbaren Wohnraumes**,

trotz kostenintensiver Sanierungsmaßnahmen. Wichtiges Instrument ist hier die soziale Wohnraumförderung.

Der Erhalt baukultureller Werte wird durch die **Sicherung und Sanierung historischer Bausubstanz** erreicht. Insbesondere die Aktivierung vollständig leerstehender Wohn- und Nichtwohngebäude entfaltet positive Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung und trägt zur Schaffung neuen Wohnraumes bzw. neuer Funktionen im Bestand bei. Bei der **Altbauaktivierung** hat sich in den letzten Jahren eine große Dynamik entwickelt, sodass eine Vielzahl an Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden im „Ring“ durch private Initiative umgesetzt wurde. So konnten in einigen Straßenzügen enorme Stadtbildverbesserungen erreicht und zahlreiche städtebauliche Missstände beseitigt werden. Die Aktivierung dauerhaft leerstehender Wohn- und Nichtwohngebäude soll im Stadtteil „Ring“ weiterhin punktuell durch Förderung unterstützt werden. Eine Herleitung der räumlichen Schwerpunkte wurde in der Fortschreibung der Altbauaktivierungsstrategie (2023) vorgenommen. Verortet sind diese in der nördlichen Bauhofstraße, der Großen Gartenstraße sowie in der Neuendorfer Straße.

### Öffentlichen Raum aufwerten

Öffentlichen Raum aufwerten	Wohnlagequalitäten schaffen	Wasserlagen erlebbar machen	Wegenetz entwickeln	sichtbare Stadteingänge
-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	-------------------------

Neben der historischen Alt- und Neustadt fungiert auch der Monitoring-Stadtteil „Ring“ als Imageträger für die Stadt Brandenburg an der Havel. In der Verbindung historischer Bausubstanz mit modernen Wohn-, Dienstleistungs- und Bildungsstandorten, zahlreichen Wasserlagen und Anknüpfungspunkten an den historischen Stadtkern liegen große Entwicklungspotenziale für den Stadtteil. Hier gilt es zukünftig durch Aufwertung öffentlicher Räume die Lebens- und Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen.

Dies umfasst einerseits die Schaffung verbesserter Wohnlagequalitäten, zum Beispiel durch die **barrierefreie Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen** in den Wohngebieten, aber auch die **Verbesserung der Durchwegung** im direkten Wohnumfeld sowie die **Schaffung von Grün- und Spielflächen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkten** im Quartier. Dies gilt für die konzeptionelle Planung künftig neu entstehender Wohnlagen (z.B. auf Potenzialflächen wie dem ehemaligen Bushof) genauso wie für den gründerzeitlichen Bestand, in welchem Anpassungen erforderlich sind, um den veränderten Wohnbedürfnissen und Rahmenbedingungen gerecht werden zu können. Dies ist, anders als in vielen Siedlungen der Nachkriegszeit, aufgrund der wenigen Freiflächen in geschlossener Blockrandbebauung nicht immer einfach. Handlungsmöglichkeiten gibt es im Rahmen einer grünen Hofgestaltung im Blockinnenbereich, der Bereitstellung von Fahrradabstellmöglichkeiten oder der Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum. Erst das Zusammenwirken von Aufwertungen im historisch geprägtem Gebäudebestand, näherem Umfeld sowie der Integration in den Stadtkörper schafft attraktive und einzigartige Wohnlagequalitäten. Diese sind maßgeblich für

die weitere Stärkung der Stadt als Wohnstandort und tragen wesentlich zu weiterem Zuzug bei.

Dabei gilt es auch, die Einzigartigkeit der innerstädtischen naturräumlichen Lage der Stadt noch stärker in den Fokus zu rücken und die Erlebbarkeit und Sichtbarkeit der Wasserlagen weiter zu verbessern. Dies betrifft – soweit möglich – die Erweiterung und Qualifizierung der **Uferwege** als Teil des innerstädtischen Wegenetzes und zugleich Naherholungsbereich, aber auch die **Schaffung punktueller Zugänge und Sichtbeziehungen**. Am Brandenburger Stadtkanal wurden bereits einige Erfolge erzielt. Großes Entwicklungspotenzial besteht diesbezüglich insbesondere noch entlang des Jakobsgrabens (am nördlichen Abschnitt und im Bereich Potsdamer Straße) sowie der Niederhavel (nördliches und südliches Ufer, westlich der Brücke an der Bauhofstraße). Eine besondere Rolle für die Erholung und den ökologischen Wert der Gewässer- und Uferbereiche spielt hierbei eine möglichst **naturesensible Gestaltung**.

Die Schaffung sicherer, barrierearmer und zukunftsfähiger Wegenetze für den Fuß- und Radverkehr ist für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ als Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt ein zentrales Thema. **Alternative Strecken** abseits großer Verkehrsstrassen zu etablieren, ist ein wichtiger Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Mobilität. Die oben benannten Uferwege können hier eine wichtige Rolle spielen, aber ggf. auch die **Verkehrsberuhigung** bestimmter Fahrradtrassen, bzw. das **Ausräumen von Nutzungskonflikten** mit dem ruhenden Verkehr oder der Straßenbahn (z.B. Große Gartenstraße). Vom Projekt „Let`s play Klimaanpassung/ Projektraum: südliche Bauhofstraße“ (Schwerpunkt Hitzeschutz/Entwässerung), welches im Rahmen der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ zwischen 2024 und 2025 durchgeführt wird, werden hierzu neue Erkenntnisse erwartet, die unter reger Beteiligung verschiedener Akteure gewonnen und in ihren Leitlinien auf andere Stadträume auf andere Bereiche übertragbar sein werden.

Die **Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Funktionalität wichtiger Stadteingänge** als Aushängeschild der Stadt ist ein wichtiger Strategiebaustein mit gesamtstädtischer Bedeutung. Dies betrifft insbesondere die süd-östlichen Stadteingänge an der Potsdamer Straße und der Geschwister-Scholl-Straße, das Bahnhofsumfeld sowie große Kreuzungsbereiche mit großen Zufahrtsstraßen entlang des Zentrumsringes. Die ansprechende Gestaltung eines Überganges von einer viel befahrenen Bundesstraße in ein Wohn- oder Gewerbegebiet ist herausfordernd. Dies gilt insbesondere für den Stadteingang an der Magdeburger Straße mit der geplanten Wiedererrichtung der Brücke am Bahnhof Altstadt sowie auch den Bereich Kreuzung Wilhelmsdorfer-Straße/ Otto-Sidow-Platz. Eine weitere Besonderheit besteht am Stadteingang Bauhofstraße. Aktuell befinden sich dort großflächige Parkplätze. Perspektivisch soll hier das Bundesamt für Auswärtige Angelegenheiten in einem repräsentativen Neubau untergebracht werden. Dadurch wird dieser Stadteingang städtebaulich als solcher erst erkennbar. Impulse zur zukunftsfähigen Standortentwicklung soll das oben genannte Projekt „Öffentlicher Raum der Zukunft – südliche Bauhofstraße“ leisten.

## Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln

Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln	Bildung sichert Zukunft	Handels- und Dienstleistungs- standorte stärken	technische Infrastruktur anpassen
--	----------------------------	---	---

Der Stadtteil „Ring“ ist Standort zahlreicher Bildungseinrichtungen verschiedener Einzugsbereiche mit teilräumlicher, gesamtstädtischer, regionaler und teilweise überregionaler Versorgungsfunktion. Dazu zählen mehrere Kitas, mit einem Schwerpunkt entlang der Bauhofstraße, mehrere Grundschulen sowie das Von-Saldern-Gymnasium in der Franz-Ziegler-Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft ist der zukünftige „Bildungscampus Wiesenweg“ geplant, der diesen Standort um Oberschule, Grundschule mit Hort, Sportanlagen, Mensa, Bibliothek und Volkshochschule erweitern soll. Darüber hinaus befinden sich in dem Stadtteil sowohl die Technische Hochschule Brandenburg als auch die Medizinische Hochschule mit überregionaler Strahlkraft. Der **funktionale Schwerpunkt im Bereich Bildung** über alle Altersstufen hinweg, zeichnet den Monitoring-Stadtteil „Ring“ aus und soll künftig noch weiterentwickelt werden. Neben der Schaffung des Bildungscampus am Wiesenweg werden dabei die **Nutzung von Potenzialflächen** für die Erweiterung der Hochschulstandorte sowie die **bedarfsgerechte Schaffung von Kita- und Schulplätzen** im Abgleich mit dem absehbaren Wachstum durch Zuzug, insbesondere bei größeren Neubauprojekten, eine größere Rolle spielen.

Darüber hinaus sind zahlreiche **Dienstleistungsstandorte** im Monitoring-Stadtteil „Ring“ angesiedelt. Räumliche Schwerpunkte der übergeordneten Verwaltung sind das Quartier Magdeburger Straße mit mehreren Landesbehörden (u.a. Landesgerichte, Brandenburgisches Oberlandesgericht, Staatliches Schulamt), der Bereich Geschwister-Scholl-/Potsdamer Straße nahe des Hauptbahnhofes (u.a. Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Rentenversicherung, gewerbliche Dienstleistungen) sowie das Umfeld des Hauptbahnhofes selbst (u.a. Gesundheitszentrum). In der Bauhofstraße befinden sich mehrere Einrichtungen sozialer Träger, darunter Seniorenwohnanlagen, Pflegedienste und ein Hospiz. Außerdem gibt es kleinteiligere Standorte entlang der Neuendorfer Straße. Die benannten Schwerpunkte weiterzuentwickeln und zu ergänzen, wird zur Stärkung des Stadtteils als Dienstleistungsstandort beitragen und die Funktionsmischung als Lagevorteil ausbauen. Dies setzt jedoch eine entsprechende Integration in die Stadtteilentwicklung voraus (Themen u.a.: Anpassung Wegenetze, Verträglichkeit angrenzender Nutzungen, Lösungen zum ruhenden Verkehr, multifunktionale Verkehrsräume).

Grundsätzlich wird gesamtstädtisch das Ziel der nachfragegerechten **Anpassung der technischen Infrastruktur** weiterverfolgt, wobei der Stellenwert von Klimaschutz und Energieeffizienz erhöht werden muss. Welche Auswirkungen und Handlungsbedarfe sich daraus für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ ergeben werden, wird die durchzuführende kommunale Wärmeplanung herleiten. Aktuell erfolgt bereits die Erweiterung des Fernwärmenetzes in der nördlichen Bauhofstraße. Ob perspektivisch in weiteren Teilen des „Rings“ Fernwärme zur Verfügung stehen kann, werden die Planungsergebnisse zeigen. Ansonsten stehen die Immobilien-eigentümer vor der Herausforderung, ihre Wärmeerzeugung dezentral energieeffizient und

emissionsarm aufzustellen, was insbesondere im gründerzeitlichen Bestand keine leichte Aufgabe ist. Ein weiteres Thema der technischen Infrastruktur ist der Glasfaserausbau. Laut Breitbandatlas ist diese Technologie in weiten Teilen des Stadtteils „Ring“ bereits verfügbar.

### Flächenpotenziale nutzen

Flächenpotenziale nutzen	Neues Wohnen	Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen	Dienstleistungsstandorte fördern	Grün- und klimagerechte Flächen schaffen	Flächenpotenziale strategisch vorhalten
--------------------------	--------------	--	----------------------------------	--	---

Eine große Chance und zugleich Herausforderung für die weitere Stadtteilentwicklung ist das Vorhandensein einiger größerer Potenzialflächen, die für die Ansiedlung/den Ausbau von Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, Wissenschaft und Verwaltung und nicht zuletzt auch für den Neubau von Wohnungen oder auch als Grün- und Erholungsfläche für die Bewohner des Stadtteils geeignet sein können. Für die Entwicklung dieser Potenzialflächen ist entscheidend, dass sie in Wechselwirkung mit der Gesamtstadt steht. Bedarf, vorhandene Kapazitäten und Potenziale sind auf der gesamtstädtischen Ebene in Einklang zu bringen. Darüber hinaus muss der Zusammenhang mit dem direkten Umfeld beachtet werden und die Integration in den bestehenden Stadtkörper erfolgen.

Für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ wird zwischen 2019 und 2030 im „Zielszenario“ ein Wachstum um ca. 880 Haushalte angestrebt (vgl. „Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen“, 2022). Seit 2019 sind bis 2022 bereits circa 300 zusätzliche Haushalte im „Ring“ angekommen, welche teilweise in Neubauprojekte gezogen und teilweise zur Reduzierung von Leerstand im Wohnungsbestand beigetragen haben. Zielgruppe für Zuwanderung sind Haushalte aus dem Raum Berlin und Potsdam, die auf der Suche nach **attraktiven Wohnangeboten** in nachgefragten Mikrolagen (ruhig, mit Wasser- oder Grünbezug) sind. Diese können – im Rahmen einer **Angebotsstrategie** – Zuzug induzieren. Für die Schaffung entsprechender Wohnungsangebote gibt es im Stadtteil „Ring“ besonders geeignete **innerstädtische Potenzialflächen**. Für einige wurde bereits eine Entwicklung angestoßen bzw. umgesetzt (z.B. Neuendorfer Straße / Gelände der ehemaligen Stärkefabrik). Diese Strategie muss jedoch mit Augenmaß verfolgt werden, um unerwünschte Nebeneffekte zu vermeiden, zum Beispiel die Erzeugung von Leerstand in anderen Quartieren durch ein Überangebot neuer Wohnungen und damit eine Destabilisierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Eine entsprechende **Gestaltung des öffentlichen Raumes** sowie die **Bereitstellung benötigter Infrastruktur** muss ebenfalls bedacht werden. Neben der Versorgung von Zuziehenden mit attraktivem Wohnraum ist auch die Versorgung der Bestandsbevölkerung mit modernen Wohnungen wichtig, vor allem wenn es darum geht, **besondere Wohnformen** umzusetzen oder auf spezielle Bedürfnisse einzugehen (z.B. Barrierefreiheit, Wohnungen für Familien oder Wohnen auf Zeit, bezahlbares Wohnen).

Die **Bildungslandschaft** im Monitoring-Stadtteil „Ring“ ist bereits jetzt vielfältig. Erweiterungen sind am Standort Wiesenweg geplant. Hier soll ein neuer kommunaler Schulcampus entstehen (siehe oben). Im Bereich der Technische Hochschule Brandenburg sollten weiterhin Potenzialflächen zur Weiterentwicklung des Hochschulstandortes südlich und nördlich der Magdeburger Straße vorgehalten werden. Die Rolle des „Rings“ als räumlicher Schwerpunkt der Bildungslandschaft wird dadurch weiter gestärkt. Er übernimmt aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für umliegende Bereiche und darüber hinaus. Die Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur muss mit dem künftig erwarteten Bevölkerungswachstum schritthalten. Schlüsselfaktor ist dabei die zügige und sichere Erreichbarkeit der Standorte für alle Zielgruppen.

Durch die Entwicklung von Flächenpotenzialen im **Dienstleistungsbereich** wird das Angebot an attraktiven Angeboten und Arbeitsplätzen in der Stadt verbessert und der Monitoring-Stadtteil „Ring“ als Wohn- und Arbeitsort gestärkt, insbesondere in Verbindung mit den bereits vorhandenen Schwerpunktbereichen (z.B. Behörden- und Hochschulstandort Magdeburger Straße, Bereich Geschwister-Scholl-/Potsdamer Straße, seniorenrechtliches Wohnen/Bauhofstraße). Von entscheidender Bedeutung ist dabei auch die **Verbesserung der Mobilitätsstrukturen**, so dass diese eine klimafreundliche und komfortable Erreichbarkeit der Dienstleistungsstandorte ermöglichen.

Grundsätzlich sollte die bauliche Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen sparsam und schrittweise erfolgen, außerdem zukunftsorientierten Nutzungen und Bebauungskonzepten vorbehalten bleiben. Belange des **Klimaschutzes und der Klimaanpassung** sind zu integrieren. Teilweise sind Flächenpotenziale daher auch als neue attraktive Grün- und Freiflächen zu entwickeln (bspw. entlang des Jakobsgrabens).

Ausgewählte **Flächenreserven** sollten **für die Zukunft** vorgehalten und von einer Bebauung freigehalten werden, um für künftige Entwicklungen, die heute in ihren räumlichen Auswirkungen noch nicht absehbar sind, gewappnet zu sein. Gegebenenfalls sind Zwischennutzungen sinnvoll, die der Stadtteilentwicklung dienlich sind.

### Klimaschutz und Klimaanpassung stärken



Als Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Monitoring-Stadtteil Ring können **nachhaltige Mobilitätsformen** dienen, die den motorisierten Individualverkehr und die damit verbundenen Emissionen verringern. Darüber hinaus wird die zu erstellende kommunale Wärmeplanung auch für den Stadtteil Ring wegweisend für die **Umsetzung der Wärmewende** sein. Gebäudeheizungen werden dann verstärkt mit erneuerbaren Energien betrieben. Die Erzeugung von Solarstrom auf oder an Gebäuden birgt Potenziale für die Energiewende. Industriebetriebe mit großem Einsparpotenzial gibt es im Ring nicht.

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 2017 wurde bereits das Ziel formuliert, durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes nachhaltige Mobilitätsformen zu stärken und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren (S. 97). Dies beinhaltet die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch **zukunftsfähige Wegenetze**. Hier ist vor allem auch die Anbindung künftig zu nutzender Potenzialflächen zu beachten, z.B. die Erschließung des Bildungscampus Wiesenweg über sichere und gut nutzbare Rad- und Fußwege. Die bereits errichtete Fußgängerbrücke über den Jakobsgraben in der Friesenstraße ist hier ein wichtiger Baustein, ebenso die Bauhofstraße mit dem entstehenden Standort des Bundesamtes für auswärtige Angelegenheiten, der vor allem eine attraktive Verbindung zum Bahnhof benötigt und als Alternativstrecke zum Zentrumring für die Verbindung zwischen Bahnhof und Technischer Hochschule dienen kann. Zum Thema nachhaltige Mobilität gehört nicht zuletzt auch die **Stärkung des ÖPNV**.

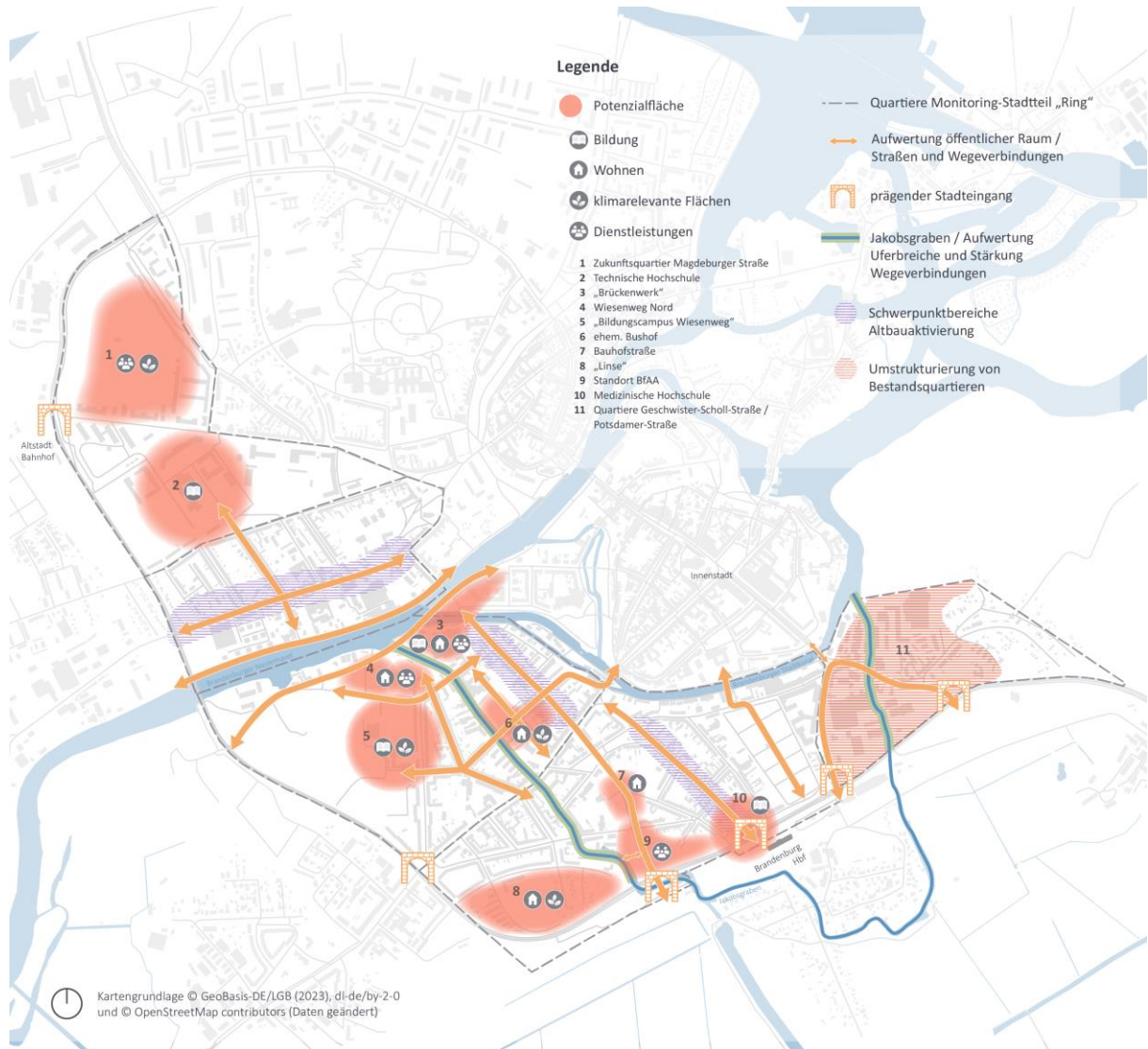
Aufwertungsmaßnahmen auf öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen bieten ein großes Potenzial, durch klimaangepasste Gestaltung die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, ein angenehmeres Mikroklima zu erzeugen und mehr Grün in die Stadt zu bringen. Gleichzeitig muss der öffentliche Raum für künftige Extremwetterereignisse gerüstet sein (extreme Hitze und Trockenheit, Starkregenereignisse). Im Klimaschutzkonzept (S.96) wird beschrieben, dass **Beschattung im öffentlichen Raum** und eine **Verbesserung des Regenwassermanagements** sowie die **Entsiegelung befestigter Flächen** und überdimensionierter Verkehrsanlagen geeignete Handlungsoptionen sind. Im Monitoring-Stadtteil „Ring“ gibt es für solche Maßnahmen ein großes Potenzial, da es noch zahlreiche Straßenräume gibt, die einen Sanierungsbedarf aufweisen und in diesem Zuge klimaangepasst gestaltet werden können. Beispielhaft zu nennen ist hier wiederum die südliche Bauhofstraße, die im Rahmen der Initiative „Meine Stadt der Zukunft“ auch im Hinblick auf Klimaanpassung zukunftsfähig aufgestellt werden soll. Aber auch andere Straßenräume mit Handlungsbedarf sowie Stadteingänge und Plätze sollen künftig bei Sanierungen und Umgestaltungen verstärkt im Hinblick auf Klimafolgenanpassung geplant werden.

