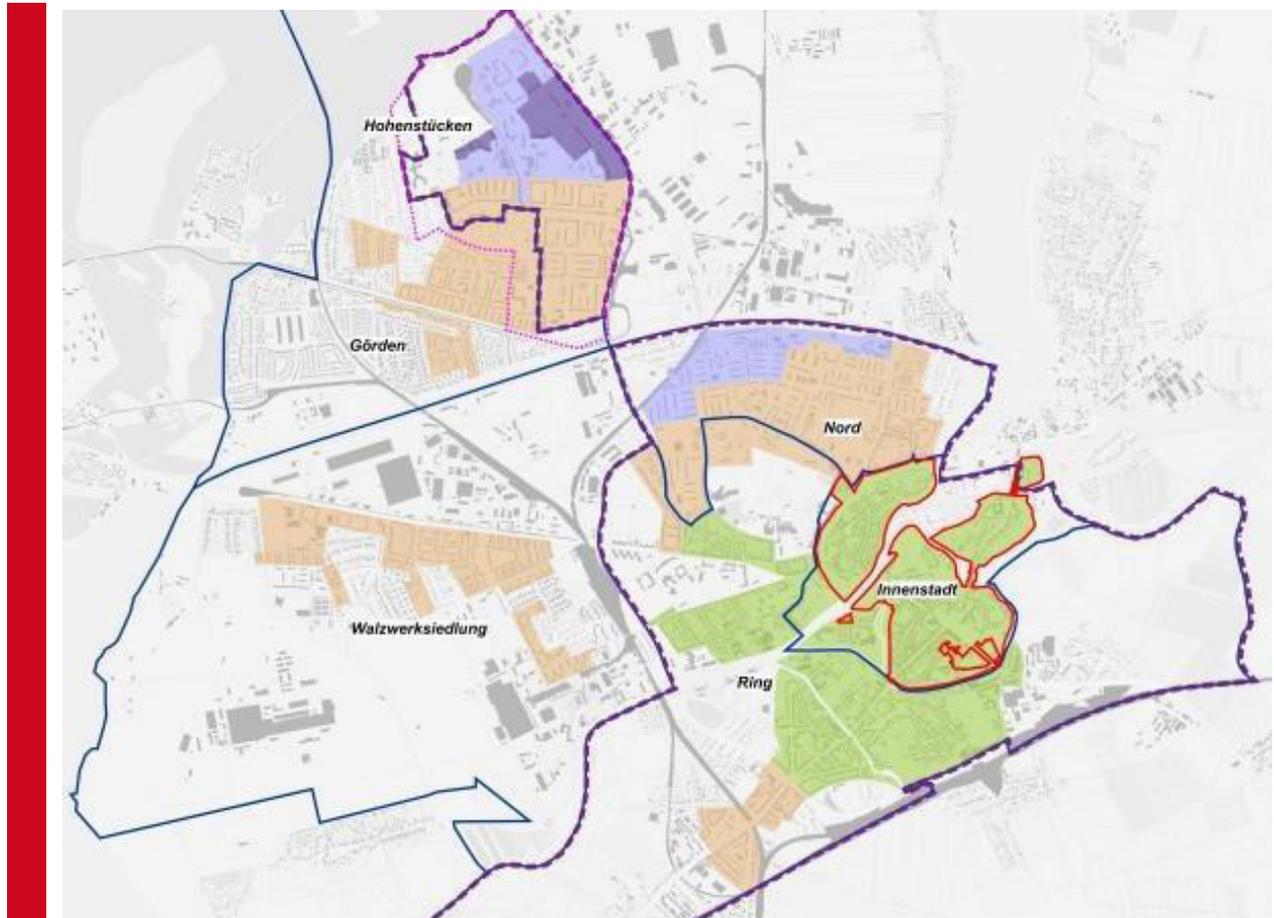


# Stadt Brandenburg.

Stadtentwicklung an der Havel



Stadt Brandenburg an der Havel

## Stadtumbaustrategie Brandenburg an der Havel

Fortschreibung 2018

Stand: 18.05.2018



**Auftraggeber:**

Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI Stadtplanung  
Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel  
Ansprechpartnerin: Frau Andrea Kutzop  
andrea.kutzop@stadt-brandenburg.de  
Ansprechpartnerin: Frau Yvonne Stolzmann  
yvonne.stolzmann@stadt-brandenburg.de

**Auftragnehmer**



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlertstraße 3 a, Haus G, 14467 Potsdam  
Ansprechpartnerin: Frau Dr. Heike Liebmann  
Tel. 0331 28997-36, info@bbsm-brandenburg.de

in Zusammenarbeit mit:

TIMOUROU WOHN- UND STADTRAUMKONZEPTE  
Wilhelm-Kritzinger-Straße 11, 06722 Droyßig  
Ansprechpartner Herr Tobias Jacobs  
Tel. 034425 227 85, jacobs@timourou.de