## 6.5 Räumliche Schwerpunkte und prioritäre Handlungsansätze

Die Umsetzung der dargestellten Strategien zur Stadtteilentwicklung erfordert längere Zeiträume. Entsprechende Entwicklungsprozesse müssen schrittweise vorangetrieben werden, um gewünschte nachhaltige Effekte zu erzielen. Dabei gilt es nicht zuletzt, prioritäre Handlungserfordernisse mit aktuellen Entwicklungsimpulsen zu bündeln und räumlich zu fokussieren, um Synergien zu erzeugen und zu nutzen.

Die räumlichen Schwerpunktsetzungen von INSEK und Stadtumbaustrategie 2018 wurden aktualisiert und konkretisiert. Dabei wurden der erreichte Entwicklungsstand, die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtteilentwicklung sowie die Ergebnisse der Analyse der Quartiere (vgl. 6.1 bis 6.3) berücksichtigt.

Das folgende **Leitbild** verortet die räumlichen Schwerpunkte und prioritären Handlungsansätze für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des **Monitoring-Stadtteils „Ring“**, verdeutlicht Entwicklungszusammenhänge und setzt einen Orientierungsrahmen für künftige Entscheidungen zur Stadtteilentwicklung (vergrößerte Darstellung vgl. Anlage B.2).



**Abb. 13: Leitbild Stadtteilentwicklung „Ring“ - Räumliche Schwerpunkte und prioritäre Handlungsansätze**

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M., vergrößerte Darstellung in Anlage B.2)

Inhaltliche und räumliche Schwerpunktbereiche der zukünftigen Stadtteilentwicklung im „Ring“ konzentrieren sich in den dargestellten Bereichen vorhandener Potenzialflächen:

- 1 + 2 Magdeburger-Straße (nördlich + südlich):** Entwicklung des „Zukunftsquartiers“ sowie Erweiterungsflächen für die Technische Hochschule
- 3 „Brückenwerk“:** Entwicklung und Wiedernutzung der ehem. Gebäude Stadtbad, E-Werk und Straßenbahndepot für die Zahnmedizinische Hochschule sowie weitere Dienstleistungen, Kultur und Wohnen
- 4 + 5 Wiesenweg Nord + Süd:** Neubau eines kommunalen „Bildungscampus“ sowie Entwicklung eines gemischten neuen Stadtquartiers mit Anbindung an die Bestandsquartiere im „Ring“ (Vernetzung)
- 6 ehem. Bushofareal:** Entwicklung eines urbanen Wohngebietes am Jakobsgraben, Vernetzung von Quartieren
- 7 + 9 Bauhofstraße:** quartiersübergreifende Entwicklungsachse, Entwicklung eines neuen Stadt-/Straßenraumes, Integration Ansiedlung BfAA, Anbindung an Wegenetze
- 8 „Linse“:** Entwicklung eines neuen Stadtquartiers
- 10 Umfeld Hauptbahnhof:** Neubebauung des Baufelds III mit der Schwesternschule der Medizinischen Hochschule, Qualifizierung des Verkehrsknotens (Ruhender Verkehr)
- 11 Quartiere Geschwister-Scholl-Straße / Potsdamer Straße:** Umstrukturierung der Bestandsquartiere zu urbanen Stadträumen mit Erhalt der Nutzungsmischung, Schaffung moderner Wohnstandorte, Aufwertung Stadteingänge, Neustrukturierung Straßenräume (Potsdamer-Straße, Geschwister-Scholl-Straße), Integration und Erlebbarkeit des Jakobsgrabens, attraktive öffentliche Durchwegung

Entlang von städtebaulich und funktional bedeutsamen Quartiersachsen Neuendorfer Straße (Neuendorfer Vorstadt), nördliche Bauhofstraße sowie die Große Gartenstraße werden **Schwerpunktbereiche der Altbauaktivierung** herausgestellt. Die städtebauliche und funktionale Aufwertung sowie die Stärkung der Mikro-Wohnlagen entlang dieser belasteter Hauptverkehrsstraßen sind hier von besonderer Bedeutung.

Die **Aufwertung und weitere Vernetzung öffentlicher Räume** bleibt ein entscheidender Handlungsansatz der Stadtteilentwicklung im Ring. Neben der erschließenden und stadtegestalterischen Funktion öffentlicher Räume wird stärker auf ihre verbindende und klimaverbessernde Funktion fokussiert. Dabei stellen die bessere Vernetzung von Quartieren, vor allem durch attraktive straßenunabhängige Wegeverbindungen, bspw. entlang von Uferkanten, sowie die Integration von Neubautentwicklungen in bestehende Wegenetze wichtige Bausteine dar.

Die Aufwertung, stärkere Integration und Erlebbarkeit des **Jakobsgrabens** in die Quartiersentwicklung werden als prioritär für die Stadtteilentwicklung erkannt und entsprechend dargestellt.

Ein besonderes Augenmerk liegt nicht zuletzt auf der Gestaltung der **„Stadteingänge“** in die Kernstadt am Rande des Zentrumsringes, welche „Visitenkarten“ für die Stadt darstellen.

## 7. Einsatz der Städtebauförderung: WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“

Die Ziele des Stadtumbaus sowie Strategien zu deren Umsetzung wurden auf gesamtstädtischer Ebene aktualisiert (Kapitel 4) und dann für den Teilraum Monitoring-Stadtteil „Ring“ konkretisiert (Kapitel 6), da hier nach wie vor ein räumlicher Schwerpunkt des Stadtumbaus liegt. Die Umsetzung erfordert einen komplexen stufenweisen Prozess, der von verschiedenen Akteuren getragen werden muss und längere Zeiträume in Anspruch nehmen wird. Der Erfolg wird noch stärker als bisher vom Zusammenwirken privater und öffentlicher Investitionen abhängen.

Hauptaufgaben der Stadt werden dabei sein, den Rahmen für eine geordnete Stadtteilentwicklung zu setzen, unter Einbeziehung der Akteure und Bewohner für entsprechende konzeptionelle Grundlagen zu sorgen, Umsetzungsprozesse zu steuern, prioritäre private Vorhaben zu unterstützen und nicht zuletzt die Entwicklung der öffentlichen Flächen und Infrastrukturen durch konkrete Investitionen voranzutreiben.

Die angespannte Finanzlage der Stadt, die aktuellen Rahmenbedingungen und vielfältigen Handlungserfordernisse schränken den kommunalen Gestaltungsspielraum sehr stark ein. Parallel dazu sind auch private Investitionen ins Stocken geraten, Preis- und Zinsentwicklungen verunsichern, Eigentümer warten ab, die kurz- und mittelfristige Planbarkeit ist auf allen Ebenen eingeschränkt. Insofern ist es wichtiger denn je, einerseits klare Prioritäten zu setzen (inhaltlich, räumlich und zeitlich) und andererseits einen flexiblen Handlungsrahmen zu bewahren, um machbare Teilschritte auszuloten und eine prozesshafte Entwicklung zu erreichen.

Zur Finanzierung prioritärer Vorhaben der Stadtteilentwicklung ist die Stadt nach wie vor auf die Inanspruchnahme verschiedenster Förderprogramme angewiesen. Das Städtebauförderprogramm von Bund und Land „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)“ ist dabei ein unverzichtbarer Baustein.

Unter Berücksichtigung der veränderten Vorgaben der Fördermittelgeber Bund und Land sowie der teils räumlich konkretisierten Zielstellungen der Stadt wird im Folgenden der geplante Einsatz von WNE-Fördermitteln für die neue Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ dargestellt.

### 7.1 Förderziele und Förderkulisse

Ausgehend von den teilräumlichen Entwicklungszielen und Strategieansätzen für den Monitoring-Stadtteil „Ring“ (siehe 6.4), soll der Einsatz des Förderprogramms WNE auf folgende Handlungsfelder fokussiert werden:

<b>Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln</b>	Wohnungsreduzierung nach Maß	Vielfalt im Wohnungsbestand - Ergänzung nach Bedarf	baukulturelle Werte erhalten		
<b>Öffentlichen Raum aufwerten</b>	Wohnlagequalitäten schaffen	Wasserlagen erlebbar machen	Wegenetz entwickeln	sichtbare Stadteingänge	
Infrastruktur zukunftsfähig entwickeln	Bildung sichert Zukunft	Handels- und Dienstleistungsstandorte stärken	technische Infrastruktur anpassen		
<b>Flächenpotenziale nutzen</b>	Neues Wohnen	Bildungsangebote nachfragegerecht ergänzen	Dienstleistungsstandorte fördern	Grün- und klimagerechte Flächen schaffen	Flächenpotenziale strategisch vorhalten
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung stärken</b>	CO <sub>2</sub> -Reduzierung	Nachhaltige Mobilität	grüner und klimagerechter Stadtraum		

Abb.14: Förderziele und strategische Handlungsansätze für die WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel)

Außerdem erfolgt eine räumliche Konzentration des Mitteleinsatzes. Entsprechend den teilräumlichen Handlungsschwerpunkten und verorteten prioritären Handlungsansätzen der Stadt (siehe 6.5) wird für die neue WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ folgende Förderkulisse definiert:

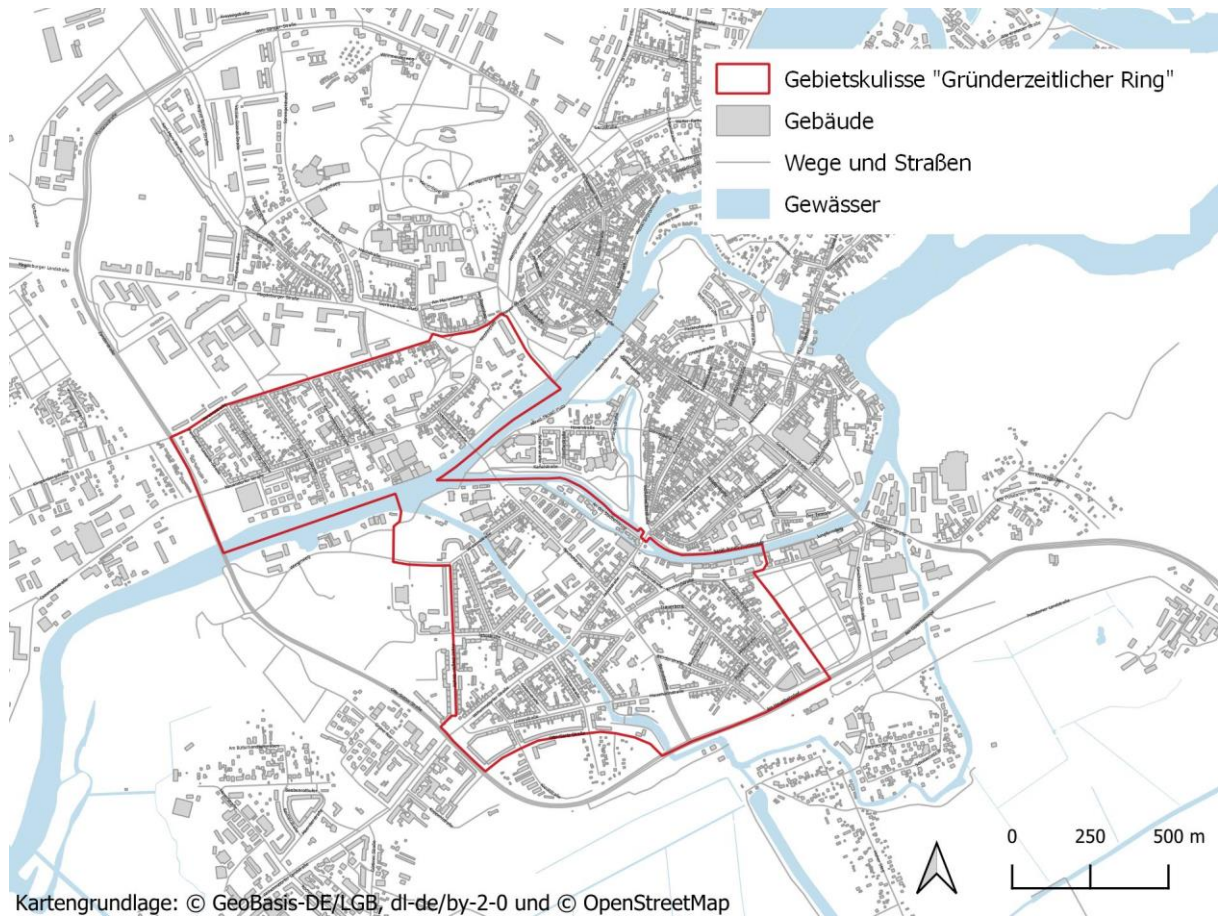


Abb.15: Förderkulisse der WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M., vergrößerte Darstellung in Anlage B.3)

Bei der Gebietsabgrenzung wurden die aktuellen Vorgaben der Fördermittelgeber Bund und Land beachtet. Die **Fläche (129 ha)** beschränkt sich ausschließlich auf den **gründerzeitlich geprägten Kernbereich des Monitoring-Stadtteils „Ring“**. Angrenzende, anders strukturierte Bereiche mit WNE-relevantem Handlungsansatz konnten aufgrund der Forderungen des Fördermittelgebers (kleinere, kompaktere und städtebaulich homogene Gebiete) nicht berücksichtigt werden. Außerdem ergibt sich die Einschränkung der Kulisse aus den Finanzierungserfordernissen und Baukostenentwicklungen. Grundsätzlich kann der Bedarf an eigenständigen (zusätzlichen) WNE-Gesamtmaßnahmen geprüft werden. Überlagerungen mit anderen Förderkulissen der Stadt wurden ausgeschlossen.

**Nicht** mehr Bestandteil der Förderkulisse ist damit die **Innenstadt** (Altstadt, Neustadt, Domininsel), hier bleibt die Gebietskulisse des LZ-Programmes bestehen. Auch das **Theaterviertel**, für welches die Aufnahme in die neue WNE-Kulisse „Gründerzeitlicher Ring“ geprüft wurde (siehe 6.3), wird im Ergebnis nicht integriert.

## 7.2 Maßnahmen und Fördergegenstände

Potenzielle WNE-Fördermaßnahmen sind Maßnahmen, die wesentlich zur Umsetzung der benannten Förderziele und prioritären Handlungsansätze der Stadt beitragen und gleichzeitig den förderrechtlichen Vorgaben und Prioritäten von Bund und Land entsprechen.

Bei der **Herleitung der WNE-Maßnahmenebene** sind eingeflossen:

- noch nicht umgesetzte Fördervorhaben der auslaufenden Förderperiode, die im Ergebnis der Evaluierung zur Stadtumbaustrategie 2018 nach wie vor umgesetzt werden sollen und somit weiterhin für eine WNE-Förderung relevant sind,
- die Aktualisierung der Maßnahmenplanung zur Altbauaktivierung (Fortschreibung der Aktivierungsstrategie 2023),
- die Ergebnisse der teilräumlich vertiefenden Analyse der Quartiere des Monitoring-Stadtteils „Ring“ im Zuge der vorliegenden Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (Quartierssteckbriefe, vgl. Anlage B.1)
- WNE-relevante Einzelvorhaben aus aktuellen städtebaulichen Konzepten, Projektskizzen und Standortentwicklungsabsichten (u.a. Städtebaulicher Rahmenplan „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“, Bildungscampus Wiesenweg, Entwicklung ehemaliger Bushof, Standort „Brückenwerk“),
- Erkenntnisse aus vorliegenden bzw. laufenden Fachplanungen (u.a. Arbeitsstand „Strategisches Grünflächenkonzept“, Klimaschutzkonzept, Verkehrsentwicklungsplan)

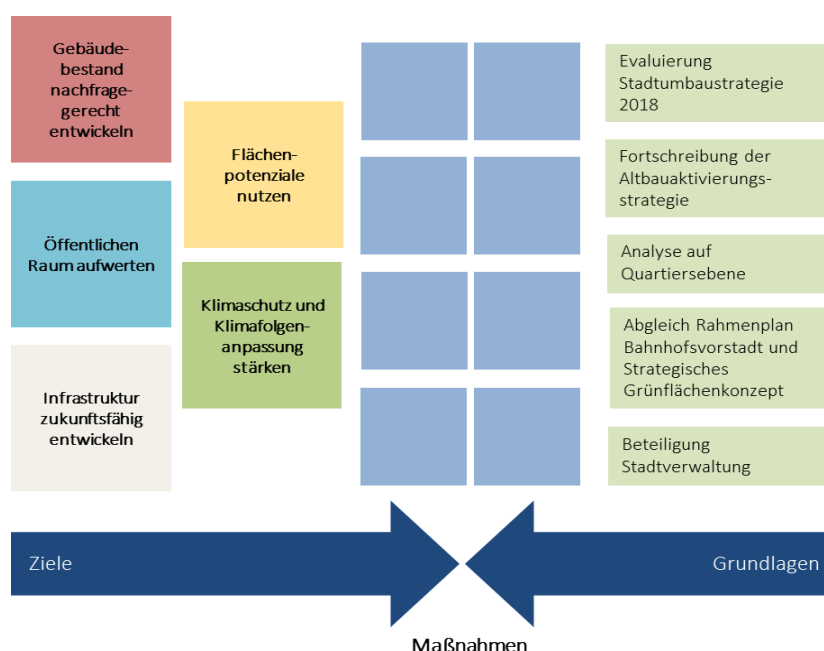


Abb. 16: Herleitung der WNE-Maßnahmenebene  
(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

Unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsrichtlinie wurde ein „**Maßnahmenpool**“ erstellt, der aus der Sicht der Stadt dem Grunde nach aus dem Programm WNE förderfähig wäre und somit der Verortung und Priorisierung des möglichen Fördermitteleinsatzes mit einem **Zeithorizont bis 2035** dient.

Er stellt einen **flexiblen Handlungsrahmen** dar, der aufgrund der aktuellen Überlagerung herausfordernder politischer, wirtschaftlicher und finanzmarktbedingter Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung sowie daraus resultierender Erschwernisse im Umsetzungsprozess unverzichtbar ist. Derzeit sind entscheidende Faktoren, insbesondere Kosten und Zeitschienen kaum verlässlich planbar. Gleichzeitig stehen entsprechende Finanzmittel nur begrenzt zur Verfügung (Volumen, Zeiträume). Insofern gilt es, den Einsatz der WNE-Mittel zur Umsetzung der Förderziele so flexibel wie möglich steuern zu können.

Die potenziellen WNE-Fördervorhaben („Maßnahmenpool“) sind in **Tabelle** (Anlage B.4) **und Plan** (Anlage B.5) dargestellt.

In der Maßnahmentabelle außerdem ersichtlich sind:

- die Zuordnung der Einzelvorhaben zu den Fördergegenständen, Handlungsfeldern und Teilprogrammen der Städtebauförderung sowie den städtebaulichen Zielen und räumlichen Handlungsschwerpunkten der Stadt, die nachfolgend weiter erläutert werden
- Prioritäten 1 bis 3, die sowohl die inhaltliche und räumliche Schwerpunktsetzung als auch zeitliche Abhängigkeiten und Umsetzbarkeit berücksichtigen
- Kostenschätzungen und vorgesehene Zeitschiene je Einzelvorhaben  
Diese entsprechen dem aktuellen Kenntnisstand und dienen der Orientierung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess. Sie werden bei Bedarf im Rahmen des laufenden Geschäfts der zuständigen Fachverwaltung an tatsächliche Entwicklungen angepasst und fortgeschrieben.
- Hinweise zum jeweiligen Einzelvorhaben sowie eine laufende Nummer, die den Bezug zur Darstellung im Maßnahmenplan herstellt

Die Zuordnung der geplanten Maßnahmen („Maßnahmenpool“) zu den Fördergegenständen bzw. Handlungsfeldern der Städtebauförderung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

### **Handlungsfeld B.1 – Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und Planungen**

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme sowie Vorbereitung der geplanten Einzelvorhaben in den Handlungsfeldern B.3, B.4 und B.5 sind vorbereitende Untersuchungen, Konzepte und Gutachten regelmäßig erforderlich.

Zu beachten ist, dass hierfür **maximal nur 8%** des gesamten und tatsächlich zum Einsatz kommenden Finanzvolumens der WNE-Gesamtmaßnahme eingesetzt werden dürfen. Im Rahmen dieses Budgets ist die Förderung von B1-Maßnahmen auf Planungsleistungen zu fokussieren, die prioritär zur Umsetzung, Nachsteuerung der Förderziele und deren Evaluierung erforder-

lich sind bzw. geplante Baumaßnahmen (B.5) konzeptionell vorbereiten. Bedarfe darüber hinaus müssen aus Eigenmitteln der Stadt finanziert werden. Gleiches gilt für wichtige konzeptionelle Grundlagen mit gesamtstädtischem Ansatz, die für eine geordnete Stadtentwicklung jedoch unverzichtbar sind.

Im Blickfeld einer Förderung stehen hier insbesondere die regelmäßige Fortschreibung der kleinräumigen Leerstandserhebung, aber auch Gutachten, städtebauliche Konzepte und Strategien für die Entwicklung von Brachflächen sowie die Aufwertung öffentlicher und halböffentlicher Räume. Dabei sollen die Themen klimagerechte Gestaltung öffentlicher Räume, nachhaltige Mobilität und Wärmewende verstärkt zum Tragen kommen.

### Handlungsfeld B.2 – Begleitung der Gesamtmaßnahme

Die Begleitung der Gesamtmaßnahme durch externe Stadtumbaumanagement- und projektbezogene Steuerungsleistungen hat sich in Brandenburg an der Havel über viele Jahre bewährt und ist auch weiterhin unverzichtbar. Sie umfassen insbesondere die Unterstützung der zuständigen Fachverwaltung beim Fördermittelmanagement, die Mitwirkung bei der Koordination von Einzelvorhaben, die Pflege und Weiterentwicklung des Stadtumbaumonitorings, die Koordination und inhaltliche Gestaltung der ARGE Stadtumbau mit den Wohnungsunternehmen und Stadtwerken sowie die strategische und fachliche Begleitung.

Zu beachten ist, dass hierfür (B.2.1.) **maximal nur 10%** des gesamten und tatsächlich zu Einsatz kommenden Finanzvolumens der WNE-Gesamtmaßnahme eingesetzt werden dürfen. Im Rahmen dieses Budgets ist die Förderung zu fokussieren, auf die Verwaltung unterstützende Steuerungsleistungen, die zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme dringlich und unverzichtbar sind. Bedarfe darüber hinaus müssen aus Eigenmitteln der Stadt finanziert werden. Gleiches gilt für wichtige Steuerungsleistungen mit gesamtstädtischer Wirkung, die für eine geordnete Stadtentwicklung unverzichtbar sind.

Flankierende Öffentlichkeitsarbeit (B 2.2.2) kann im Rahmen der WNE-Förderung nur im Einzelfall berücksichtigt werden, da nur **maximal 3%** des Gesamtvolumens der WNE-Gesamtmaßnahme eingesetzt werden dürfen. Sie soll die Sichtbarkeit und die Bedeutung der Städtebauförderung im Programm WNE in Brandenburg an der Havel verstärken. Dazu zählen insbesondere der weitere interkommunale Austausch in etablierten Foren (hier: Arbeitsgemeinschaft Städtekrantz Berlin-Brandenburg) sowie die multimediale Information über gesamtmaßnahmenbezogene Inhalte.

### Handlungsfeld B.3 – Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Nachrangig zu anderen Fachförderprogrammen (z.B. Wohnraumförderung) können unrentierliche Kosten im Rahmen der Altbausanierung im Einzelfall ergänzend durch eine WNE-Förderung gewährt werden.

Berücksichtigt werden hier ausschließlich Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand, die sich aus der Fortschreibung der Altbauaktivierungsstrategie herleiten und aus dem **WNE-Teilprogramm „Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)“** förderfähig sind.

Die Kernaussagen der aktuellen „Altbauaktivierungsstrategie für den Stadtteil Ring“ (Fortbeschreibung 2023) wurden in die vorangegangenen Kapitel (u.a. Evaluierung, Ziele und Strategien, räumliche Handlungsschwerpunkte) integriert. Vom festgestellten Handlungsbedarf (14 Objekte) liegen 10 Aktivierungsvorhaben in der unter Pkt.7.1 beschriebenen Förderkulisse und wurden in den „WNE-Maßnahmenpool“ (Tabelle und Plan, Anlagen B.4 und B.5) übernommen. Es handelt sich dabei um Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude, die in räumlichen Schwerpunktbereichen der Altbauaktivierung (vgl. Abb. 13 im Kapitel 6) liegen, in denen aufgrund besonders schwieriger Rahmenbedingungen sowie hoher städtebaulicher Relevanz nach wie vor eine gezielte Unterstützung der Sanierung erforderlich ist.

Das Querschnittsthema „Baukultur“ wird in diesem Handlungsfeld im Rahmen der Altbauaktivierung in besonderem Maße bedient, da die Städtebauförderung die Maßnahmen zur Aktivierung gefährdeter, baukulturell wertvoller Bausubstanz erleichtert bzw. ermöglicht. Darüber hinaus ist die Sanierung von Altbauten ein Kernaspekt des Querschnittsthemas „Nachhaltiges Bauen“.

#### **Handlungsfeld B.4 – Ordnungsmaßnahmen**

Ordnungsmaßnahmen können in den WNE-Handlungsschwerpunkten zur Vorbereitung bzw. im Rahmen der Realisierung prioritärer Einzelmaßnahmen erforderlich und unterstützt werden, sofern es das zur Verfügung stehende Budget erlaubt.

Dazu zählen Maßnahmen zur Bodenordnung, Freilegung oder Ankauf von Grundstücken, die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung zu Standortentwicklungen, insbesondere mit Bezug zu geplanten Einzelvorhaben (dargestellt unter B.5), schaffen.

Außerdem können Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhaben zur Altbauaktivierung erforderlich werden, die im Einzelfall unterstützt werden können (Teilprogramm SSE). Vorrangiges Ziel der Altbauaktivierung bleibt die Sanierung. Sollte jedoch für einzelne Objekte mittelfristig keine Nutzungsperspektive absehbar sein, kann die Durchführung einer geförderten Sicherungsmaßnahme angemessen sein. Dies ist insbesondere bei Objekten in Betracht zu ziehen, deren baulicher Zustand zeitnahes Handeln erfordert. Die Sicherungsmaßnahme dient dann der mittelfristigen Stabilisierung der Bausubstanz, damit ein Objekt für spätere Nutzungen zur Verfügung steht (Querschnittsthema „Baukultur“).

#### **Handlungsfeld B.5 – Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen**

Das Handlungsfeld B.5 umfasst Baumaßnahmen zur Aufwertung und Weiterentwicklung öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze). Es bildet auch künftig den **Handlungsschwerpunkt im WNE-Teilprogramm „Aufwertung“**, da diesbezüglich innerhalb der vorgeschlagenen Förderkulisse „Gründerzeitlicher Ring“ weiterhin enorme Handlungsbedarfe bestehen. Derzeit steht in Teilbereichen der Zustand des öffentlichen Raumes in einem deutlichen Missverhältnis zur tatsächlichen und künftig erwarteten Entwicklungsdynamik sowie dem damit verbundenen städtebaulichen Anspruch.

Die Aufwertung öffentlicher Räume bietet außerdem einen zentralen Ansatzpunkt für die Umsetzung von **Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels** – insbesondere in Bezug auf Hitze und Starkregenereignisse – sowie zur Unterstützung **klimafreundlicher Mobilitätsformen** durch barrierefreie sowie fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung.

Die im „WNE-Maßnahmenpool“ berücksichtigten Einzelvorhaben liegen in den räumlichen Handlungsschwerpunkten (vgl. Abb. 13, Kapitel 6) und sind prioritär für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt sowie der im Kapitel 7.1 benannten Förderziele. Im Fokus stehen:

- **Aufwertung öffentlicher Räume in bestehenden Wohnquartieren**

Quartier nördliche Bauhofstraße /Jakobsgraben: Sanierung von Anliegerstraßenräumen (Jahnstraße, Friesenstraße und Gutenbergstraße), die zur Aufwertung des Wohnumfeldes und quartiersübergreifender Wegeverbindungen sowie künftig auch für die Erschließung des neuen Bildungscampus am Wiesenweg bedeutsam sein werden.

Quartier Neuendorfer Vorstadt: Sanierung von Anliegerstraßenräumen (Clara-Zetkin-Straße, Karl-Liebnecht-Straße, Wilhelm-Weitling-Straße), Aufwertung von Wohnlagen und Vernetzungen

- **Integration neuer Stadtortentwicklungen in den bestehenden Stadtkörper (urbanes Wachstum)**

Südlicher Abschnitt der Bauhofstraße: Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes, Integration der Ansiedlung des Bundesamtes für Auswärtige Angelegenheiten, stadtbildprägender Stadteingang und Anbindung an bestehendes Wegenetz – Schnittstelle zum Projekt „Let`s play Klimaanpassung/ Projektraum: südliche Bauhofstraße“ ( Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“)

„Bildungscampus Wiesenweg“: Anbindung an bestehendes Wegenetz

„Brückenwerk“ Bauhofstraße: Anbindung und Ergänzung Uferwegenetz

- **Aufwertung wichtiger Stadteingänge (Visitenkarten der Stadt)**

Kreuzungsbereich Zentrumsring/Bauhofstraße: städtebauliche und funktionale Aufwertung

Kreuzungsbereich Otto-Sidow-Straße/Wilhelmsdorfer-Straße: Platzgestaltung, Wegeanbindung

- **Schaffung neuer attraktiver Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer**

Areal rund um den ehemaligen Bushof/ Friesenbrücke-Wredowstraße-Bauhofstraße: Neubau Durchwegung, Grünfläche und naturnahe Gestaltung Jakobsgraben

Erweiterung Uferwegenetz: Teilabschnitt nördlich der Havel mit Anbindung an Clara-Zetkin-Straße, Teilabschnitte zur Anbindung „Brückenwerk“ Bauhofstraße

- **Klimagerechte Innenhöfe im Gründerzeitquartier (Pilotprojekt)**

Anschub klimaverbessernder Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (B.1), z.B. in der Neuendorfer Vorstadt (Handlungsansätze: Entsiegelung, klimagerechte Gestaltung, öffentliche Durchwegung, Partizipation Anwohner)

Die Belange von Klimaschutz, Klimaanpassung, klimafreundlicher Mobilität und Energieeffizienz sind grundsätzlich bei allen Maßnahmen verstärkt zu berücksichtigen und mit anderen anstehenden Belangen in Einklang zu bringen. Die Herausforderung hierbei ist, nachhaltige Lösungen zu finden, die den sehr differenzierten Rahmenbedingungen und Handlungsspielräumen des jeweiligen Standortes entsprechen, gleichzeitig möglichst hohe klimarelevante, energieeffiziente und nicht zuletzt städtebauliche Effekte bewirken und trotzdem finanziell umsetzbar bleiben.

Im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung sollen möglichst viele Aspekte berücksichtigt werden, die zur nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas und letzten Endes zur Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen. Ansatzpunkte dabei sind u.a.:

- lokale Speicherung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser, insbesondere mit Effekten in Bezug auf Hitze und Starkregenereignisse (z.B. durch entsprechenden Materialeinsatz, Entsiegelungen, geeignete Bepflanzungen)
- Begrünung und Verschattung von Stadträumen (Straßen, Wege, Plätze)
- Flächenvorhaltung/Integration von Infrastruktur für E-Mobilität
- Integration LED-Beleuchtung
- Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs (u.a. Verbesserung Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit, Ausbau attraktiver Wegenetze unabhängig vom Hauptstraßennetz)

### **7.3 Finanzierung und Fördermittelbedarf (WNE)**

Für die neue WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ wurde auf der Grundlage von teilräumlichen Entwicklungszielen und räumlichen Handlungsschwerpunkten der Stadt (Kapitel 6) der Rahmen für den geplanten Einsatz der WNE-Förderung gesteckt (siehe 7.1 und 7.2). Dieser wird mit dem „Maßnahmenpool“ auf der Umsetzungsebene untersetzt (Anlage B.4 und B.5). Er berücksichtigt prioritäre Stadtentwicklungsvorhaben, die zur Erreichung der städtischen Ziele erforderlich sind und potenziell für eine WNE-Förderung in Frage kommen. Betrachtet wird der Zeithorizont bis 2035.

Die tatsächliche Umsetzbarkeit dieser Vorhaben hängt von vielen, teilweise durch die Stadt nicht bzw. nur bedingt beeinflussbaren Faktoren ab. Grundsätzlich entscheidend ist die Finanzierbarkeit, die eine entsprechende Mittelbereitstellung in konkreten Zeitschienen erfordert. Die gegenwärtigen äußeren Rahmenbedingungen, wie die „Stapelkrise“ in Politik, Wirtschaft-

Energie-Preisentwicklung und die daraus resultierende Finanzmarkt- und Preisentwicklungen sowie der Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe in allen Bereichen erschweren massiv eine verlässliche Planbarkeit des Mittelbedarfs und –einsatzes. Hinzu kommen Abhängigkeiten von anders finanzierten Großprojekten und Investitionen Dritter, projektbezogene Herausforderungen und nicht zuletzt der sehr begrenzte Handlungsspielraum des kommunalen Haushaltes.

Der Einsatz von WNE-Fördermitteln erfordert jedoch eine weitestgehend verlässliche Planung der Umsetzung der Gesamtmaßnahme (realistischer Finanzrahmen, Zeitschiene, Einzelvorhaben).

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass entsprechende Mittel seitens Bund und Land (Förderanteil) und der Stadt (kommunaler Mitleistungsanteil) nur begrenzt zur Verfügung stehen werden.

Daher werden nur ausgewählte Einzelvorhaben aus dem „WNE-Maßnahmenpool“ zeitnah umsetzbar sein.

### Herleitung des Finanzvolumens der WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ bis 2035

- **Fördermittelbedarf für den gesamten „WNE-Maßnahmenpool“** (Anlage B.4)

			Mittelbedarf Maßnahmenpool		
	WNE-Teilprogramm	geschätzte Gesamtkosten	Summe Fördermittel (B/L/K)	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune
1	SSE	27.830.000 €	2.700.000 €	2.700.000 €	0 €
2	AUF	21.210.000 €	11.565.000 €	7.710.000 €	3.855.000 €
	Summe	<b>49.040.000 €</b>	<b>14.265.000 €</b>	<b>10.410.000 €</b>	<b>3.855.000 €</b>

Die Gesamtkosten für den gesamten „Maßnahmenpool“ werden aus heutiger Sicht auf insgesamt rund 49 Mio € geschätzt. Berücksichtigt wurden aktuelle Kenntnisse und Erfahrungen der Fachverwaltung zu Inhalten der Einzelvorhaben sowie entsprechenden Kostenansätzen (Anlage B.4). Optional wären diese maximal zu rund 30 % (rund 14,3 Mio € B/L/K) aus dem WNE-Programm förderfähig. Die Differenz in Höhe von 34,7 Mio € müsste insbesondere durch private Investitionen (im Teilprogramm SSE) sowie durch vorrangige Finanzierungsquellen (insbesondere: Mehrbelastungsausgleich/MBA durch das Land bei Straßenbauvorhaben) gedeckt werden.

Der kommunale Mitleistungsanteil (KMA) würde nach oben genannter Rechnung 3,9 Mio € betragen und entspräche somit 8 % der Gesamtkosten.

▪ **Finanzrahmen der neuen WNE-Gesamtmaßnahme (2026-2035) aus heutiger Sicht**

Im Gegensatz zum WNE-Teilprogramm „Sanierung, Sicherung, Erwerb“ (SSE, 100 %-Förderung) muss die Stadt im Teilprogramm „Aufwertung“ (AUF) einen Mitleistungsanteil (KMA) in Höhe von einem Drittel der Fördermittel-Summe übernehmen. Da der städtische Haushalt angespannt und keine zeitnahe Entspannung absehbar ist, wird der oben dargestellte Bedarf an städtischen Eigenmitteln bis 2035 nicht zu decken sein. Gleichzeitig müssen prioritäre Stadtentwicklungsmaßnahmen auf den Weg gebracht werden, um grundlegende Entwicklungschancen nicht zu verpassen. Die Attraktivität der Stadt für weiteren Zuzug wird entscheidend dazu beitragen, ob die positive Stadtentwicklung fortgesetzt bzw. stabilisiert werden kann. Städtische Investitionen sind dabei unverzichtbar, insbesondere im öffentlichen Raum sowie bei der Bereitstellung attraktiver Infrastrukturen. Sie bilden die Voraussetzung für städtebauliche Großprojekte und setzen den Rahmen für private Folgeinvestitionen.

Unter Berücksichtigung der prioritären Handlungserfordernisse, aktueller Finanzplanungen sowie Annahmen zu realistisch umsetzbaren Volumina (Kosten, Kapazitäten) wurde für den Zeitraum 2026 bis 2035 folgender Ansatz für das Gesamtvolumen der neuen WNE-Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ ermittelt:

		Fördermittelbedarf Gesamtmaßnahme		
	TP	B/L/K	Anteil Bund/Land	Anteil Kommune
1	SSE	2.700.000 €	2.700.000 €	0 €
2	AUF	7.500.000 €	5.000.000 €	2.500.000 €
	Summe	<b>10.200.000 €</b>	<b>7.700.000 €</b>	<b>2.500.000 €</b>

Dieser Fördermittelbedarf in Höhe von 10,2 Mio € (B/L/K) entsteht mit rund einem Viertel im Teilprogramm SSE und mit drei Vierteln im Teilprogramm Aufwertung. Er würde

- rund 72 % des gesamten „Maßnahmenpools“ (100% im Teilprogramm SSE, 65 % im Teilprogramm AUF) sowie
- rund drei Viertel der Vorhaben mit Priorität 1 und 2 (Teilprogramm Aufwertung)

abdecken. Der Anteil der Stadt läge dabei insgesamt mit 2,5 Mio € bei 25 % der Gesamtmaßnahme (0% im Teilprogramm SSE und 33,33% im Teilprogramm AUF).

Der „Maßnahmenpool“ dient somit als flexibler Handlungsrahmen für den Einsatz der WNE-Fördermittel, die nur begrenzt zur Verfügung stehen werden. Die angestrebte Rangfolge ergibt sich aus den gesetzten Prioritäten 1 bis 3, wobei Vorhaben nachgeordneter Priorität auch als „Nachrücker“ zu verstehen sind.

Die Steuerung eines effektiven Fördermitteleinsatzes, der die Umsetzbarkeit prioritärer Einzelvorhaben ermöglicht und zugleich die finanztechnischen Bedingungen berücksichtigt, wird dabei eine große Herausforderung sein.