**gefördert durch**

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



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



LAND  
BRANDENBURG  
Ministerium für Infrastruktur  
und Landesplanung

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses .....</b>	<b>7</b>
2.1	Ziele und Schwerpunkte.....	7
2.1.1	Ausgangslage und Prozess .....	7
2.1.2	Bisherige Ziele des Stadtumbaus .....	8
2.1.3	Räumliche Schwerpunkte des bisherigen Stadtumbauprozesses.....	10
2.2	Umsetzung des Stadtumbaus .....	12
2.2.1	Teilprogramme Aufwertung sowie Sanierung Sicherung und Erwerb von Altbauten.....	12
2.2.2	Teilprogramme Rückbau von Wohnungen und Anpassung städtischer Infrastrukturen .....	14
2.3	Erzielte Effekte im bisherigen Stadtumbauprozess .....	15
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für den künftigen Stadtumbauprozess.....</b>	<b>19</b>
3.1	Demographische Entwicklung.....	19
3.2	Wohnungsmarktentwicklung.....	24
3.3	Zukünftige Entwicklung des Wohnungsüberhangs.....	27
<b>4</b>	<b>Gesamtstädtische Stadtumbauziele, Strategien und Schwerpunkte.....</b>	<b>30</b>
4.1	Ziele des Stadtumbaus .....	30
4.2	(Wohnungs-)Bestandsentwicklung – Rückbau, Aufwertung, Ergänzung.....	31
4.2.1	Wohnungsrückbau .....	32
4.2.2	Altbauaktivierung.....	33
4.2.3	Nachfragegerechte Wohnungsbestandsentwicklung.....	38
4.3	Aufwertung öffentlicher Räume – Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit .	40
4.4	Anpassung städtischer Infrastrukturen – veränderte Anforderungen und Nachfrage, Klimaschutz und Energieeffizienz .....	40
4.5	Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus.....	41
<b>5</b>	<b>Teilräumliche Umsetzungsstrategien .....</b>	<b>44</b>
5.1	Kernstadt.....	44
5.2	Nord .....	49
5.3	Hohenstücken .....	55
5.4	Weitere Monitoring-Stadtteile .....	62
<b>6</b>	<b>Instrumente der Umsetzung: Kooperation, Beteiligung, Management, Monitoring.....</b>	<b>67</b>
6.1	Kooperationen .....	67
6.2	Stadtumbau- und Aktivierungsmanagement.....	67
6.3	Partizipation .....	68

6.4	Monitoring .....	69
6.5	Anpassung konzeptioneller Grundlagen .....	70
<b>7</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>71</b>
<b>Anlagen</b>	<b>.....</b>	<b>75</b>

## 1 Einleitung

Seit dem Jahr 2002 partizipierte die Stadt Brandenburg an der Havel am Programm Stadtumbau Ost (STUB). In den beiden Programmperioden STUB I (2002 - 2009) und STUB II (2010 - 2017) konnten in Brandenburg an der Havel eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt und nicht mehr nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen werden. Um auch an der Förderprogrammperiode Stadtumbau (STUB III, ab 2018) zu partizipieren, ist eine Fortschreibung der Stadtumbaustategie aus dem Jahr 2009 erforderlich.

Mit dem Programmjahr 2018 wird das Programm Stadtumbau Ost mit dem Programm Stadtumbau West zusammengeführt und damit auch eine neue Programmperiode STUB III eingeleitet. Vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) wurde in diesem Zusammenhang die Stadtumbaustategie des Landes fortgeschrieben. Die grundlegende Ausrichtung des Programms verändert sich nicht. Verstärkte Aufmerksamkeit erhalten Themen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, Brachflächenreaktivierung und die Sanierung und Sicherung sowie der Erwerb von Nichtwohngebäuden im Altbaubestand.

In der Stadt Brandenburg an der Havel erfordern parallel dazu veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen auf der lokalen Ebene die Fortschreibung der Stadtumbaustategie, um eine Fortsetzung des Stadtumbauprozesses über das Jahr 2020 hinaus zu ermöglichen. Im Ergebnis der erfolgreichen Stadtentwicklung verzeichnet Brandenburg an der Havel derzeit eine konsolidierte Bevölkerungsentwicklung, die sich günstiger darstellt, als in den ursprünglichen Prognosen angenommen und sich insbesondere in Form von Wanderungsgewinnen manifestiert. Trotzdem wird der demographische Wandel voranschreiten. Daher ist es erforderlich, den Stadtumbauprozess fortzusetzen und die bisherigen Strategien an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Auch der Masterplan/INSEK der Stadt Brandenburg an der Havel wurde 2017/2018 fortgeschrieben. Die Stadtumbaustategie leitet sich aus diesem gesamtstädtischen Grundlagenkonzept ab und konkretisiert die für den Stadtumbau relevanten Handlungsfelder.

Die Erarbeitung der Stadtumbaustategie erfolgte in enger Abstimmung mit den relevanten Akteuren, insbesondere den in der ARGE Stadtumbau zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen. Zudem wurde ein breites Bürgerbeteiligungsverfahren mit verschiedenen Veranstaltungsformaten in den Stadtteilen durchgeführt, an denen insgesamt ca. 500 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen und Anregungen und Wünsche einbrachten.