Die Aufteilung des ermittelten Fördermittelbedarfs für die Gesamtmaßnahme (B/L/K) im Zeitraum 2026-2035 auf die Handlungsfelder der WNE-Förderung (B-Gruppen gemäß Förderrichtlinie) wird wie folgt eingeschätzt:

Handlungsfelder	Teilprogramme	
	AUF	SSE
B.1 : Vorbereitung der GM und Planungen	3%	0
B.2: Begleitung der GM / Management + Öffentlichkeitsarbeit	6%	0
<b>B.3: Baumaßnahmen - Gebäude</b>	0%	<b>93%</b>
B.4: Ordnungsmaßnahmen	2%	7%
<b>B.5: Baumaßnahmen – öffentlicher Raum</b>	<b>89%</b>	0
Summe	100%	100%

Daraus leiten sich folgende **Schwerpunkte zum geplanten Mitteleinsatz** ab:

- Förderschwerpunkte sind die Handlungsfelder Altbauaktivierung (B.3, TP SSE) und Aufwertung/Neubau öffentlicher Räume (B.5, Teilprogramm „Aufwertung“)
- Die Handlungsfelder Vorbereitung und Begleitung der Gesamtmaßnahme (B.1 und B.2) schöpfen im Ansatz nicht das maximal mögliche (pauschale) Volumen aus, um das Risiko nichtförderfähiger Kosten im Rahmen der Schlussabrechnung zu minimieren. Priorität haben in diesen Handlungsfeldern Leistungen, die zur Erreichung der Förderziele und regelkonformen Abwicklung der Gesamtmaßnahme unverzichtbar sind. Dies sind insbesondere Steuerungsleistungen, die Fortsetzung des Stadtumbaumonitorings sowie die Erstellung ausgewählter konzeptioneller Grundlagen.
- Ordnungsmaßnahmen (B.4) sind kein Förderschwerpunkt und sollten im Regelfall durch den Bauherrn getragen werden. Sie können im begründeten Einzelfall und im Zusammenhang mit prioritären Einzelvorhaben zum Tragen kommen.

## ANLAGEN

### KARTEN UND DATEN

#### TEIL A EBENE GESAMTSTADT

##### A.1 Einwohnerentwicklung in den Monitoring-Stadtteilen

(Quelle und Darstellung: Monitoringbericht 2023, S. 63 Abb. 5)

##### A.2 Wohnungsleerstand 2022

(Quelle und Darstellung: Monitoringbericht 2023, S. 65 Abb. 7)

##### A.3 Karte Übersicht Stadtteilgliederung - Monitoring-Stadtteile

(Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung: Timourou/B.B.S.M.)

##### A.4 Karte Übersicht bisherige Förderkulisse Stadtumbau

(Quelle und Darstellung: Stadtumbaustrategie 2018, Anlage 1)

#### TEIL B EBENE TEILRAUM

##### B.1 Quartierssteckbriefe Vertiefungsbereich Monitoring-Stadtteil "Ring"

##### B.2 Leitbild Stadtteilentwicklung „Ring“ - Räumliche Schwerpunkte und prioritäre Handlungsansätze

##### B.3 Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ – Förderkulisse

##### B.4 Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ – Tabelle "Maßnahmenpool"

##### B.5 Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ – Plan "Maßnahmenpool"

### QUELLEN / GRUNDLAGEN

- INSEK Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung 2018 (SVV-Beschluss 079/2018 vom 30.05.2018)
- Stadtumbaustrategie Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung 2018 (SVV-Beschluss 102/2018 vom 27.06.2018)
- Evaluierung zur Stadtumbaustrategie 2018 (Stand 2024)

- Szenarien zur Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen (Stand 2022)
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Stadt Brandenburg an der Havel, 2016 (SVV-Beschluss 022/2017 vom 29.03.2017)
- Verkehrsentwicklungsplan Stadt Brandenburg an der Havel 2018 (SVV-Beschluss 075/2018 vom 28.11.2018)
- Strategisches Grünflächenkonzept für die Kernstadt Brandenburg an der Havel (Stand 2023)
- Altbauaktivierungsstrategie für den Monitoring-Stadtteil "Ring", Fortschreibung (Stand 2023)
- Wohnungswirtschaftliche Bewertung für den Monitoring-Stadtteil "Ring" (Stand 2022)
- Städtebaulicher Rahmenplan „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“ (SVV-Beschluss 066/2024 vom 24.04.2024)
- Gutachterverfahren „Bildungscampus Wiesenweg“ (SVV-Beschluss 019/2023 vom 22.02.2023)
- aktuelle Planungsstände zu sonstigen Standorten und Einzelvorhaben

### Anlage A.1 Einwohnerentwicklung in den Monitoring-Stadtteilen

(Quelle: Monitoringbericht 2023, S. 63 Abb. 5)

Monitoring-Stadtteil	Einwohnerzahl absolut							Veränderung pro Jahr in %			
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017-2020	2016-2018	2019-2021	2020-2022
1 - Görden	7.577	7.556	7.575	7.473	7.717	7.697	7.834	0,7%	0,0%	3,0%	1,5%
2 - Hohenstücken	7.740	7.499	7.435	7.491	7.047	6.980	6.906	-2,0%	-3,9%	-6,8%	-2,0%
3 - Innenstadt	6.894	6.940	7.010	7.036	7.153	7.221	7.366	1,0%	1,7%	2,6%	3,0%
4 - Kirchmöser	3.754	3.753	3.725	3.699	3.679	3.628	3.606	-0,7%	-0,8%	-1,9%	-2,0%
5 - Nord	8.742	8.678	8.640	8.433	8.299	8.202	8.358	-1,5%	-1,2%	-2,7%	0,7%
6 - Plaue	2.593	2.611	2.641	2.678	2.665	2.651	2.638	0,7%	1,9%	-1,0%	-1,0%
7 - Ring	15.660	15.914	16.040	16.163	16.038	16.282	16.660	0,3%	2,4%	0,7%	3,9%
8 - Walzwerksiedlung	5.131	5.173	5.152	5.189	5.253	5.305	5.349	0,5%	0,4%	2,2%	1,8%
9 - Andere	13.882	14.026	14.148	14.258	14.380	14.781	15.308	0,8%	1,9%	3,7%	6,5%
<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>71.973</b>	<b>72.150</b>	<b>72.366</b>	<b>72.420</b>	<b>72.231</b>	<b>72.747</b>	<b>74.025</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,5%</b>




Datengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel

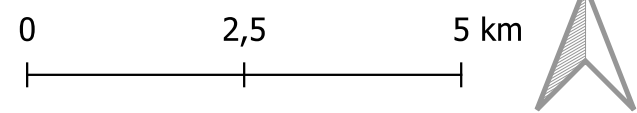
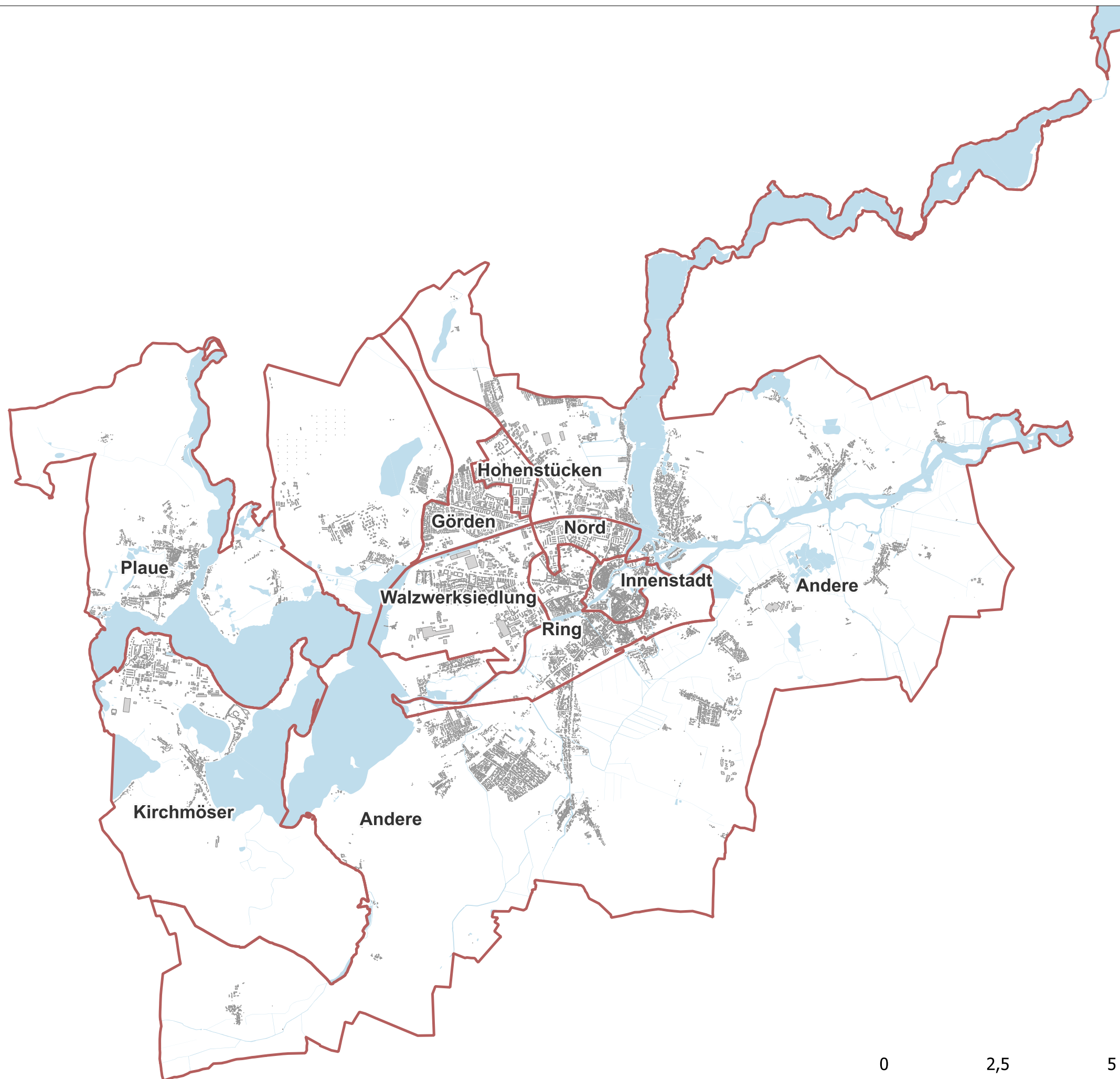
[Link zum Text](#)



Stadtgebiet mit  
Monitoring-Stadtteilen

Legende

-  Monitoring-Stadtteile
-  Gebäude
-  Gewässer



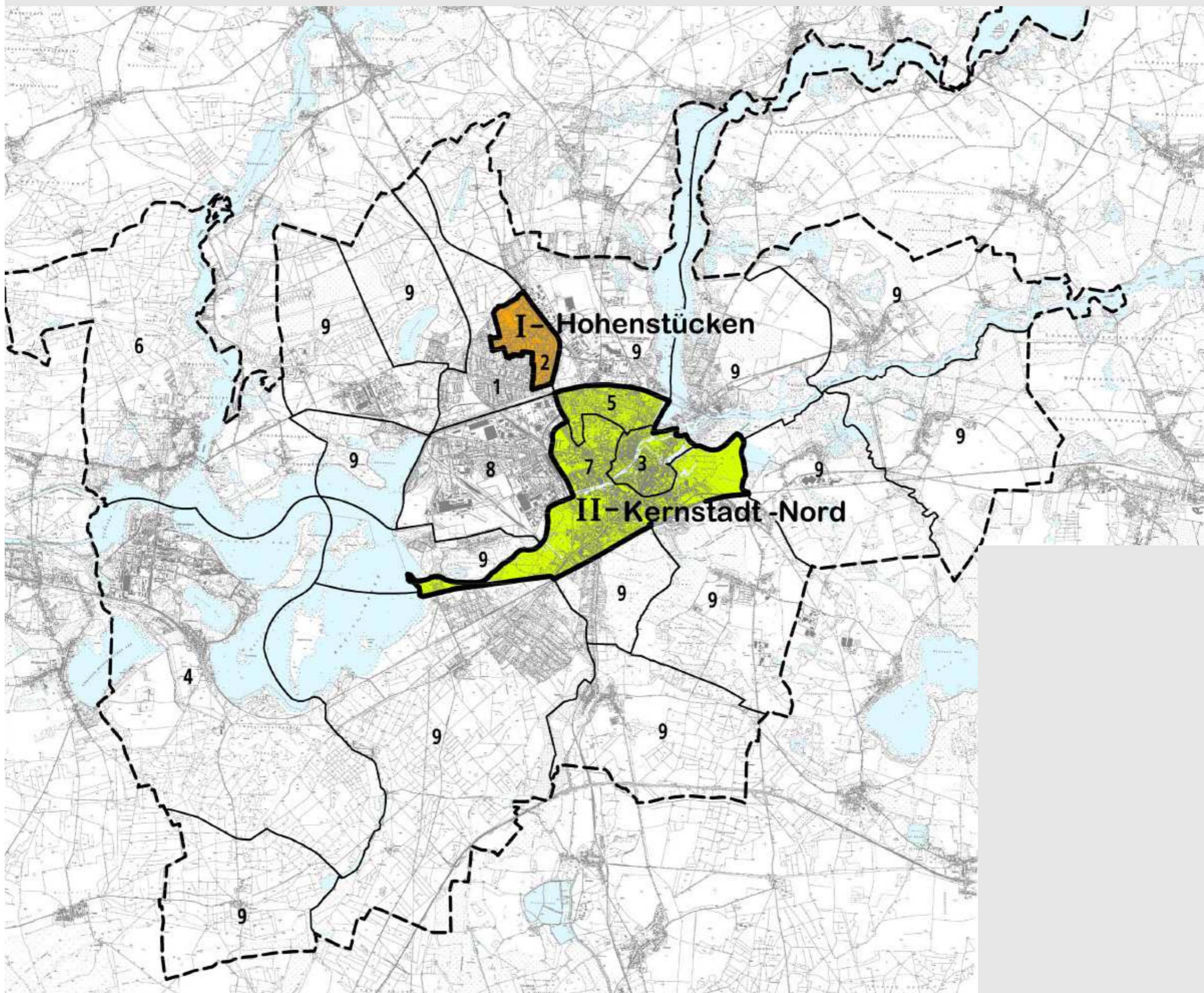
Planverfasser  
Stadt Brandenburg an der Havel  
Amt für Stadtentwicklung  
und Denkmalschutz

**Stadt Brandenburg.**  
Leben an der Havel

Bearbeiterin  
B.B.S.M.  
Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



Stand: 18.08.2025



-  Abgrenzung Förderkulisse Stadtumbau
- Teilbereiche:*
-  I - Hohenstücken (Schwerpunkt Rückbau)
-  II - Kernstadt/Nord (Schwerpunkt Aufwertung)
-  Grenze Gemeindegebiet
-  Grenze Monitoring-Stadtteile
- Stadtteilbezeichnung*
- 1 Görden
- 2 Hohenstücken
- 3 Innenstadt
- 4 Kirchmöser
- 5 Nord
- 6 Plaue
- 7 Ring
- 8 Walzwerksiedlung
- 9 Andere

## Anlage B.1 Quartierssteckbriefe Vertiefungsbereich Monitoring-Stadtteil "Ring"

Die folgenden Quartierssteckbriefe sind folgendermaßen aufgebaut:

**MAGDEBURGER STRASSE**

Stadt Brandenburg.

**BASISDATEN**

Stand	Entwicklung	Alterstruktur 31.12.22
31.12.2022	2017-2022	
Einwohner	2.003 +4%	90%
Nettofläche Sekt.	-15 -4%	80%
Außenwohnungsfläche	52 -2%	70%
Binnenwohnungsfläche	5 +2%	60%
Wohnungsbestand	1.207 -1%	50%
Leerstand	19 -5%	40%

**KURZBESCHREIBUNG**

Als bedeutender Behörden- und Hochschulstandort ist das Quartier Magdeburger Straße prägend für die gesamte Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Klinikum am Marienberg sowie weitere bedeutende Institutionen der Gesundheitswirtschaft, wie die Medizinische Hochschule (MHB). Eine der wichtigsten Hauptstraßen der Stadt verläuft durch das Quartier: die Magdeburger Straße, die sich in den dichten ÖPNV-Balkung sowie die Nähe zum Bahnhofsplatz, der 199-Linie Brandenburg HfB – Rahnewitz. Allerdings ist diese Haltestelle abseits der Brücke am Altstädtischen Bahnhof (Bf) 1022 und über die Glassengrenze nicht erreichbar. Sie bildet die Hauptachse des Quartiers und den westlichen Stadtteil.

Die Magdeburger Straße ist ein zentraler Standort für die Technische Hochschule Brandenburg mit ergänzenden Funktionen sowie einer studentischen Wohnanlage. Die vorhandene straßenunabhängige öffentliche Durchwegung trägt zur attraktiven Vernetzung des Gebietes mit angrenzenden Quartieren bei. Wohnungsbestände (Siedlungsbau 20/30er Jahre und DDR-Zeit) sowie ein großes ehemaliges Kasernenareal charakterisieren das Quartier im Norden. Der Großteil dieses Areals liegt brach. Die Kasernenanlage entlang der Magdeburger Straße sind ungenutzte, Seniorwohnungen sowie Dienstleistungsflächen. Die Kasernenanlage ist saniert. Ziel ist es, die Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen.

**SWOT-ANALYSE**

**STÄRKEN**

- Quartier mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden (ca. 20 Minuten von Brandenburg HfB).
- Wohnungsbestände sind saniert, geringer Wohnungsbestand, Seniorwohnungen mit entsprechendem Dienstleistungsangebot in ehemaligen Kasernen nördlich der Magdeburger Straße.
- Flächenpotential nördlich der Magdeburger Straße (ehemalige Konversionsfläche).
- Hochschul- und Dienstleistungsstandort, breites Bildungs- und Arbeitsplatzangebot mit Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen sowie attraktivem öffentlichen Wegenetz Nord-Süd bzw. Richtung Bahnhof Altstadt, Nachverdichtungspotenzial vorhanden.

**SCHWÄCHEN**

- Verkehrsbelastete Magdeburger Straße mit starker Trennungswirkung.
- Begrenzte Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier, kein gastronomisches Angebot.
- Aufwertungsbedarf des öffentlichen Raumes in den Wohnstraßen nördlich der Magdeburger Straße.
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist nicht durchgängig gewährleistet, Rad- und Fußwegverbindungen teilweise in schlechtem Zustand.
- Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten für das ehemalige Kasernenareal durch Bestandbebauung.
- Großflächen mit geringer Aufenthaltsqualität ohne Platzmöblierung.
- Ausstehende Entwicklung von Altbauten mit Inqualifizierung ehemaliger Bahnhof Altstadt und Magdeburger Straße 20 (Saalbau).

**BISHERIGE ZIELE**

- Wohnentwicklung des Gebietes als belebte und moderne Bildung-, Behörden- und Dienstleistungsstandort.
- Pläne zur Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals: Zentrales Vorhaben „Zukunftquartier Magdeburger Straße“ – Treffpunkt von Wirtschaft und Wissenschaft; garchitectural Aufwertung des Standortes als langfristiger Prozess mit Ergänzung passender Wohnformen.
- Aktivierung des Saalbaus in der Magdeburger Str. 20 im Zusammenhang mit dem „Zukunftquartier“ sowie des ehemaligen Empfangsbauwerkes des Bahnhofs Altstadt.

**FAZIT**

- Die Wohnbereiche nördlich der Magdeburger Straße sind stabil und gut entwickelt. Gute Ansätze in der Gestaltung des öffentlichen Raumes (auch in Bezug auf die Barrierefreiheit) sind vorhanden, konnten jedoch noch nicht in allen Bereichen umgesetzt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Verkehrsführung und ein rad- und fußlägergerechtes Wegenetz.
- Wohnungswirtschaftlich besteht für das Quartier kein akuter Handlungsbedarf.
- Herausforderungen bei der Entwicklung der Konversionsfläche hin zum „Zukunftquartier“ sind die Erschließung des Standortes und die Verknüpfung mit dem Versorgungs- und Hochschulstandort (Trennungswirkung der Magdeburger Straße) als wichtigster Impulsgeber für das Quartier.
- Der Verwaltungs- und Hochschulstandort weist Nachverdichtungspotenziale auf. Die in Teilbereichen gute Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen und Spielflächen konnte noch nicht auf dem gesamten Quartier erreicht werden.

Die **Basisdaten** zum Quartier (Stand: 31.12.2022) wurden im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings der Stadt Brandenburg an der Havel erfasst und kleinräumig ausgewertet. Die Wohnungsbestands- und Leerstandsdaten berücksichtigen die Ergebnisse der jährlichen Leerstandsfortschreibung.