Die vorliegende fortgeschriebene Stadtumbaustategie baut auf einen Rückblick auf die Effekte des bisherigen Stadtumbauprozesses (Kapitel 2) und eine Analyse der zukünftigen Rahmenbedingungen (Kapitel 3) auf. Der konzeptionelle Teil enthält im Kapitel 4 gesamtstädtische Ziele und Strategien, in Kapitel 5 teilräumliche Konzepte für die Schwerpunktstadtteile und in Kapitel 6 einen Überblick der zentralen Instrumente.

## 2 Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses

Die Evaluierung baut auf einer Reflexion der Ziele und inhaltlichen sowie räumlichen Schwerpunkte des bisherigen Stadtumbaus auf. Anschließend werden die Umsetzung des Förderprogramms und die erzielten Wirkungen dargestellt.

### 2.1 Ziele und Schwerpunkte

#### 2.1.1 Ausgangslage und Prozess

Ausgangspunkt für den im Jahr **2002 gestarteten Stadtumbauprozess** in Brandenburg an der Havel waren ein anhaltender Bevölkerungsrückgang und stark angewachsene Wohnungsleerstände. Seit 1990 hatte die Stadt ca. 15 % ihrer Bevölkerung verloren und auch die Bevölkerungsvorausberechnungen gingen von weiteren Einwohnerverlusten aus. Der Wohnungsleerstand lag gesamtstädtisch mit rd. 7.700 Wohnungen bei knapp 18 %, teilsräumlich teilweise weit darüber (Innenstadt und Ring jeweils rd. 30 %, Hohenstücken rd. 22 %). Er hatte damit sowohl in der absoluten Größenordnung als auch in der Struktur ein Ausmaß angenommen, das sich für die Wohnungsunternehmen zu einem Existenz gefährdenden Problem entwickelte und zudem die städtebauliche, Wohnumfeld- und soziale Situation sowie das Image in den betroffenen Quartieren stark negativ beeinflusste. Die Dimension des anhaltenden Bevölkerungsrückganges erforderte auch eine Anpassung der städtischen Infrastrukturen und der Stadtstruktur.

Mit dem im April 2002 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen **integrierten Stadtumbaukonzept** „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ (Beschluss 119/2002 vom 24.04.2002) wurden erste Grundlagen geschaffen, um die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik der Stadt Brandenburg an der Havel langfristig an die veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen anzupassen. Zu diesem Zeitpunkt ist es jedoch noch nicht gelungen, einen Konsens mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren herzustellen.

Mit dem Ziel, die wohnungswirtschaftlichen Belange stärker und frühzeitiger in die Planungen zum Stadtumbau zu integrieren, wurde Ende 2004 die Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau (im Folgenden **ARGE Stadtumbau**) gebildet. Gründungsmitglieder waren neben der Stadt Brandenburg an der Havel sieben Wohnungsunternehmen, die Ende 2004 zusammen 4.535 leerstehende Wohnungen hatten, was einer Leerstandsquote von 19,6 % entsprach. Die ARGE Stadtumbau begleitet seitdem alle relevanten Stadtumbauplanungen. Bis heute fungiert sie, nach Eigentümerwechseln inzwischen in veränderter Zusammensetzung, als Steuerungsgruppe im Stadtumbauprozess. (WOBRA Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH, WBG Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg e. G., TAG Immobilien AG, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Neuer Weg“ e. G., Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Brandenburg e. G., Wohnungsgenossenschaft „Stahl“ e. G. und Baugenossenschaft Kirchmöser e. G.).

Im Jahr 2006 wurde das Stadtumbaukonzept fortgeschrieben (STUK II) und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschluss 177/2006 vom 25.10.2006). Wesentliche

Ergebnisse wurden in den ebenfalls 2006 erstellten und zeitgleich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Masterplan der Stadt Brandenburg an der Havel“ übernommen (Beschluss 189/2006 vom 25.10.2006).

Zur Aufnahme in die Programmphase Stadtumbau II ab 2010 erfolgte 2009 eine weitere Fortschreibung der Stadtumbaustategie. Die Kernaussagen wurden in den 2011 fortgeschriebenen Masterplan integriert. Dieser übernahm nun auch die Rolle des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und wurde am 24.10.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Beschluss 375/ 2011).

Eine wesentliche Grundlage für das Erkennen konkreter Handlungsbedarfe und entsprechender Konzeptanpassungen war und ist die Beobachtung der tatsächlichen stadumbaurelevanten Entwicklungsprozesse sowohl auf der gesamtstädtischen als auch teilräumlichen Ebene. Im Jahr 2006 wurde diesbezüglich ein **Stadtumbau-Monitoringsystem** aufgebaut. In diesen STADT Monitor werden jährlich aktuelle Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten eingestellt. Die in der ARGE Stadtumbau zusammengeschlossenen Unternehmen wirken daran mit durch entsprechende Datenlieferungen zum Wohnungsbestand und Leerstand. Daten zu den privaten Wohnungsbeständen werden durch regelmäßige Vor-Ort-Erhebungen (bisher 2005, 2009 und 2014) erfasst und in das Datensystem eingespeist. Die jährlichen Monitoringberichte liefern eine kompakte Auswertung der aktuellen Daten. Dadurch verfügt die Stadt Brandenburg an der Havel über ein aussagekräftiges Instrument, Wohnungsmarktprozesse und Wirkungen des Stadtumbaus abbilden zu können.

### 2.1.2 Bisherige Ziele des Stadtumbaus

Die bisherigen Zielsetzungen zum Stadtumbau wurden vor dem Hintergrund einer rückläufigen gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung sowie einem hohen Wohnungsleerstand formuliert. Im STUK II wurden **stadtumbaubezogene Leitlinien** festgeschrieben, die in der Fortschreibung 2009 und auch im Masterplan/INSEK aus dem Jahr 2011 bestätigt wurden:

- Erhalt der gewachsenen polyzentralen Stadtstruktur und der Stadt- und Ortsteile; Sicherung eines Mindeststandards an Erreichbarkeit und Infrastrukturversorgung;
- Sicherung möglichst ausgewogener Bevölkerungs- und Sozialmilieus in den unterschiedlichen Stadtteilen;
- Priorisierung der Stadtteile mit nachgefragten und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsbedeutung für die Gesamtstadt;
- konsequente Fokussierung auf die Kernstadt - die Innenstadt und die innenstadtaffinen Schlüsselbereiche des Stadtteils Ring (gründerzeitliche Vorstädte);
- möglichst großflächiger Rückbau und Entdichtung in hochverdichteten und nicht nachfragegerechten Beständen des industriellen Wohnungsbaus;
- sukzessive Wiedergewinnung von Freiraum durch Rückbau und starke Entdichtung in nicht nachhaltig stabilisierbaren Quartieren des Wohngebiets Hohenstücken;

- weitestgehender Verzicht auf Neuausweisungen von Wohnbauflächen außerhalb der Stadtteile Innenstadt und Ring;
- ressortübergreifende Strategien für Aufwertungs-/Rückbau-/Infrastrukturmaßnahmen und –bewirtschaftung.

Dem bereits seit 2002 erklärten städtebaulichen Ziel der Stadtentwicklung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde mit den stadumbaurelevanten Leitsätzen „Rückbau von Außen nach Innen“ und „Aufwertung von Innen nach Außen“ entsprochen.

Darüber hinaus wurden **strategische Ziele der Wohnungsmarktentwicklung** formuliert:

- Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Abbau von Überkapazitäten bei gleichzeitiger Aufwertung zukunftsfähiger Wohnungsbestände in Quartieren mit Entwicklungspotenzial und Sicherung der Stabilität der wohnungswirtschaftlichen Hauptakteure;
- Ausprägung klarer wohnungswirtschaftlicher Perspektiven für die unterschiedlichen Wohnquartiere und Bestände;
- stärkere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots (Lage, Sanierungsstand, Ausstattung, Preis);
- Erhöhung und Qualifizierung des Angebotes für seniorenrechtliche Wohnformen auf Basis einer Analyse der stadträumlichen und ausstattungsbezogenen Nachfrageentwicklung und Präferenzen;
- gemeinsames Marketing des Wohnangebots für regionale und Berliner Nachfragesegmente.

Die Reduzierung des gesamtstädtischen Wohnungsleerstands auf maximal 10% wurde als eine grundlegende Voraussetzung zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes definiert.

Das dafür erforderliche **Rückbauvolumen** für den Zeitraum 2002 - 2020 wurde im STUK II (2006) mit rund 6.300 Wohnungen abgestimmt. Dabei wurde der Komplettrückbau von unsanierten Wohnungsbeständen favorisiert. Im Masterplan/INSEK 2011 wurde das Rückbauvolumen bis 2020 aufgrund günstigerer Einwohner- und Haushaltsentwicklungen einerseits sowie der zunehmend dispersen Verteilung der Leerstände andererseits auf 5.700 Wohnungen reduziert. Der Zeithorizont für die Umsetzung des ursprünglichen Rückbauziels wurde auf 2030 verlängert. Somit war die erforderliche Fortsetzung des Stadtumbauprozesses auch nach 2020 absehbar. Der Masterplan/INSEK 2018 geht in Anlehnung an die Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2017 von einem Rückbauvolumen bis 2030 von 5.400 bis 5.700 WE aus. Die Reduzierung resultiert vor allem aus der weiterhin günstigeren Einwohner- und Haushaltsentwicklung der letzten Jahre, nicht zuletzt auch aufgrund „flüchtlingsbedingter Effekte“.