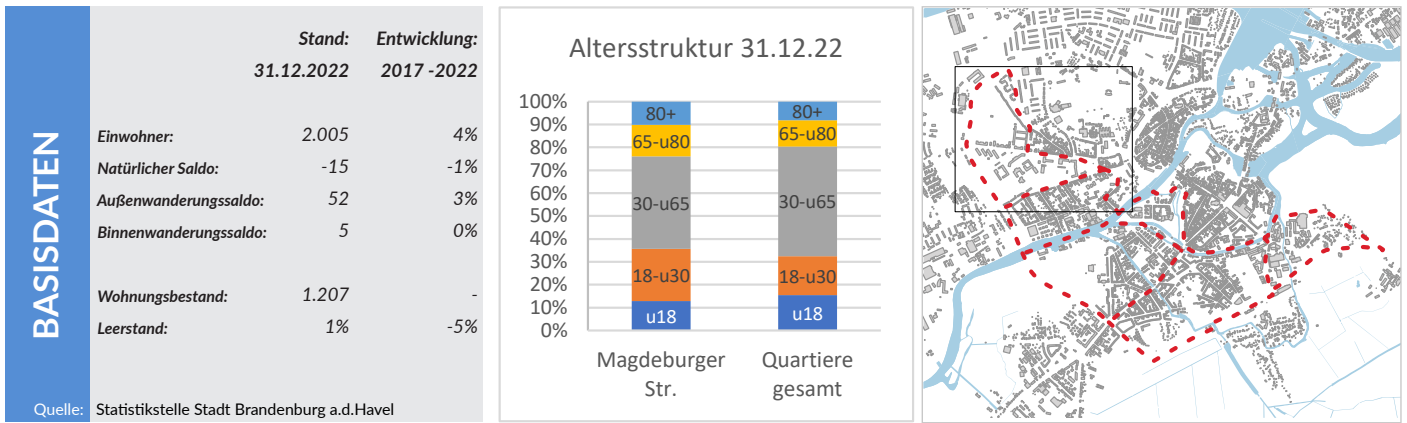
Die **Kurzbeschreibung** bezieht sich vor allem auf die Lage in der Stadt, Besonderheiten und Charakteristika des Quartiers sowie des lokalen Wohnungsmarktes.

Die **Stärken-Schwächen-Analyse** bildet eine wichtige Grundlage für die Strategieentwicklung und zeichnet ein detaillierteres Bild der Besonderheiten des Quartiers. Betrachtete Themenbereiche sind Gebäudebestand, der öffentliche Raum, Verkehr und technische Infrastruktur, Umwelt- und Klimaschutz sowie Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Sie berücksichtigt aktuelle Informationen der Fachverwaltung sowie Einschätzungen aus Vor-Ort-Begehungen aller Quartiere im Frühjahr 2023.

Der Abschnitt „**Bisherige Ziele**“ greift die quartiersspezifischen strategischen Ziele der Stadt aus den einschlägigen strategischen Grundlagenpapieren auf: INSEK 2018, Stadtumbaustrategie 2018, Wohnungswirtschaftlichen Bewertung Monitoring-Stadtteil Ring 2022.

Das **Fazit** fasst die Bewertung zusammen und gibt einen Überblick über aktuelle Handlungsbedarfe im Quartier. Es bildet den Ausgangspunkt für die weitere Betrachtung von Strategien und Maßnahmen für die Quartiere.

# MAGDEBURGER STRASSE



Quelle: B.B.S.M., Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

## KURZBESCHREIBUNG

Als bedeutender Behörden- und Hochschulstandort ist das Quartier Magdeburger Straße prägend für die gesamte Stadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Klinikum am Marienberg sowie weitere bedeutende Institutionen der Gesundheitswirtschaft, wie die Medizinische Hochschule (MHB). Eine der wichtigsten internen Mobilitätsachse verläuft durch das Quartier: die *Magdeburger Straße*. Kennzeichnend ist deren dichte ÖPNV-Taktung. Allerdings ist diese Verbindung seit Abbruch der Brücke am Altstädtischen Bahnhof im Jahr 2021, die über die Zanderstraße (B 102) und über die Gleise der Deutschen Bahn führte, inur eingeschränkt nutzbar. Sie bildete die Hauptverbindung zwischen der Innenstadt und den westlichen Stadtteilen. Südlich der Magdeburger Straße befinden sich zentrale Ein-

richtungen des Landes Brandenburg sowie die Technische Hochschule mit ergänzenden Funktionen sowie einer studentischen Wohnanlage. Wohnungsbestände einer Genossenschaft sowie ein großes ehemaliges Kasernenareal charakterisieren das Quartier im Norden. Der Großteil dieses Areals liegt brach. Die Kasernengebäude entlang der Magdeburger Straße sind saniert und beinhalten Wohnungen, Seniorenwohnen sowie Dienstleistungen. Die Wohngebäude Karl-Marx-Straße, August-Bebel-Straße und Fouquéstraße sind größtenteils saniert. Zusammen mit den Kasernengebäuden bedient das Wohnungsangebot das mittlere Marktsegment.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Wohnungsbestände sind saniert, geringer Wohnungsleerstand, Seniorenwohnen mit entsprechenden Dienstleistungen in ehemaligen Kasernen auf der Nordseite der Magdeburger Straße
- Hochschul- und Dienstleistungsstandort: breites Bildungs- und Arbeitsplatzangebot mit Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen
- Quartier mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden (ca. 10 Minuten von Brandenburg Hbf)
- Flächenpotenzial nördlich der Magdeburger Straße (ehemalige Konversionsfläche)
- Nachverdichtungspotenzial auf dem Verwaltungs- und Hochschulgelände nördlich der Vereinsstraße



### SCHWÄCHEN

- Verkehrsbelastete Magdeburger Straße mit starker Trennungswirkung
- Begrenzte Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier, kein gastronomisches Angebot
- Aufwertungsbedarf des öffentlichen Raumes in den Wohnstraßen nördlich der Magdeburger Straße
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist nicht durchgängig gewährleistet, Rad- und Fußwegeverbindungen teilweise in schlechtem Zustand
- Begrenzte Erschließungsmöglichkeiten für das ehemalige Kasernengelände durch Bestandsbebauung
- Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität ohne Platzmöblierung, bspw. Südseite des Gertrud-Piter-Platzes
- Ausstehende Entwicklung von Altbauten mit Impulswirkung: ehemaliger Bahnhof Altstadt und Magdeburger Straße 20 (Saalbau)



## BISHERIGE ZIELE

Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustrategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

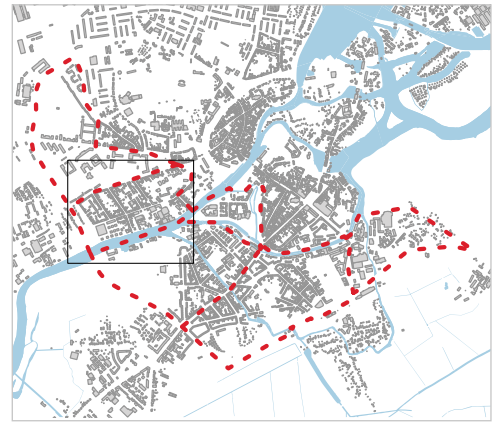
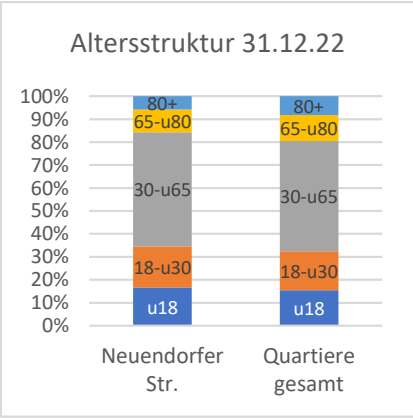
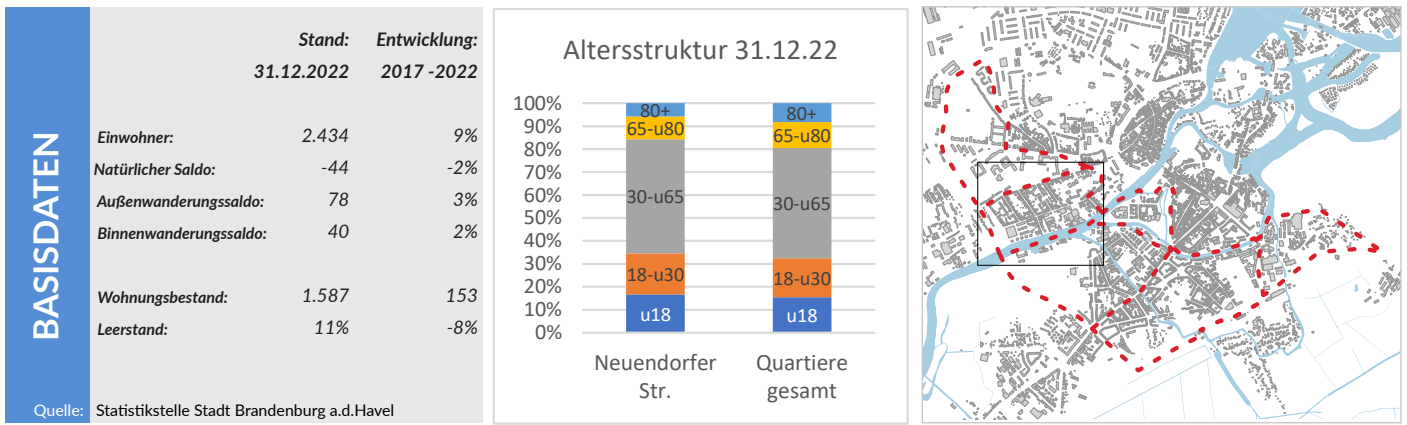
- Weiterentwicklung des Gebietes als belebter und moderner Bildungs-, Behörden- und Dienstleistungsstandort
- Pläne zur Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes: Zentrales Vorhaben „Zukunftsquartier Magdeburger Straße“ – Treffpunkt von Wirtschaft und Wissenschaft: ganzheitliche Aufwertung des Standortes als langfristiger Prozess mit Ergänzung passender Wohnformen
- Aktivierung des Saalbaus in der Magdeburger Str. 20 im Zusammenhang mit dem „Zukunftsquartier“ sowie des ehemaligen Empfangsgebäudes des Bahnhof Altstadt

## FAZIT

- Die Wohnbereiche nördlich der Magdeburger Straße sind stabil und gut entwickelt. Gute Ansätze in der Gestaltung des öffentlichen Raumes (auch in Bezug auf die Barrierefreiheit) sind vorhanden, konnten jedoch noch nicht in allen Bereichen umgesetzt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Verkehrsführung und ein rad- und fußgängergerechtes Wegenetz.
- Wohnungswirtschaftlich besteht für das Quartier kein akuter Handlungsbedarf
- Herausforderungen bei der Entwicklung der Konversionsfläche hin zum „Zukunftsquartier“ sind die Erschließung des Standortes und die Verknüpfung mit dem Verwaltungs- und Hochschulstandort (Trennungswirkung der Magdeburger Straße) als wichtigster Impulsgeber für das Quartier.
- Der Verwaltungs- und Hochschulstandort weist Nachverdichtungspotenziale auf. Die in Teilbereichen gute Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen und Freiflächen konnte noch nicht auf dem gesamten Areal erreicht werden.



# NEUENDORFER VORSTADT



Quelle: B.B.S.M., Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

## KURZBESCHREIBUNG

Das Quartier *Neuendorfer Vorstadt* bildet über die Vereinsstraße sowie über die Neuendorfer Straße kompend den westlichen Stadteingang zur Innenstadt. Die von West nach Ost durch das Quartier verlaufende Neuendorfer Straße bildet eine wichtige Verbindung zwischen dem Zentrumsring und der Innenstadt (Nicolaiplatz) und ist dementsprechend stark befahren. Die Nähe zur Altstadt sowie zur Technischen Hochschule machen das Quartier als Ankommensquartier für Studierende interessant. Vorrangig einfache Altbauten in Blockrandbebauung prägen den Charakter des Quartiers. Zudem finden sich einige Bestände der Zwischenkriegszeit, wenige Ergänzungen in industrieller Bauweise und einige in den vergangenen Jahren errichtete Neubauten. Nördlich der Neuendorfer Straße

ist die Bebauungsstruktur teilweise mit kleinteiligen Gewerbestandorten durchzogen. Im Süden der Neuendorfer Straße befindet sich ein Mischgebiet mit überwiegend gewerblichen Nutzungen, sozialer Infrastruktur und Nahversorgungsangeboten. Am Havelufer, im Übergang zum Quartier nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben, sind auf einem früheren Industriestandort (ehemalige Stärkefabrik) ein Wohnungsneubauprojekt in Wasserlage sowie ein großer Nahversorger entstanden. Das Ufer der Havel ist derzeit nur teilweise öffentlich zugänglich. Rund um den Puschkinpark am Nicolaiplatz befindet sich ein Schwerpunkt der Bildungsinfrastruktur.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Wichtiger Wohnstandort im unteren bis mittleren Preissegment
- Aufwärtsentwicklung des Quartiers durch Sanierungen, Neubauvorhaben und die Entwicklung der ehemaligen Industriebrachen am Havelufer
- Einzelne sanierte und begrünte Anliegerstraßen, z.B. **Wilhelm-Weitling-Straße**, **Damaschkestraße**
- Nahholungsmöglichkeit Puschkinpark
- Gute Anbindung an Gesamtstadt und Zentrumsring
- Nahversorgungsschwerpunkt entlang des Havelufers
- „Einfamilienhaus in der Stadt“: kleine Häuser mit attraktiven Grundstücken und nach Süden ausgerichteten Gärten (Vereinsstraße)
- Potenziale durch Nachverdichtung und Umnutzung durch Bebauung von Baulücken, wie aktuell in der Clara-Zetkin-Straße



### SCHWÄCHEN

- Hohe Leerstandsquote
- Fehlende Begrünung im öffentlichen Raum (Neuendorfer Straße, Luckenberger Straße, Karl-Liebknecht-Straße, Clara-Zetkin-Straße **Wilhelm-Weitling-Straße**, Wilhelm-Weitling-Straße)
- Entwicklungspotenziale der Uferlagen noch nicht ausgeschöpft: Zugänglichkeit Havelufer nur teilweise, Aufwertung der Wohnqualität
- Verkehrsbelastung in der Neuendorfer Straße
- hoher Gewerbeleerstand in den Erdgeschoss-Zonen entlang der Neuendorfer Straße
- Entwicklungspotenziale des Quartiers als Studierendenviertel noch nicht ausgeschöpft: Ansiedlung entsprechender Dienstleistungen, Gastronomie, studentisches Wohnen im Quartier
- Gefahr der Verdrängung einkommenschwacher Haushalte im Zuge der Aufwärtsentwicklung des Quartiers



### BISHERIGE ZIELE

Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustrategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

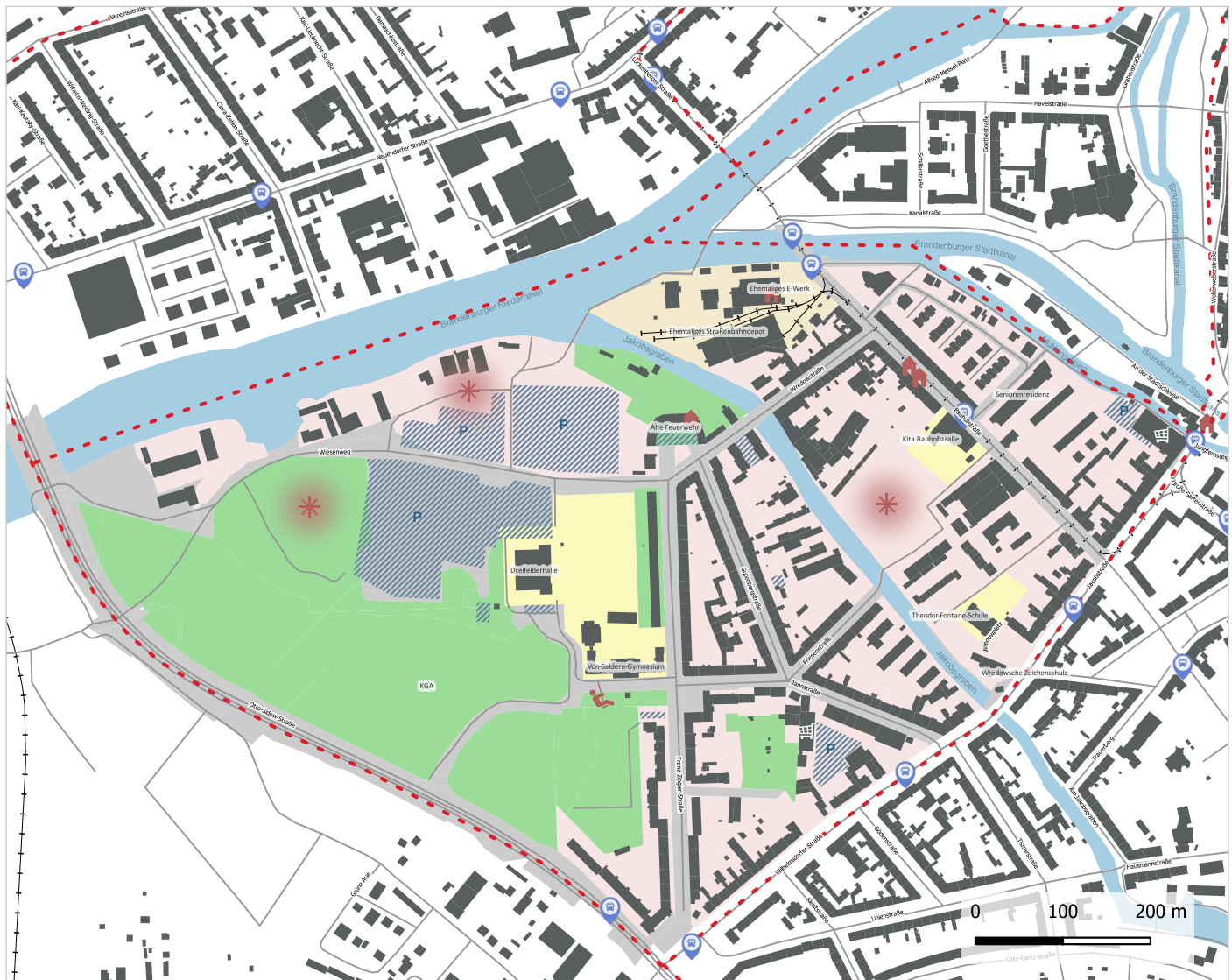
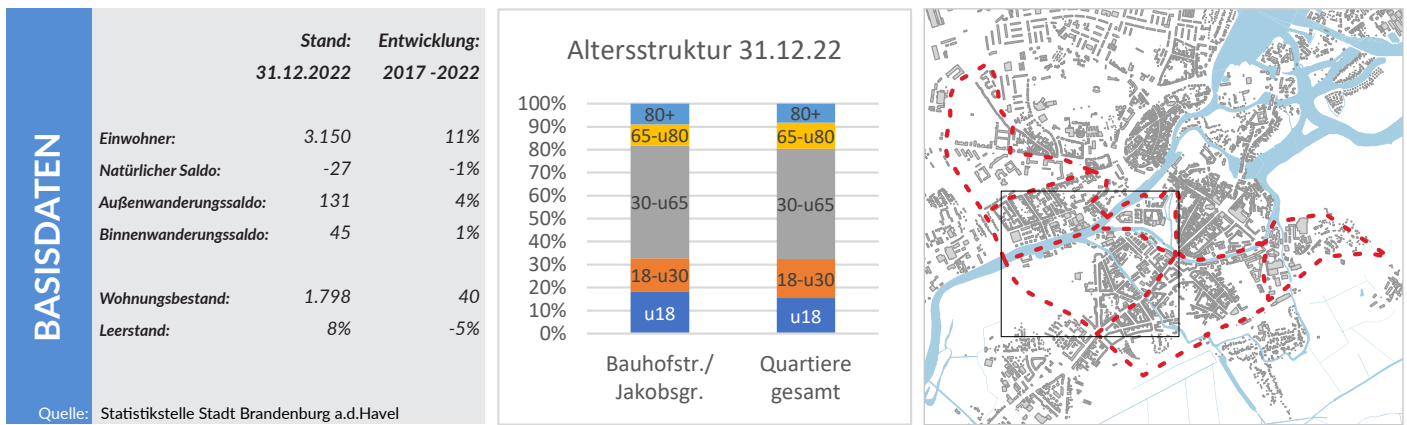
- Altbauaktivierung der Wohngebäude Neuendorfer Straße 28 und 65
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes im Zuge von Sanierung und Nachverdichtung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, vorrangig in der Neuendorfer Straße
- Gemischtes Wohnquartier und Umstrukturierung der Uferlagen

### FAZIT

- Deutliche Aufwärtsentwicklung im Quartier durch Sanierungen und Neubauvorhaben, so wurde beispielsweise mit der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Stärkefabrik ein Beitrag zur Stadtentwicklung für die Neuendorfer Vorstadt und über das Gebiet hinaus geleistet. Zudem ist dem Anspruch der öffentlichen Zugänglichkeit von Wasserlagen in Teilbereichen Rechnung getragen. Allerdings sind große Teile des Havelufers zwischen Luckenberger Straße und der Clara-Zetkin-Straße nicht erlebbar.
- Baulückenschließungen oder die Umnutzung gewerblich genutzter Flächen sind Potentiale. Allerdings sollte die Entwicklung in Maßen erfolgen, um die Wohnumfeldqualität benachbarter Gebäude nicht zu verringern.
- In einigen Wohnstraßen (Damaschkestraße, **Clara-Zetkin-Straße**, Vereinsstraße) ist der öffentliche Raum attraktiv gestaltet. Jedoch fehlt es gerade in der Neuendorfer Straße aber auch in den Anliegerstraßen aufgrund des hohen Gewerbeleerstands an einem Gesamtkonzept, um den Straßenraum qualitativ aufzuwerten.