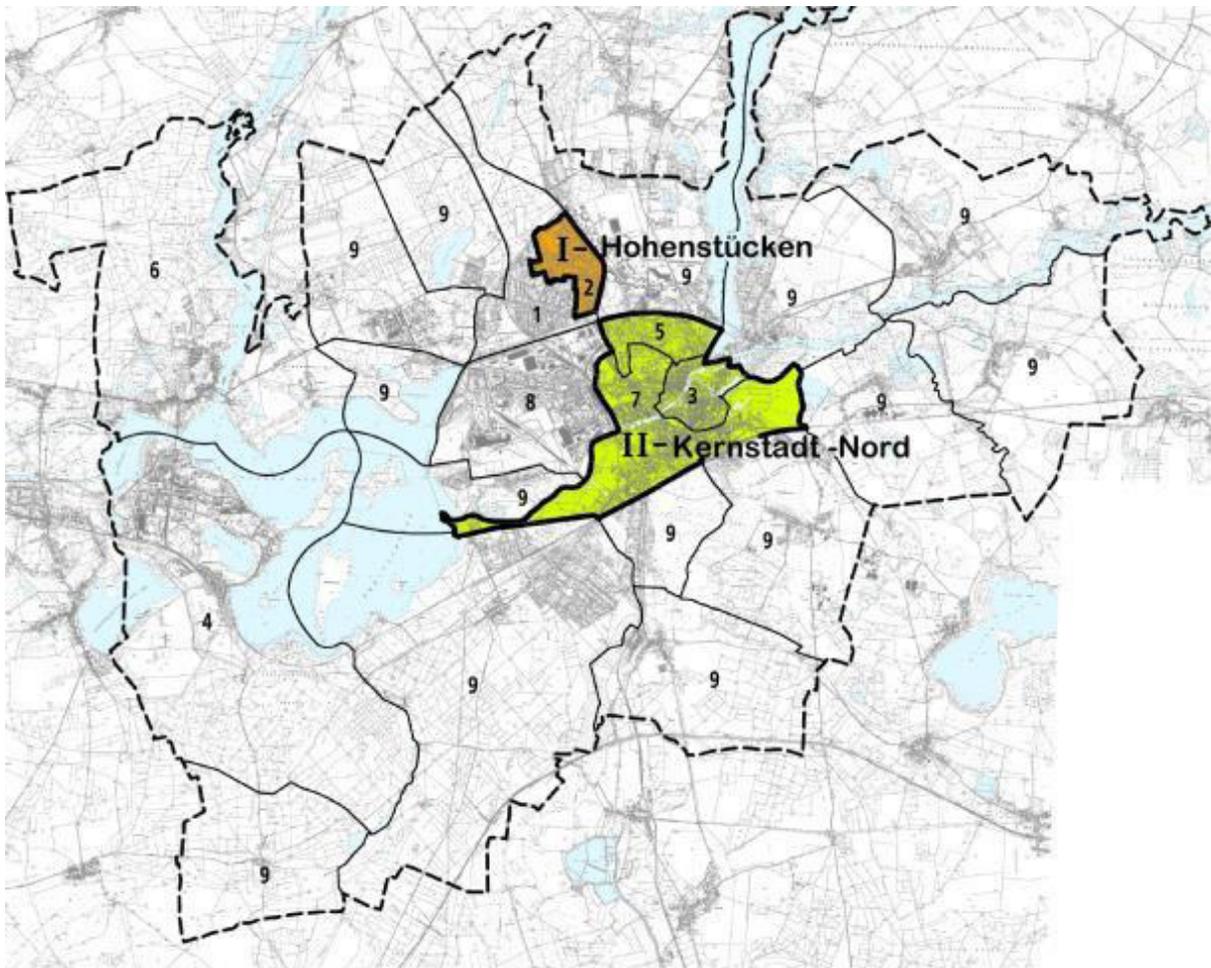
Zur Umsetzung der Entwicklungs- und Stadtumbauziele wurden im Jahr 2010 Integrierte **Teilraumkonzepte** für die Schwerpunkt-Stadtteile Nord und Hohenstücken erarbeitet. Für den Stadtteil Nord folgte eine Stadtteilstrategie einschließlich Umsetzungsstrategie zur Grünachse Nord im Jahr 2012 und eine Wohnungsmarktstrategie in 2013. Beide Konzepte standen im Zusammenhang mit der Aufnahme des Stadtteils Nord in die Stadtumbau-Förderkulisse und entsprechender

Mittelausstattung. Darüber hinaus erfolgten 2016/2017 für beide Stadtteile erneute Fortschreibungen der teils räumlichen Ziele und Strategien, die insbesondere auf Veränderungen in der Eigentümersituation in Hohenstücken und eine insgesamt verbesserte Wohnungsnachfrage reagierten. Für die Kernstadt wurde mit besonderem Fokus auf den Stadtteil Ring in 2011 eine „Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren in der Stadt Brandenburg an der Havel“ durchgeführt, auf deren Grundlage eine **Altbauaktivierungsstrategie** erstellt wurde. Ziel war es, Rahmenbedingungen zu analysieren und Strategien zu entwickeln, um auch in den privaten Gebäudebeständen die hohe Zahl an Totalleerständen durch Aktivierung und Sanierung zu reduzieren und somit den Stadtteil Ring als Wohnstandort zu stärken.