# NÖRDLICHE BAUHOFFSTRASSE/ JAKOBSGRABEN



## KURZBESCHREIBUNG

Westlich an die Innenstadt grenzt das Quartier *nördliche Bauhoffstraße/Jakobsgraben*. Charakterisierend für das Quartier sind die zum Westen hin Richtung Zentrumsring großen Freiflächen und Kleingartenanlagen. Östlich zwischen dem Jakobsgraben und dem Stadtkanal bildet die Bauhoffstraße die zentrale Achse. Sie stellt eine erhebliche Lärmbelastung für die Umgebung dar. Zudem fehlt es an qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen entlang der Straße. Gekennzeichnet war und ist das Quartier durch eine Vielzahl an Brachflächen. Zwischenzeitlich wurden die ehemals gewerblich genutzten Brachen entlang des Mühlengrabens zu hochwertigem Wohnen entwickelt. Weiterhin entstanden ein neues Gemeindezentrum, eine Seniorenresidenz und eine Kita. Das Areal zwischen Bauhoffstraße und Jakobsgraben (ehemaliger Bushof) wird zum Wohnstandort entwickelt.

Westlich des Jakobsgrabens befinden sich ruhige und sehr beliebte Wohngebiete in geschlossener Blockrandbebauung, die durch eine neugebaute Fußgängerbrücke mit dem künftigen Wohnstandort auf dem ehemaligen Bushof verbunden sind. Für die Sicherung der Nahversorgung im Quartier gibt es zwei Supermärkte im südlichen Quartiersbereich. Zudem sind entlang der Wilhelmsdorfer Straße in den Erdgeschossen einige kleinteilige Läden vorhanden. Teilweise weisen diese allerdings Leerstände auf. Im Westen des Quartiers ist die Errichtung eines Bildungscampus am Wisenweg als Erweiterung des Von Saldern-Gymnasiums geplant. Für die nördlich des künftigen Campus gelegenen Potenzialflächen in Uferlage sind Wohnbebauung sowie ein Hotelstandort im Gespräch.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Wichtiger Wohnstandort im mittleren und oberen Marktsegment
- Wasserlagen am Mühlengraben und Jakobsgraben sind klare Lagevorteile
- Bereits durchgeführte Straßensanierung der Franz-Ziegler-Straße führt zu weiteren Sanierungsinvestitionen im Gebäudebestand
- Brachflächenentwicklung ehemaliger Bushof (Wohnungen im oberen Marktsegment)
- Aufwertung ehemaliges E-Werk zum Bildungsstandort am Stadtteileingang
- Funktionelle Stärkung des Quartiers durch Errichtung des Bildungscampus am Wiesenweg



### SCHWÄCHEN

- Bauhofstraße mit unzureichenden Qualitäten im öffentlichen Raum und Totalleerständen mit negativer Ausstrahlung auf die Umgebung, z.B. durch das ehemalige Straßenbahndepot
- Zentrumsring: sehr hohe Verkehrs- und Lärmbelastung mit Trennwirkung (Otto-Sidow-Platz)
- Fehlender durchgängiger Wasserzugang an Niederhavel und Jakobsgraben
- großer Aufwertungsbedarf im öffentlichen Raum in den Wohnstraßen westlich des Jakobsgrabens, auch im Hinblick auf Anbindung des künftigen Bildungscampus am Wiesenweg



### BISHERIGE ZIELE

Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustrategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

- Brachenaktivierung und Umnutzung Funktionsbauten
- Aufwertung der Gründerzeitbestände durch Nutzung der Wasserlage
- Entwicklung der Bauhofstraße als Quartiersachse (Gesamtkonzept)
- Wohnungsbestände entlang des Rings stabilisieren
- Attraktive Gestaltung des Freiraums Schnittstelle Wilhelmsdorfer Straße/ Ring als Adressbildner und Begegnungsraum
- Altbauaktivierung nördliche Bauhofstraße
- Sanierung Jahn-, Friesen- und Gutenbergstraße

### FAZIT

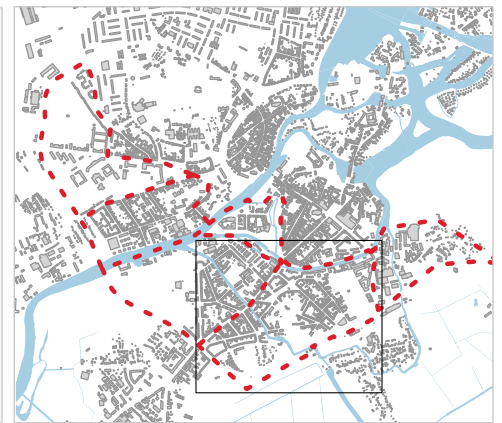
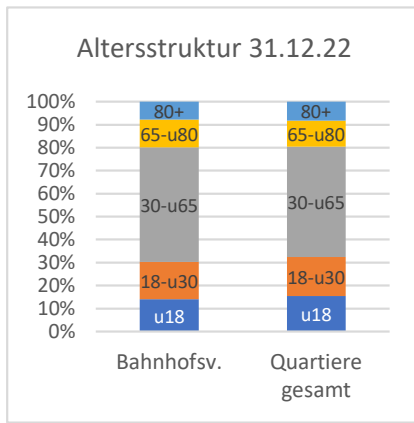
- Das frühere Arbeiterquartier Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben ist weiterhin im Umbruch. In den letzten Jahren wurden ehemals gewerbliche Brachen neuen Nutzungen zugeführt.
- Mit der Entwicklung des Areals des alten Bushofs können zukünftig weitere Wohneinheiten in bester Lage entstehen. Somit soll die größte Fläche im Ring ein Wohnungsangebot im mittleren bis gehobenen Segment für Zuzügler bereitstellen.
- Weitere Potenziale liegen in der Altbauaktivierung vorrangig in der Bauhofstraße. Hier bieten das ehemalige Straßenbahndepot und die Flächen des E-Werks weiteres Entwicklungspotenzial.
- Die Bauhofstraße als Quartiersachse weist eine negative Ausstrahlungswirkung auf.
- Der künftige Bildungscampus am Wiesenweg wird das Quartier stärken, erfordert aber eine deutlich verbesserte Anbindung, vor allem für den Radverkehr.



# BAHNHOFSVORSTADT

BASISDATEN	Stand:	Entwicklung:
	31.12.2022	2017 -2022
Einwohner:	4.624	-1%
Natürlicher Saldo:	-37	-1%
Außenwanderungssaldo:	150	3%
Binnenwanderungssaldo:	-44	-1%
Wohnungsbestand:	3.071	45
Leerstand:	5%	-6%

Quelle: Statistikstelle Stadt Brandenburg a.d.Havel



Quelle: B.B.S.M., Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

## KURZBESCHREIBUNG

Das Quartier *Bahnhofsvorstadt* bildet vom Hauptbahnhof kommend über die Kleine und Große Gartenstraße, aber auch vom Zentrumsring über die Bauhofstraße und Wilhelmisdorfer Straße, den Stadteingang zur Innenstadt. Im Bahnhofsumfeld sind in den vergangenen Jahren einige stadtbildprägende Neubauprojekte entstanden. Das Quartier zwischen Bahnhof und Innenstadt ist geprägt von einer geschlossenen Blockrandbebauung mit einfachen Altbauten. Große Teile der Bestände sind saniert. Entlang des Stadtkanals hat sich hochwertiges Wohnen in repräsentativen Gebäuden etabliert. In der Bauhofstraße befinden sich mehrere große Brachflächen. Auf einer dieser Flächen entsteht eine große Einrichtung für betreutes Wohnen. Eine Fläche ist für den Neubau des Bundesamtes für Auswärtige

Angelegenheiten vorgesehen. Über zwei Brücken (Jakobstraße und Hausmannstraße) ist die Bahnhofsvorstadt mit dem Bereich südlicher Jakobsgraben verbunden. Hier erscheinen die gründerzeitlichen Wohnstraßen durch Sanierung und Durchgrünung attraktiver. Zwischen Otto-Garz-Straße und Ring liegt eine weitere große Fläche, die sogenannte „Linse“. Öffentliche Spielplätze gibt es am Trauerberg und an der Linienstraße. Weitere Grün- und Erholungsflächen sind in dem Gebiet mit Ausnahme des Neustädtischen Friedhofs nicht vorhanden. Zwischen Trauerberg und Hausmannstraße befindet sich ein Schwerpunkt sozialer Infrastruktur mit zwei Kindertagesstätten und dem Jugendclub. Die Geschwister-Scholl-Straße östlich des Friedhofs, wird geprägt durch die ehemaligen Brennabor-Werke.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Vielfältiges Wohnungsangebot im Altbaubestand des mittleren Marktsegmentes mit geringem Leerstand
- Erfolgreiche stadträumliche Aufwertung des Bahnhofsumfeldes, z.B. Gesundheitszentrum und ReGenerationenhaus
- Industriedenkmal Brennabor mit neuer Nutzung als Stadtarchiv und Kunsthalle
- Guter Sanierungsstand des öffentlichen Raumes zwischen „Linse“ und Wilhelmsdorfer Straße (Linienstraße)
- Gute Anbindung an den ÖPNV durch Bahnhofsnähe, Straßenbahnanbindung und Busverkehr
- Angebot von Seniorenwohnen (Neubau Hausmannstraße/Bauhofstraße und Wilhelmsdorfer Straße)
- Potenzial zur Nutzung kleinerer Brachen und Baulücken (z.B. Wilhelmsdorfer Straße, Otto-Garz-Straße, Werderstraße) in attraktiven Lagen für Wohnbebauung im mittleren und gehobenen Preissegment
- Altbauaktivierung (Große Gartenstraße 21 und 46, Mittelstraße 12) kann Impulse für Weiterentwicklung privater Wohnungsbestände setzen



### SCHWÄCHEN

- Bauhofstraße mit Verkehrsbelastung und fehlenden Qualitäten im öffentlichen Raum und großen Brachflächen im südlichen Abschnitt
- Zentrumsring mit sehr hoher Verkehrs- und Lärmbelastung zerschneidet Otto-Sidow-Platz
- Flächenverbrauch für Park- und Stellplätze schränkt Qualitäten ein (z.B. am Trauerberg, im Bahnhofsumfeld und entlang der Bauhofstraße)
- Wenig Grün- und Erholungsflächen im Quartier, fehlendes Grün in den Straßenzügen Große und Kleine Gartenstraße, Bauhofstraße
- Radwege teilweise nicht gut ausgebaut bzw. nicht vorhanden – unübersichtliche und gefährliche Konstellationen (Bauhofstraße, Große Gartenstraße, Kreuzungsbereiche)



## BISHERIGE ZIELE

Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

- Gewonnene Qualitäten weiter profilieren
- Intensivierung der hochwertigen Nutzungsmischung
- Aufwertung der Gründerzeitbestände durch Nutzung der Wasserlage
- gezielter Neubau für Zielgruppe der Zuziehenden und Pendler
- Schrittweises Vorgehen bei der Aktivierung von Brachflächen für Wohnungsbau, um Überangebot oder Konkurrenz zum Bestand zu vermeiden
- Altbauaktivierung der Wohngebäude Große Gartenstraße 21 und 46 sowie Mittelstraße 12

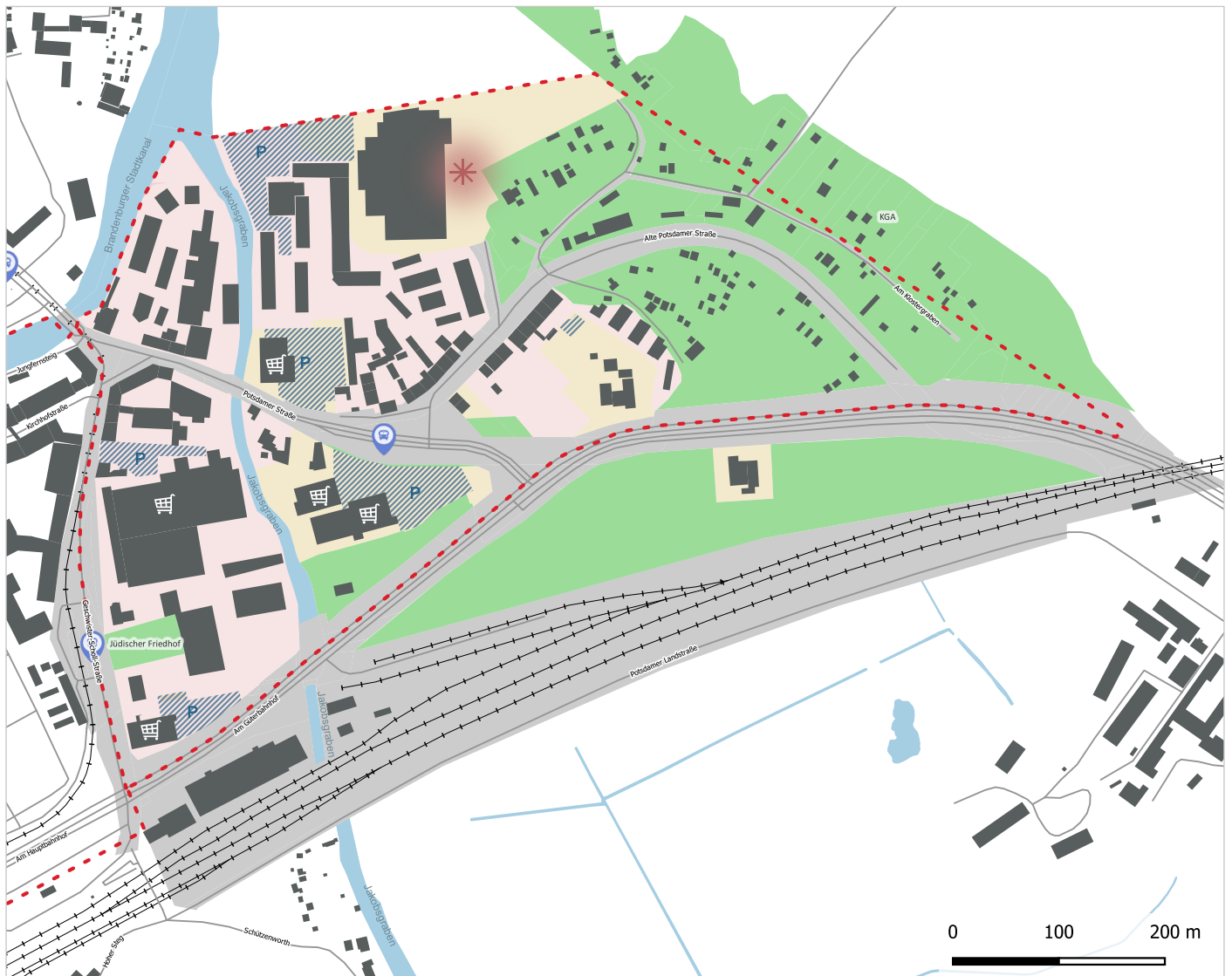
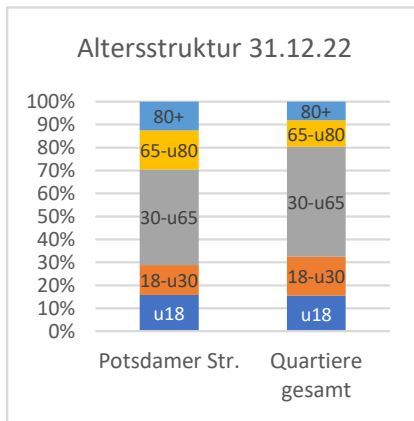
## FAZIT

- Durch Brachflächenentwicklung, Baulückenschließung und Altbauaktivierung ergeben sich im Quartier eine Vielzahl an Potenzialflächen für eine bedarfsorientierte Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes.
- Erfolgreiche Aufwertung im Bahnhofsumfeld mit großen Potenzialen für weitere Verbesserungen.
- Die Entwicklung der großflächigen Brachen im Bereich südliche Bauhofstraße und „Linse“ bietet große Potenziale, sollte aber in Bezug auf Bedarf und die entstehenden Qualitäten intensiv geprüft und schrittweise umgesetzt werden.
- Die großen, verkehrsbelasteten Straßen weisen einen großen Handlungsbedarf im öffentlichen Raum auf, inklusive einer Stärkung des Rad- und Fußverkehrs.
- Eine stärkere Durchgrünung könnte in diesem Bereich einen Beitrag zur Verschattung und Abkühlung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.



BASISDATEN	Stand:	Entwicklung:
	31.12.2022	2017-2022
Einwohner:	399	9%
Natürlicher Saldo:	-10	-3%
Außenwanderungssaldo:	17	4%
Binnenwanderungssaldo:	16	4%
Wohnungsbestand:	244	11
Leerstand:	9%	-5%

Quelle: Statistikstelle Stadt Brandenburg a.d.Havel



Quelle: B.B.S.M., Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

## KURZBESCHREIBUNG

Prägend für das Quartier *Potsdamer Straße* sind große Verbindungsstraßen sowie die Konzentration innenstadtnaher Gewerbestrukturen und Einzelhandelsflächen. In dem ehemaligen Industriedenkmal der Brennaborwerke entlang der Geschwister-Scholl-Straße sind die Agentur für Arbeit, diverse Dienstleister, mehrere Gewerbebetriebe aber auch die Kunst- und Kreativwirtschaft zu finden. An der Alten Potsdamer Straße befindet sich ein seit 2015 leerstehendes Areal eines ehemaligen Discounters. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof weisen sowohl die Potsdamer Straße als auch die Geschwister-Scholl-Straße hohe Verkehrsbelastungen auf. Dennoch bestehen für das

Quartier keine signifikanten Wohnungsleerstände. Das Wohnen spielt im Vergleich zu den anderen Quartieren eine untergeordnete Rolle. Eine Ausnahme ist das Wohngebiet an der nördlichen Landspitze am Stadtkanal in attraktiver Lage mit Zugang zum Ufer. Grünanlagen oder attraktive Aufenthaltsbereiche sind im Quartier sehr begrenzt. Städtebauliches Merkmal der Alten Potsdamer Straße ist ein Straßenzug mit weitgehend sanierter gründerzeitlicher Straßenrandbebauung z.T. mit Seitenflügel und Hofbebauung. Straßenbelag und Baumbestand stehen hier unter Schutz.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Wichtiger und innenstadtnah gelegener Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
- Gute Anbindung aufgrund der sehr zentralen Lage zur Innenstadt (Neustadt) und zum Hauptbahnhof
- Die wenigen Wohngebäude sind weitestgehend saniert
- Nördliche Landspitze: attraktives Wohngebiet in Wasserlage mit Uferzugang zum Stadtkanal (privat)
- Entwicklungspotenziale im Bereich ehemaliger Real-Markt und entlang des Jakobsgrabens



### SCHWÄCHEN

- Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße mit starker Verkehrsbelastung und ohne Aufenthaltsqualitäten
- Ungeordnete Gewerbeansiedlungen und Leerstände in der Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße
- Erlebbarkeit des Jakobsgrabens und des Stadtkanals im Quartier bislang nicht gegeben