### **2.1.3 Räumliche Schwerpunkte des bisherigen Stadtumbauprozesses**

Ausgehend vom nahezu gesamtstädtischen Ansatz zu Beginn des Stadtumbauprozesses in 2002 wurden ab 2009 die räumlichen Schwerpunkte des Stadtumbaus auf die Kernstadt (Stadtteile Innenstadt und Ring), den Stadtteil Hohenstücken und den Stadtteil Nord gelegt. Die ursprünglich acht stadtumbaurelevanten Stadtteile umfassende Stadtumbau-Förderkulisse (einschließlich Görden, Kirchmöser, Plaue und Walzwerksiedlung) ist nach Vorgaben des Landes mit dem Masterplan/INSEK 2011 auf zwei Förderkulissen zusammengefasst und reduziert worden: Hohenstücken und Kernstadt-Nord (Stadtteile Innenstadt, Ring und Nord).

Die Kulisse umfasst eine Fläche von 1.221 ha und ist nachfolgend dargestellt (siehe auch Anlage 1).



**Legende**

*Förderkulisse*



Fördergebiet I – Hohenstücken



Fördergebiet II – Kernstadt-Nord

*Monitoring-Stadtteile*

<b>1</b>	Görden	<b>2</b>	Hohenstücken
<b>3</b>	Innenstadt	<b>4</b>	Kirchmöser
<b>5</b>	Nord	<b>6</b>	Plaue
<b>7</b>	Ring	<b>8</b>	Walzwerksiedlung
<b>9</b>	Andere		

Abbildung 1: Förderkulisse Stadtumbau Brandenburg an der Havel; Darstellung Ernst Basler + Partner 2011

Mit der räumlichen ging eine strategische Schwerpunktsetzung einher:

**Hohenstücken:** Schwerpunktgebiet des Wohnungsrückbaus mit dem Ziel, den Stadtteil trotz zurückgehender Einwohnerzahlen mit der erforderlichen Infrastruktur und angepasstem Wohnungsangebot zu stabilisieren sowie den Attraktivitätsverlust des Wohnstandortes und den fortschreitenden Imageverlust einzudämmen; Kopplung mit dem Förderprogramm Soziale Stadt (mit den Schwerpunkten Aufwertungsmaßnahmen, Quartiersmanagement, Schnittstelle zu sozialen Projekten);

**Kernstadt (Innenstadt und Ring):** Stadtteile mit der höchsten Aufwertungs- und Aktivierungspriorität; ergänzend zum Sanierungsgebiet Innenstadt (hier: Programm Städtebaulicher Denkmalschutz) liegt der Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus im Stadtteil Ring; Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der gründerzeitlich geprägten Quartiere, die angesichts der Vielfalt an Entwicklungspotenzialen mit unterschiedlichen teilräumlichen Prioritätensetzungen erfolgt;

**Nord:** Doppelstrategie von Aufwertung und Rückbau; Ziel ist es, den Stadtteil als ruhiges, innenstadtnahes Wohngebiet mit einem bedarfsgerecht angepassten Wohnungsangebot, einem gestärkten Quartierszentrum und aufgewerteten Freiräumen weiterzuentwickeln und den Generationswechsel zu meistern.

## 2.2 Umsetzung des Stadtumbaus

Zur Umsetzung des Stadtumbaus wurden die Teilprogramme Aufwertung, Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten sowie Rückbau und Anpassung von städtischen Infrastrukturen genutzt.

### 2.2.1 Teilprogramme Aufwertung sowie Sanierung Sicherung und Erwerb von Altbauten

Für die Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere von Straßen, Wegeverbindungen und Plätzen, die Aufwertungen in den Wohnquartieren, die Beräumung von Brachflächen sowie die Aktivierung von Altbauten sind in Brandenburg an der Havel seit dem Beginn des Stadtumbauprogramms rd. 15,5 Mio. € aus dem Programmbereich Aufwertung und seit 2011 rd. 960 T€ aus dem Programmbereich Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten (SSE) eingesetzt worden. Diese haben, oft gebündelt mit anderen Förderungen, erhebliche Folgeinvestitionen ausgelöst und wesentlich zu positiven Entwicklungen und zum Imagewandel in den einzelnen Quartieren beigetragen.

Stadträumlich ist die **Kernstadt**, und hier insbesondere der Stadtteil Ring, der Aufwertungsschwerpunkt mit oberster Priorität. Fast 70 % der Aufwertungsmittel wurden hier eingesetzt. Schwerpunktmaßnahmen waren z.B. die Um- und Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen. Insbesondere in der Bahnhofsvorstadt und dem Gebiet rund um die Franz-Ziegler-Straße (beides Ring) sowie im Klosterquartier (Innenstadt) konnte durch die Aufwertung der öffentlichen Räume in Kombination mit begleitenden privaten Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand ein grundlegender Entwicklungsschub in den Wohnquartieren erreicht werden.

Außerdem wurde die Neugestaltung innerstädtischer Parkanlagen sowie stadtteilübergreifender Wegeverbindungen befördert, wobei die Öffnung und Erlebbarkeit von innerstädtischen Wasserlagen sowohl für Bewohner als auch Besucher im Fokus stand. Der Uferpark an der Nähewinde (Innenstadt) ist ein Schlüsselbeispiel dafür. Kofinanziert wurden außerdem entsprechende Projekte des EFRE/ESF-Programms „Zukunft im Stadtteil-ZIS“, wie z.B. am Marienberg.