## BISHERIGE ZIELE

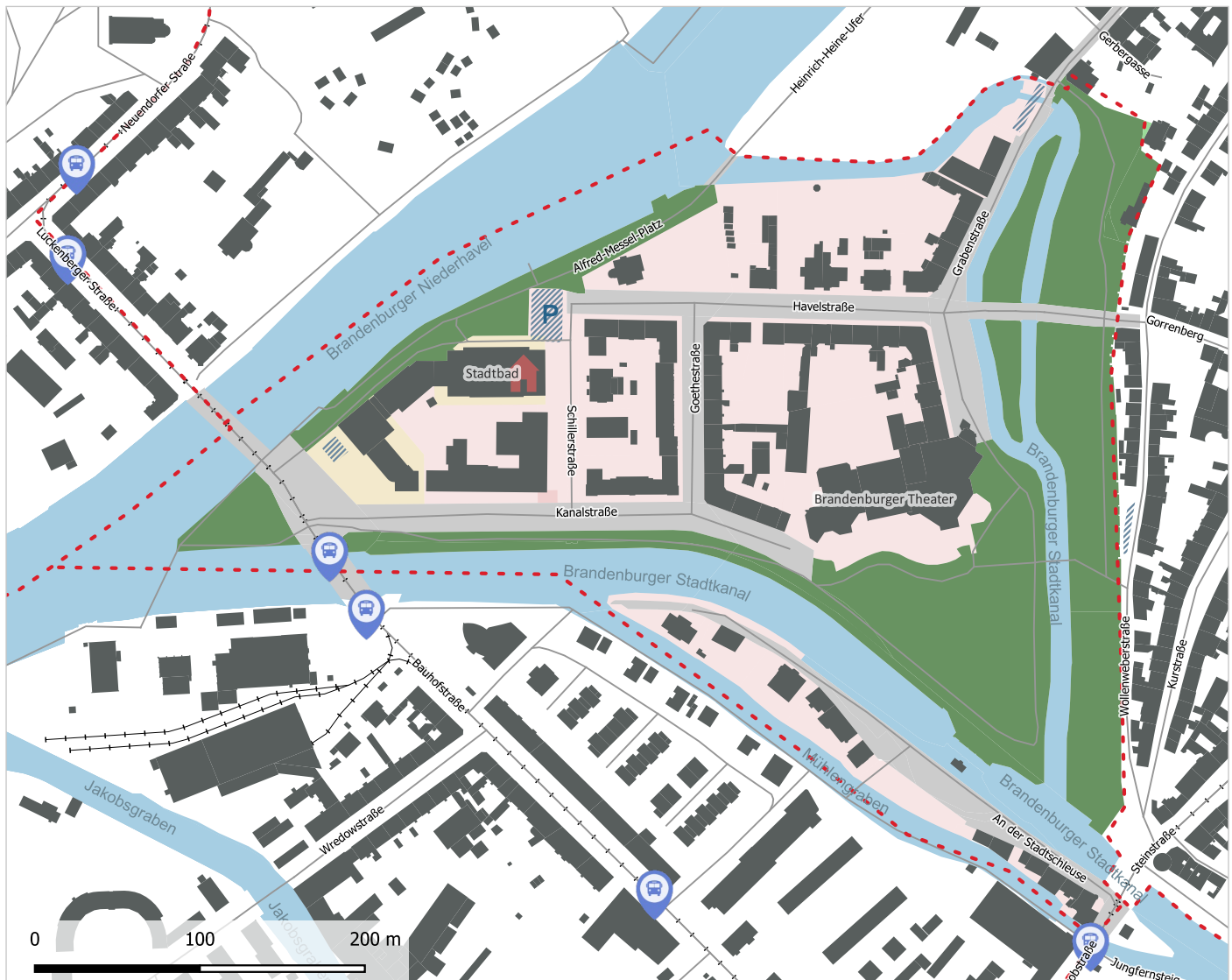
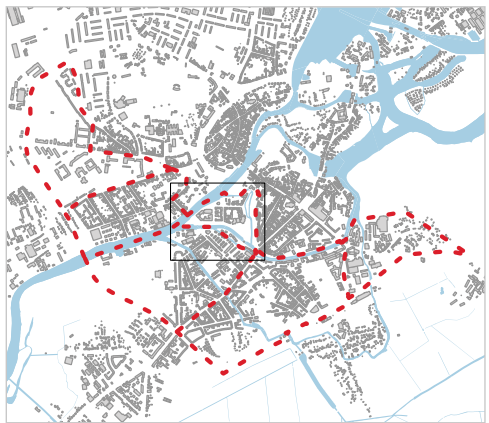
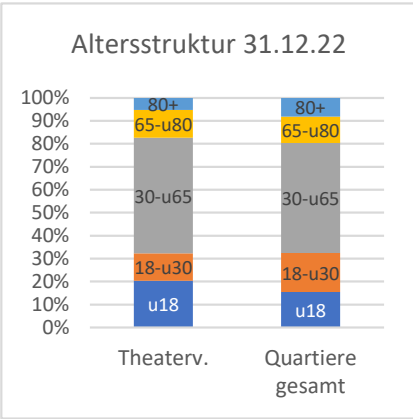
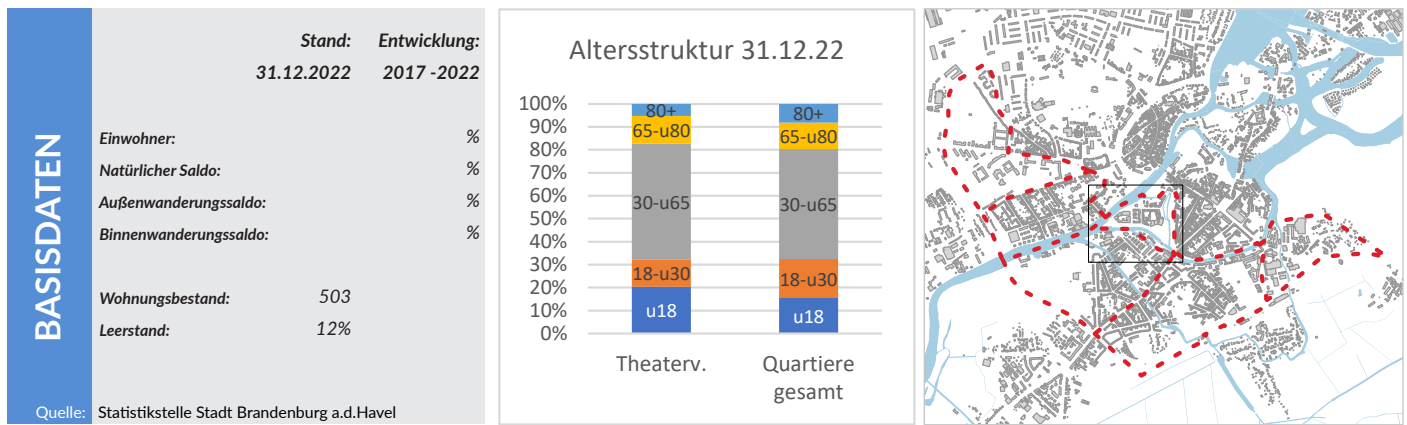
Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

- Dienstleistungsstandort in Ergänzung zur Innenstadt
- Neubau und Umnutzung von Leerstand im Quartier durch private Investitionen und ggf. öffentliche Impulse
- Entwicklung der ehemaligen Fläche REAL-Markt denkbar

## FAZIT

- Das Quartier Potsdamer Straße ist geprägt von großen Verbindungsstraßen und teilweise ungeordnet wirkenden Gewerbebestrukturen diverser Größen sowie Einzelhandelsflächen. Punktuell gibt es ein paar kleinere Wohnlagen, die eine untergeordnete Rolle im Wohnungsmarkt spielen.
- Mit unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und der Innenstadt ist das Quartier gut angebunden. Das hohe Verkehrsaufkommen in der Potsdamer Straße (Einfallstraße von Autobahn in Innenstadt) sowie in der Geschwister-Scholl-Straße (Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt) führt zu hoher Lärm- und Verkehrsbelastung.
- Entwicklungschancen für das Quartier ergeben sich aus der Entwicklung der Fläche des ehemaligen Real-Marktes sowie aus der Verbesserung der Erlebbarkeit der Wasserlagen.





Quelle: B.B.S.M., Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 und © OpenStreetMap

## KURZBESCHREIBUNG

Das *Theaterviertel* nimmt in der Stadt aufgrund seiner Insellage eine besondere Stellung ein, begrenzt durch die Havel, den Stadtkanal und den Pumpengraben. Über den Stadtkanal bzw. die Luckenberger Brücke ist das Theaterviertel verkehrlich mit dem Quartier Bauhofstraße und dem Quartier Neuendorfer Vorstadt verbunden. Die Insel ist auf der Ostseite vom Theaterpark begrenzt. In dessen Süden befindet sich das Brandenburger Theater. Das Süd- und das Nordufer sind von einem baumgesäumten Uferweg erschlossen, der weiter bis zur Jahrtausendbrücke führt. Entlang der Havel-, Goethe-, Schiller- und Kanalstraße befinden sich gründerzeitliche Altbauten in Blockrandbebauung und teilweise aufgelöst in Villenstrukturen sowie vereinzelt Bestände aus der Zwischen-

kriegszeit. Die Wohngebäude sind weit überwiegend hochwertig saniert und der öffentliche Raum in saniertem und gepflegtem Zustand. Ein großer Komplex mit neu gebauten Wohnungen (Schillerquartier) im gehobenen Segment befindet sich am westlichen Ende der Kanalstraße in Richtung Luckenberger Brücke. In diesem Block befindet sich am Havelufer (Alfred-Messel-Platz) das denkmalgeschützte und stadtbildprägende Stadtbad. Die Sanierung dieses Brandenburger Wahrzeichens wird seit vielen Jahren angestrebt. Dieses ist ein Bestandteil des Ensembles „Wohlfahrtsforum“ an der westlichen Spitze der Insel, in dem außerdem Gesundheitsdienstleistungen und eine Turnhalle untergebracht sind.

## SWOT-ANALYSE



### STÄRKEN

- Gehobenes Wohnviertel in zentraler grüner Insellage
- Hochwertig sanierte Altbauten, größtenteils denkmalgeschützt
- Brandenburger Theater als regional bedeutender Kulturstandort
- Hohe Qualität im öffentlichen Raum - grüne Eingänge mit Wasserbezug
- Entwicklungspotenzial: Stadtbad wird zu einem Zentrum für zeitgenössische Künste und stärkt das Quartier als Kulturstandort



### SCHWÄCHEN

- Vernachlässigtes Gebäude „Stadtbad“ strahlt negativ auf die Umgebung aus



## BISHERIGE ZIELE

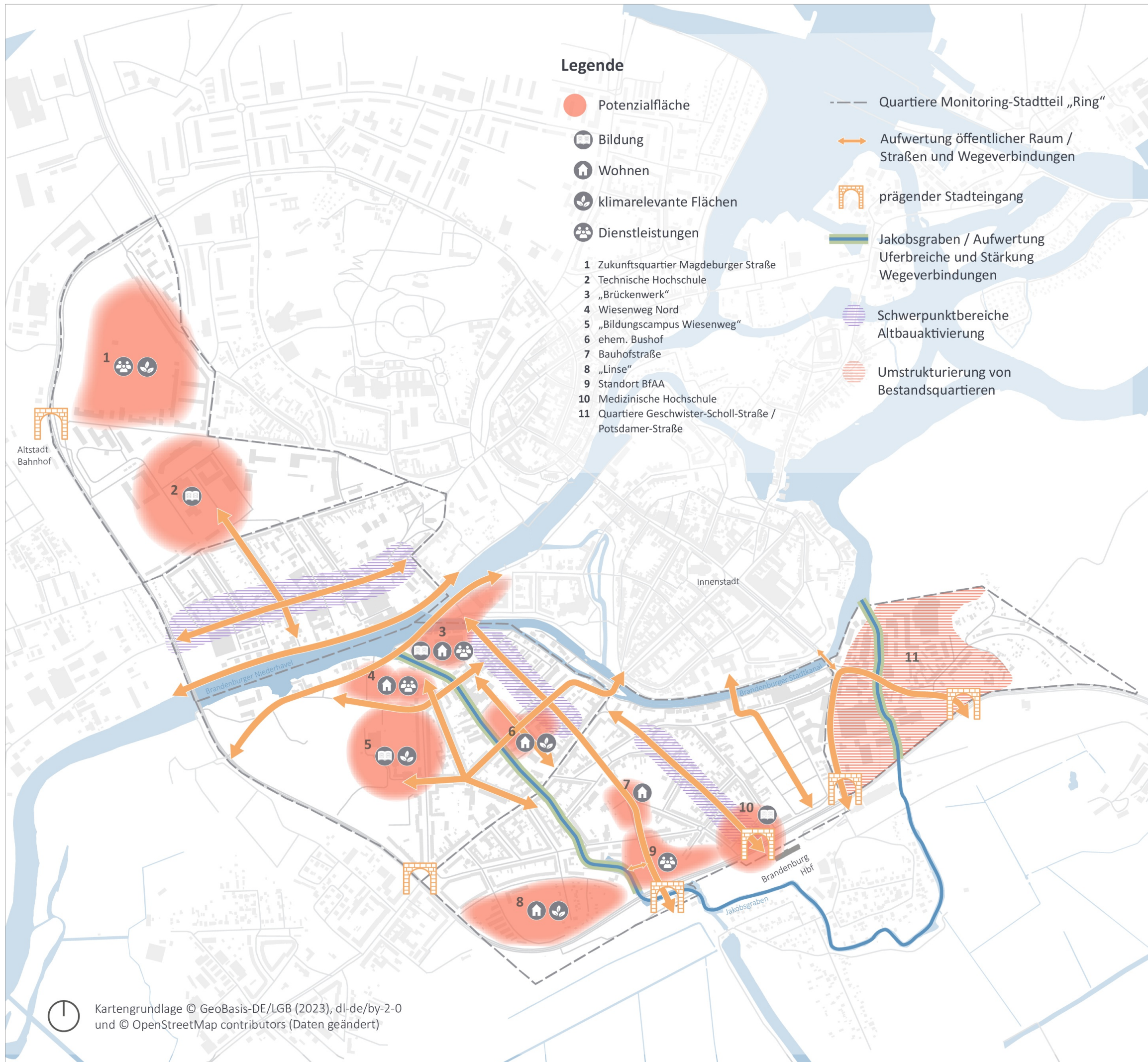
Quellen: INSEK 2018, Stadtumbaustrategie 2018, Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren der Stadt Brandenburg, WOWI Analyse (internes Papier)

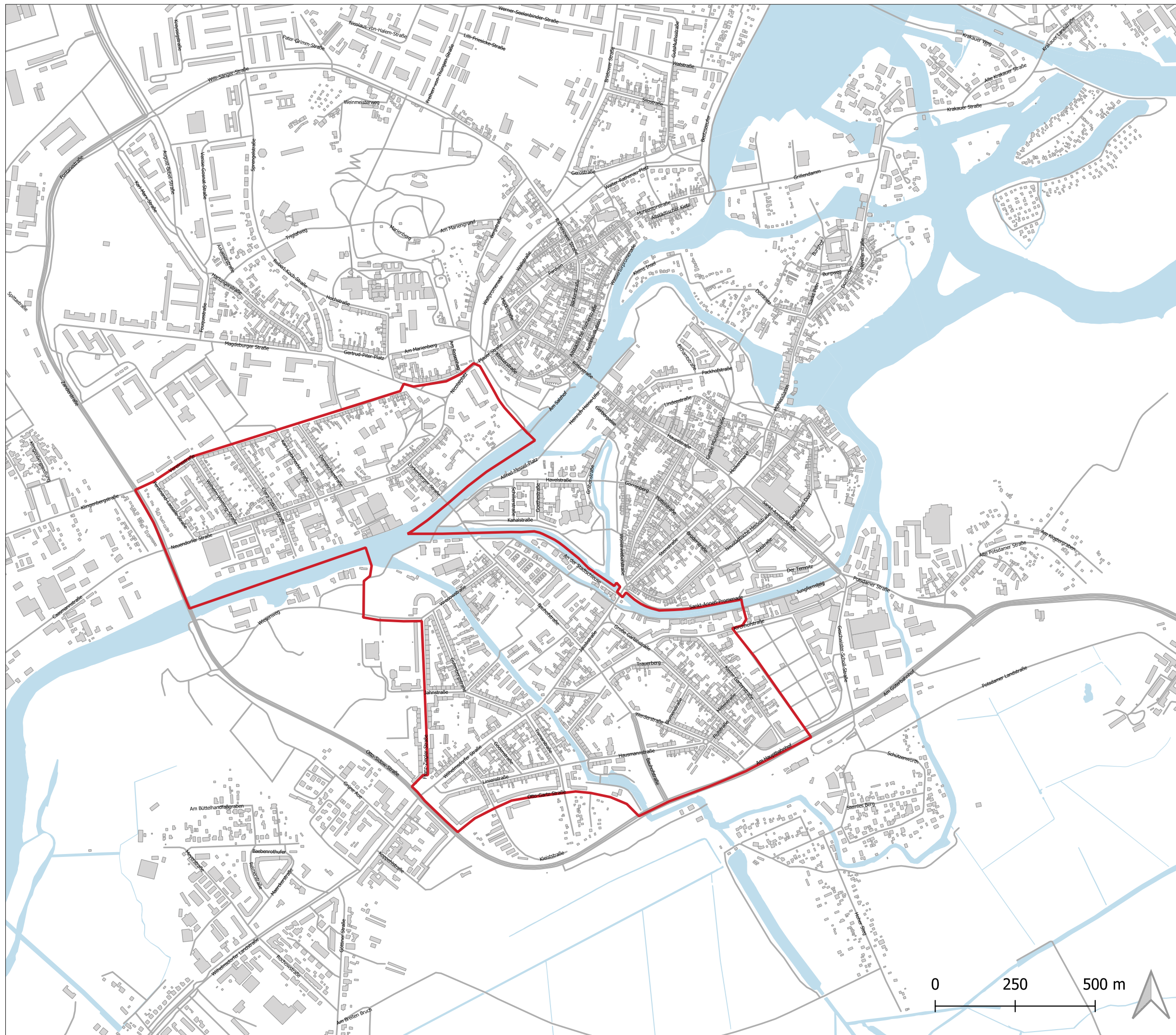
- Keine aus den obenstehenden Planungen/ Konzepten

## FAZIT

- Das Theaterviertel ist ein gut erschlossenes, gehobenes Wohnviertel in attraktiver grüner Insellage. Insgesamt sind in den letzten Jahren alle Gebäude saniert worden. Das ehemalige Stadtbad ist eine Schlüsselimmobilie einer weiteren Entwicklung des Quartiers.
- Rad- und Fußwege sind vorhanden sowohl entlang des Havelufers, des Stadtkanals als auch an der Grabenpromenade.
- Straßen- und Grünbereiche sind in einem guten Sanierungszustand.








# Stadtumbaustrategie der Stadt Brandenburg an der Havel

## Handlungsgrundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Bund/Land-Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)"

### Fortschreibung 2025


#### Gebietskulisse "Gründerzeitlicher Ring"

##### Kulisse

 Gebietskulisse "Gründerzeitlicher Ring"

##### Grundlagen

 Gebäude

 Wege und Straßen

 Gewässer

Planverfasser  
Stadt Brandenburg an der Havel  
Amt für Stadtentwicklung  
und Denkmalschutz

**Stadt Brandenburg.**  
Leben an der Havel

Bearbeiter  
B.B.S.M.  
Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



Stand: 18.08.2025

**Fortschreibung Stadtumbaustategie Stadt Brandenburg an der Havel - Anlage B.4 Gesamtmaßnahme „Gründerzeitlicher Ring“ – Förderkulisse**

**Fortschreibung Stadtumbaustategie / Neue WNE-Gesamtmaßnahme "Gründerzeitlicher Ring" / Maßnahmenpool**

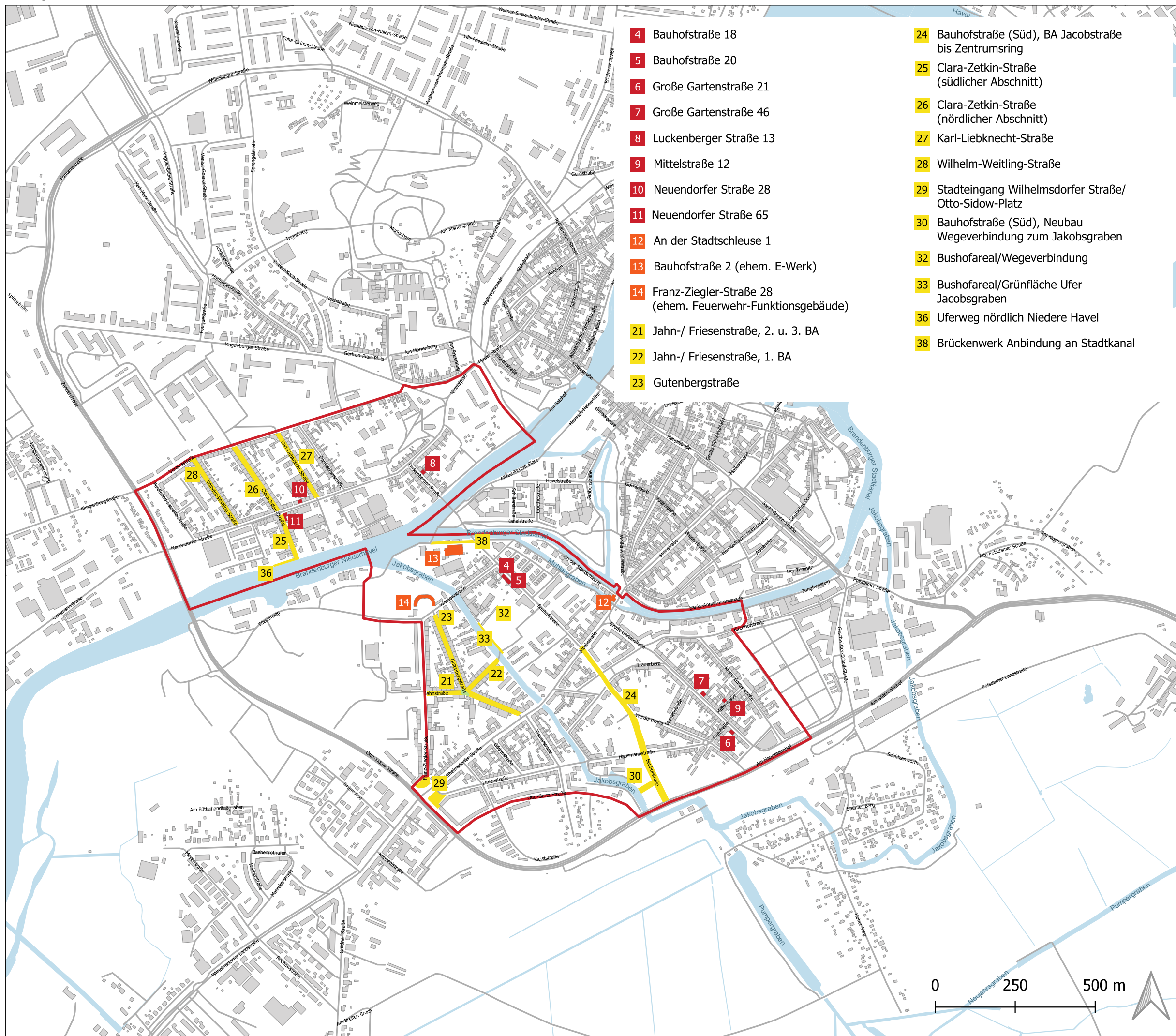
Amt für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, Stand: 12.08.2025