Der Umgang mit Gebäuden, die aufgrund von Leerstand und hohem Sanierungsbedarf negativ auf die Entwicklung in der Kernstadt ausstrahlen, bildet einen weiteren Schwerpunkt der Aufwertung. Mit Mittel aus dem Programmbereich Aufwertung wurde die Hüllensanierung stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude (z.B. ehemalige Nicolaischule, ehemaliges Straßenbahndepot Bauhofstraße, Verwaltungsgebäude Nicolaipplatz, ehemaliges Augusta-Heim) sowie entsprechende Sicherungsmaßnahmen an leerstehenden Gebäuden in dieser Kategorie (z.B. ehemaliges E-Werk Bauhofstraße) gefördert. Im Einzelfall sind auch Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden der am Stadtumbau beteiligten Akteure mit Aufwertungsmitteln unterstützt worden, insbesondere im Klosterquartier und der Neustädtischen Heidestraße.

Schwerpunktmäßig wurde die Aktivierung von Wohngebäuden jedoch mit Hilfe des Teilprogramms SSE gefördert. Grundlage für die Umsetzung des Teilprogramms SSE ist die im Jahr 2011 erstellte Altbauaktivierungsstrategie mit einer umfassenden Bestandsuntersuchung und Prioritätensetzung. Seit dem Jahr 2012 wird der Prozess begleitet durch ein Aktivierungsmanagement („Kümmerer“), welches den zeitintensiven und teilweise langwierigen Kommunikations- und Abstimmungsprozess mit den Eigentümern übernimmt, um unsanierte, oftmals leerstehende private Wohngebäude einer Sanierung und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Der räumliche Fokus des Mitteleinsatzes liegt auf dem gründerzeitlichen Ring sowie auf besonders schwierigen Objekten in der Innenstadt („Dicke Brocken“).

Von den insgesamt 61 Altbauobjekten mit prioritärem Handlungsbedarf sind bisher 33 36 (entspricht 54 59 %) saniert bzw. gesichert, in Sanierung befindlich bzw. in Vorbereitung. Darunter befinden sich neun fünf „dicke Brocken“, deren Sanierung abgeschlossen ist, vier weitere sind in Vorbereitung.

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen erfolgte die Freilegung des ehemaligen Busbetriebshofes in der Bauhofstraße als Voraussetzung für die weitere Standortentwicklung dieses Areals.

Im Stadtteil **Nord** wurden bisher rd. 12 % der Stadtumbau-Aufwertungsmittel eingesetzt. Die Beräumung des Geländes des ehemaligen Stadthafens (Ordnungsmaßnahme) eröffnete die Chance der Öffnung des Stadtteils Nord zum Silokanal. Das Schlüsselprojekt zur Aufwertung des Stadtteils, die „Grünachse Nord“, ist in wesentlichen Teilabschnitten umgesetzt worden. Dazu zählt die Umgestaltung der Freiherr-von-Thüngen-Straße, der Marktflächen und des Vorplatzes des Bertolt-Brecht-Gymnasiums. Der letzte Abschnitt, die Gestaltung der Uferzone entlang des Silokanals, steht noch aus.

Im Stadtteil **Hohenstücken** sind Stadtumbau-Mittel im Einzelfall für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum eingesetzt worden (rd. 4 %). Diese erfolgten parallel zum einsetzenden Rückbauprozess und knüpften an Maßnahmen aus dem früheren Programm „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (N-Programm) an. Besonders hervorzuheben ist die Freiflächengestaltung entlang der Nord-Süd-Achse durch den Stadtteil (Wohngebietspark am Tschirchdamm, Brüsseler Promenade, Berner Straße). Alle weiteren erfolgten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Stadtteil Hohenstücken wurden vor allem mit dem Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ umgesetzt.

### **2.2.2 Teilprogramme Rückbau von Wohnungen und Anpassung städtischer Infrastrukturen**

Seit dem Jahr 2003 sind in Brandenburg an der Havel 3.399 Wohnungen abgerissen worden. Dafür wurden rd. 10,3 Mio. € Stadtumbau-Fördermittel eingesetzt. Damit sind bis Ende 2017 rd. 60 % des aufgrund aktueller Prognosen bis zum Jahr 2030 notwendig erachteten Rückbauvolumens realisiert worden. Der gesamtstädtische **Leerstand** konnte auf aktuell rund 11,4 % reduziert werden.

Nach einem schnellen Anstieg der Rückbaudynamik in den ersten Jahren des Stadtumbaus sind die Rückbauaktivitäten seit 2009 deutlich zurückgegangen. Hierfür gibt es ein ganzes Bündel an Ursachen: der Leerstand verteilt sich zunehmend dispers, der Leerzug von Rückbauobjekten ist aufgrund fehlender adäquater Ersatzwohnungen schwieriger geworden, vorhandene Neu- und Altschulden erschweren Rückbauentscheidungen oder auch die fehlende Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer. So konnte erst durch verschiedene Eigentümerwechsel im Jahr 2017 die Blockadesituation hinsichtlich des Rückbaus im Stadtteil Hohenstücken aufgelöst werden.