Ifd. Nr.	Nr. im Plan	Grundlage	Teilprogramm	HF	Maßnahme	Titel	städttebauliche Ziele/Strategien				Quartier	Priorität	Geplanter Umsetzungszeitraum	Kostenschätzungen Stadt, Stand: 2024					Erläuterungen
							Gebäudebestand nachfragegerecht entwickeln	öffentlichen Raum aufwerten	Flächenpotenziale nutzen	Klimaschutz und Klimaanpassung stärken				Gesamtkosten	Kostenanteil Dritter (Bauherranteil bei B3, MBA bei Straßen)	vorgesehene StBAuFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	KMA	
<b>B1 / B2 Vorbereitung / Begleitung / Steuerung der Gesamtmaßnahme</b>																			
1		18	AUF	B.1	Städtebauliche Untersuchungen/ Planungen/ Gutachten	Konzeptionelle Grundlagen zur Aufwertung/Umstrukturierungen von Bestandsquartieren		1	1	1	Kulisse Gesamtmaßnahme	1	2026-2035	400.000 €	0 €	400.000 €	266.667 €	133.333 €	iRd Förderfähigkeit (Maximalbudget 8%), darunter: Fortschreibung Leestandshebung, Städtebauliches Konzept ehemaliger Bushof, Konzept Klimagerechte Innenhöfe im Gründerzeitquartier, Blockkonzept Hausmannstraße/Bauhofstraße/Trauerberg,, Erschließungskonzept Stadteingang Otto-Sidow-Straße, Verkehrstechnische Untersuchung Große Gartenstraße
2		18	AUF	B.2	Management/Begleitung/Steuerung	Steuerung/Begleitung GM, Steuerung/Begleitung großer Bauvorhaben bzw. Standortentwicklungsprozesse	1	1	1	1	Kulisse Gesamtmaßnahme	1	2026-2035	500.000 €	0 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	iRd Förderfähigkeit (Maximalbudget 10%), darunter: WNE/GM-Management (ehem. STUM), Projektsteuerung Bauvorhaben Bauhofstraße, Management Eigentümer zur Umsetzung RP Bahnhofsvorstadt im Vertiefungsbereich Bauhofstraße
3		18	AUF	B.2	Öffentlichkeitsarbeit	u.a. Mitwirkung interkommunale Zusammenarbeit, Veröffentlichungen	1	1	1	1	Kulisse Gesamtmaßnahme	1	2026-2035	150.000 €	0 €	150.000 €	100.000 €	50.000 €	iRd Förderfähigkeit (Maximalbudget 3%), darunter: Mitwirkung im Städtekanz Berlin-Brandenburg, multimediale Information zu Förderinhalten
<b>B 3 Sanierung von Gebäuden</b>																			
4	4	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Bauhofstraße 18	1				Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1	2026-2035	950.000 €	750.000 €	200.000 €	200.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
5	5	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Bauhofstraße 20	1				Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1	2026-2035	4.000.000 €	3.850.000 €	150.000 €	150.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
6	6	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Große Gartenstraße 21	1				Bahnhofsvorstadt	1	2026-2035	1.200.000 €	1.050.000 €	150.000 €	150.000 €	0 €	in Vorbereitung, UPL-ID 1006 (WNE), Umsetzung verschoben, Umsetzung in ausf. Förderperiode nicht gesichert, Förderoption weiterführen
7	7	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Große Gartenstraße 46	1				Bahnhofsvorstadt	1	2026-2035	2.000.000 €	1.850.000 €	150.000 €	150.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
8	8	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Luckenberger Straße 13	1				Neuendorfer Vorstadt	1	2026-2035	950.000 €	800.000 €	150.000 €	150.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
9	9	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Mittelstraße 12	1				Bahnhofsvorstadt	1	2026-2035	850.000 €	650.000 €	200.000 €	200.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
10	10	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Neuendorfer Str. 28	1				Neuendorfer Vorstadt	1	2026-2035	850.000 €	750.000 €	100.000 €	100.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
11	11	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Wohngebäude	Neuendorfer Straße 65	1				Neuendorfer Vorstadt	1	2026-2035	1.000.000 €	800.000 €	200.000 €	200.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
12	12	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Nichtwohngebäude	An der Stadtschleuse 1	1				Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1	2026-2035	830.000 €	530.000 €	300.000 €	300.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
13	13	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Nichtwohngebäude	Bauhofstr. 2 (ehem. E-Werk)	1				Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1	2026-2030	14.000.000 €	13.400.000 €	600.000 €	600.000 €	0 €	in Vorbereitung, UPL-ID 1002 (WNE) /927 (STUB), Mittel in auslaufender STUB/WNE-Förderperiode reserviert, Zeitschiene Umsetzung jedoch nicht gesichert, spätere Förderoption soll gesichert bleiben
14	14	ZP18/AS23	SSE	B.3	Sanierung Nichtwohngebäude	Franz-Ziegler-Straße 28 (ehem. Feuerwache Funktionsgebäude)	1				Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1	2026-2035	1.000.000 €	700.000 €	300.000 €	300.000 €	0 €	Grundlage: Fortschreibung Aktivierungsstrategie Ring 2023
<b>B 4 Ordnungsmaßnahmen</b>																			
15		neu/AS23	SSE	B.4	Sicherungen von Altbauten	Sammelposition (Verortung gemäß SSE-Maßnahmenpool, nach Bedarf)	1				Kulisse GM	2	2026-2035	200.000 €	0 €	200.000 €	200.000 €	0 €	betrifft SSE-Maßnahmenpool (siehe unter B3), alternativ bzw. ergänzend zu B3
16		neu	AUF	B.4	Bodenordnung / Freimachung von Grundstücken oder sonstige Ordnungsmaßnahmen	Vorbereitung für Standortentwicklung, Sammelposition		1	1	1	Kulisse GM	2	2026-2035	200.000 €	50.000 €	150.000 €	100.000 €	50.000 €	Voraussetzung für bauliche Umsetzung städtebaulicher Zielstellung zur Standortentwicklung, im Zusammenhang mit prioritären investiven Maßnahmen (Maßnahmen unter B5)
17		neu	AUF	B.4	Bodenordnung/ Freilegung von Grundstücken	Pilotmaßnahme Klimagerechte Innenhöfe im Gründerzeitquartier		1	1	1	Neuendorfer Vorstadt / Bahnhofsvorstadt	2	2026-2035	200.000 €	0 €	200.000 €	133.333 €	66.667 €	Voraussetzung für bauliche Umsetzung städtebaulicher Zielstellung zur Standortentwicklung, konzeptionelle Grundlage: unter B1
18		neu	AUF	B.4	Grunderwerb	Standortentwicklung ehem. Bushofareal		1	1	1	Nördliche Bauhofstraße /Jakobsgraben	2	2026-2035	200.000 €	0 €	200.000 €	133.333 €	66.667 €	Voraussetzung für Umsetzung städtebaulicher Zielstellung zur Standortentwicklung (Wegnetz entwickeln), Ankauf privater Teilflächen, konzeptionelle Grundlage: unter B1
<b>B 5 Sanierung von öffentlichen Straßen/ Wegen / Plätzen und Grünanlagen</b>																			
19	21	ZP18/UPL	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	Jahn-/Friesenstraße (2.BA und 3.BA, Jahnstraße)		1		1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1 A	2026-2030	1.800.000 €	1.350.000 €	450.000 €	300.000 €	150.000 €	im UPL bestätigtes Einzelvorhaben (UPL-ID 992), Anliegerstraße mit hohem Sanierungs- und Aufwertungsbedarf, negative Prägung des Straßenbildes, Aufwertung Wohnlage sowie Wegeverbindung von Bildungscampus in Richtung Innenstadt, Planung iZm Friesenstraße (1.BA)
20	22	ZP18/UPL	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	Jahn-/Friesenstraße (1.BA: Friesenstraße)		1		1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1 A	2026-2030	760.000 €	570.000 €	190.000 €	126.667 €	63.333 €	im UPL bestätigtes Einzelvorhaben (UPL-ID 991), Anliegerstraße mit hohem Sanierungs- und Aufwertungsbedarf, negative Prägung des Straßenbildes, Aufwertung Wohnlage sowie Wegeverbindung von Bildungscampus in Richtung Innenstadt, Planung iZm Jahnstraße (2./3.BA)

21	23	ZP18/ UPL	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	Gutenbergstraße		1		1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	2	2030ff	1.520.000 €	1.140.000 €	380.000 €	253.333 €	126.667 €	im UPL bestätigtes Einzelvorhaben (UPL-ID 993), Anliegerstraße mit hohem Sanierungs- und Aufwertungsbedarf, negative Prägung des Straßenbildes, Aufwertung Wohnlage sowie Wegeverbindung von Bildungscampus in Richtung Innenstadt
22	24	ZP 18	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen / Integration Neubau BfAA (Stadteingang)	Bauhofstraße (Süd), BA Jacobstraße bis Zentrumsring		1	1	1	Bahnhofsvorstadt	1 A	2026-2035	5.200.000 €	2.350.000 €	2.850.000 €	1.900.000 €	950.000 €	Konkretisierung ZP 2018/ südlicher Abschnitt der Entwicklungsachse Bauhofstraße, Schlüsselmaßnahme im städtebaulichen Rahmenplan Bahnhofsvorstadt, Themen: Aufwertung Stadteingang, Integration Neuansiedlung BfAA, Klimaanpassung/Klimawandel, Barrierefreiheit
23	25	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	C-Zetkin-Str. (südlicher Abschnitt)		1		1	Neuendorfer Vorstadt	2	2030ff	800.000 €	600.000 €	200.000 €	133.333 €	66.667 €	Anliegerstraße mit hohem Sanierungs-/Aufwertungsbedarf, negative Prägung von Straßenbild, Aufwertung Wohnlage sowie direkter Wegeverbindung von THB zur Havel (Abschnitt 1) und Anbindung an Uferweg
24	26	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	C-Zetkin-Str. (nördlicher Abschnitt)		1		1	Neuendorfer Vorstadt	2	2030ff	1.500.000 €	1.125.000 €	375.000 €	250.000 €	125.000 €	Anliegerstraße mit hohem Sanierungs-/Aufwertungsbedarf, negative Prägung von Straßenbild, Aufwertung Wohnlage sowie direkter Wegeverbindung von THB zur Havel (Abschnitt 2) und Anbindung an Uferweg
25	27	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	K.-Liebknecht-Straße		1		1	Neuendorfer Vorstadt	3	Nachrücker 2026-2035	1.400.000 €	1.050.000 €	350.000 €	233.333 €	116.667 €	Anliegerstraße mit hohem Sanierungs-/Aufwertungsbedarf, negative Prägung von Straßenbild, Aufwertung Wohnlage sowie Vernetzung von THB mit Quartier
26	28	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes / Wegeverbindungen (Quartierebene)	W.-Weitling-Straße		1		1	Neuendorfer Vorstadt	3	Nachrücker 2026-2035	1.480.000 €	1.110.000 €	370.000 €	246.667 €	123.333 €	Anliegerstraße mit hohem Sanierungs-/Aufwertungsbedarf, negative Prägung von Straßenbild, Aufwertung Wohnlage sowie Vernetzung von THB mit Quartier
27	29	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes / Wegeverbindungen/ Platz /Grünflächen (Stadteingang)	Stadteingang Wilhelmsdorfer Straße/ Otto-Sidow-Platz: Platzgestaltung, Wegeanbindung		1		1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	3	Nachrücker 2026-2035	800.000 €	300.000 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	Konkretisierung ZP 2018/ Platzgestaltung, Stadtbild, erst nach Abschluss Umbau ZR relevant, in Maßnahmenplanung FG 66 enthalten, Nachrücker WNE
28	30	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes/ Wegeverbindungen unabhängig vom Straßenraum / Integration Neubau BfAA	Bauhofstraße (Süd) / Neubau Wegeverbindung zum Jakobsgraben		1	1	1	Bahnhofsvorstadt	1 A	2026-2035	400.000 €	0 €	400.000 €	266.667 €	133.333 €	Grundlage: städtebaulicher Rahmenplan Erweiterte Bahnhofsvorstadt 2023 (SVV-Beschluss in Vorbereitung), Vernetzung der Neuansiedlung BfAA mit bestehendem Stadtkörper/Freiraum, attraktive Wegeverbindung zum Jakobsgraben
29	32	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes/ Wegeverbindungen unabhängig vom Straßenraum (Quartierebene)	Bushofareal / Neubau Durchwegung Friesenbrücke -Wredowstraße - Bauhofstraße		1	1	1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	2	Nachrücker 2026-2035	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	666.667 €	333.333 €	Baustein zur Standortentwicklung (städtische Brachfläche), Neubau öffentlicher Durchwegung und Verknüpfung mit vorhandenem Wegenetz, Grundlage: städtebauliches Konzept erforderlich
30	33	neu	AUF	B.5	Aufwertung des öffentlichen Raumes/ Wegeverbindungen unabhängig vom Straßenraum (Quartierebene)	Bushofareal / Grünfläche und naturnahe Ufergestaltung Jakobsgraben		1	1	1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1 B	2026-2035	500.000 €	0 €	500.000 €	333.333 €	166.667 €	Baustein zur Standortentwicklung (städtische Brachfläche), naturnahe Ufergestaltung und Grünfläche zur Aufwertung der Wohnlage, Grundlage: städtebauliches-landschaftsplanerisches Konzept
31	36	neu	AUF	B.5	Schaffung neuer attraktiver Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer/ Erweiterung Wegenetz am Ufer	Uferweg nördlich Niedere Havel, Abschnitt B-Plan Nr.35 (Neuendorfer-Straße) bis Anbindung Clara-Zetkin-Str.		1	1	1	Neuendorfer Vorstadt	2	2030ff	400.000 €	0 €	400.000 €	266.667 €	133.333 €	Konkretisierung ZP 2018, Ergänzung öffentliches Wegenetz am Ufer und Aufwertung Wohnlagen im Quartier
32	38	neu	AUF	B.5	Schaffung neuer attraktiver Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer / Erweiterung Wegenetz / Ufer	Brückenwerk / Durchwegung und Anbindung entlang Stadtkanal an Wegenetz Richtung Innenstadt		1	1	1	Nördliche Bauhofstraße/ Jakobsgraben	1 B	2026-2035	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	666.667 €	333.333 €	Baustein des Gesamtprojektes "Brückenwerk" (ehem. E-Werk, Ehem. STRAB-Depot, Wohlfahrtsforum), privater Investor, Ziele: Ergänzung öffentliches Uferwegenetz, Integration Großprojekt in Stadtkörper
33		neu	AUF	B.5	Aufwertung des (halb)öffentlichen Raumes/ Wegeverbindungen unabhängig vom Straßenraum/ Grün	Pilotmaßnahme Klimagerechte Innenhöfe im Gründerzeitquartier		1	1	1	Neuendorfer Vorstadt	2	2032ff	1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	666.667 €	333.333 €	Voraussetzung für bauliche Umsetzung städtebaulicher Zielstellung zur Standortentwicklung, konzeptionelle Grundlage: unter B1, noch keine Verortung

		Gesamtkosten		Dritte	B/L/K	B/L	K
<b>Mittelbedarf Maßnahmenpool</b>		insgesamt	<b>49.040.000 €</b>	<b>34.775.000 €</b>	<b>14.265.000 €</b>	<b>10.410.000 €</b>	<b>3.855.000 €</b>
davon TP SSE		27.830.000 €	25.130.000 €	2.700.000 €	2.700.000 €	0 €	0 €
davon TP AUF		<b>21.210.000 €</b>	9.645.000 €	<b>11.665.000 €</b>	<b>7.710.000 €</b>	<b>3.855.000 €</b>	
P1		10.710.000 €	4.270.000 €	6.440.000 €	4.293.333 €	2.146.667 €	
P2		6.820.000 €	2.915.000 €	3.905.000 €	2.603.333 €	1.301.667 €	
P3		3.680.000 €	2.460.000 €	1.220.000 €	813.333 €	406.667 €	

- \* Hinweise:
- WNE-Maßnahmenpool**  
enthält prioritäre Stadtentwicklungsmaßnahmen, die optional aus dem WNE-Förderprogramm gefördert werden könnten  
Fortschreibung bei Bedarf erforderlich (Fortschreibung Zielplanung)
  - Prioritäten 1 bis 3**  
Prioritätensetzung erfolgte unter Berücksichtigung: Effekt für die Stadtteilentwicklung, Dringlichkeit, Finanzierbarkeit, Umsetzbarkeit mit personellen Kapazitäten  
Priorität 1 wurde differenziert in  
1 A vorrangige Position  
1 B Nachrücker, falls zeitnahe Umsetzung von 1 A nicht möglich ist, z.B. durch Wegfall/Verschiebung von Großprojekten Dritter
  - Kostenschätzung und Zeitplan**  
Angaben aus heutiger Sicht, Fortschreibung regelmäßig erforderlich
  - Numerierung der Vorhaben**  
lfd. Nr. laufende Nummer in Tabelle  
Nr.im Plan Nummer des Vorhabens im Maßnahmenplan (Anlage B.5), sofern Verortung möglich,  
daher teilweise nicht fortlaufend bzw. auch wegen Reduzierungen im Abstimmungsprozess



- 4 Bauhofstraße 18
- 5 Bauhofstraße 20
- 6 Große Gartenstraße 21
- 7 Große Gartenstraße 46
- 8 Luckenberger Straße 13
- 9 Mittelstraße 12
- 10 Neuendorfer Straße 28
- 11 Neuendorfer Straße 65
- 12 An der Stadtschleuse 1
- 13 Bauhofstraße 2 (ehem. E-Werk)
- 14 Franz-Ziegler-Straße 28 (ehem. Feuerwehr-Funktionsgebäude)
- 21 Jahn-/ Friesenstraße, 2. u. 3. BA
- 22 Jahn-/ Friesenstraße, 1. BA
- 23 Gutenbergstraße
- 24 Bauhofstraße (Süd), BA Jacobstraße bis Zentrumsring
- 25 Clara-Zetkin-Straße (südlicher Abschnitt)
- 26 Clara-Zetkin-Straße (nördlicher Abschnitt)
- 27 Karl-Liebknecht-Straße
- 28 Wilhelm-Weitling-Straße
- 29 Stadteingang Wilhelmsdorfer Straße/ Otto-Sidow-Platz
- 30 Bauhofstraße (Süd), Neubau Wegeverbindung zum Jakobsgraben
- 32 Bushofareal/Wegeverbindung
- 33 Bushofareal/Grünfläche Ufer Jacobsgraben
- 36 Uferweg nördlich Niedere Havel
- 38 Brückenwerk Anbindung an Stadtkanal

**Stadtumbaustrategie der Stadt Brandenburg an der Havel**

**Handlungsgrundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Bund/Land-Programm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)"**

**Fortschreibung 2025**

**Gesamtmaßnahme "Gründerzeitlicher Ring" Plan Maßnahmenpool**

Verortung der B.3- und B.5-Maßnahmen

**Kulissen**

Gebietskulisse "Gründerzeitlicher Ring"

**Handlungsfeld B.3 - Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung Teilprogramm SSE**

- Wohngebäude
- Nichtwohngebäude

**Handlungsfeld B.5 - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen Teilprogramm AUF**

- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen mit Grünflächenanteil
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

**Grundlagen**

- Gebäude
- Wege und Straßen
- Gewässer

Grundlage: Tabelle "Maßnahmenpool", Anhang B.4

Planverfasser  
Stadt Brandenburg an der Havel  
Amt für Stadtentwicklung  
und Denkmalschutz



Bearbeiter  
B.B.S.M.  
Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



Stand: 18.09.2025