Der räumliche **Schwerpunkt des Rückbaus** lag mit 2.415 Wohnungen im Stadtteil Hohenstücken. Das entspricht fast drei Viertel des bisherigen Rückbauvolumens. Doch auch in der Kernstadt (Innenstadt und Ring) sind in den ersten Jahren des Stadtumbaus bis 2009 insgesamt 450 Wohnungen abgerissen worden. Es handelte sich dabei zumeist um bauzustandsbedingt und wirtschaftlich unvermeidliche Rückbauten. Einzelne Rückbaumaßnahmen wurden auch außerhalb der heutigen Stadtumbaukulisse in den Stadtteilen Kirchmöser (150 WE), Görden (241 WE) und in der Walzwerksiedlung (136 WE) realisiert. Im Stadtteil Nord sind u.a. wegen der bislang sehr geringen Leerstandsquote keine Rückbauten erfolgt.

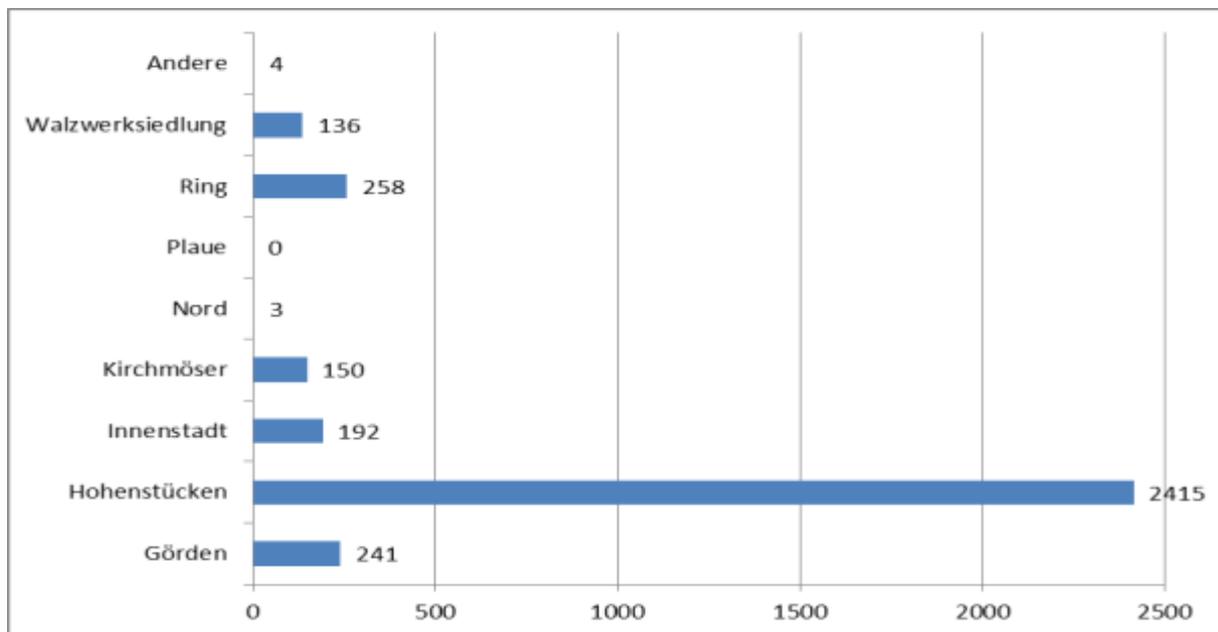


Abbildung 2: Wohnungsrückbau 2003-2017 nach Stadtteilen, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung: B.B.S.M./Timourou

Hauptakteure im Stadtumbau waren bisher die WBG (1.820 WE) und die WOBRA (1.339 WE). Aber auch die kleineren Wohnungsunternehmen (BG Kirchmöser, WG Einheit) haben sich mit einzelnen Maßnahmen am Rückbau beteiligt.

Für die **Rückführung städtischer Infrastrukturen** sind bisher 1,16 Mio. € in den Stadtteilen Hohenstücken und Nord eingesetzt worden. So sind Kindertagesstätten, Schulgebäude sowie einzelne Zweckbauten zurückgebaut worden. Zudem gab es im Bereich der technischen Infrastruktur Anpassungs- und Rückbauerfordernisse von Fernwärmeleitungen.

### 2.3 Erzielte Effekte im bisherigen Stadtumbauprozess

Seit 2002 konnte in Brandenburg an der Havel ein erfolgreicher Stadtumbauprozess vollzogen werden, der sich in einer Stabilisierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes und einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Stadt zeigt. Dieser ist nicht allein auf den Einsatz der unterschiedlichen Programmteile der Stadtumbauförderung zurückzuführen, sondern ist das Ergebnis der insgesamt stabilisierten wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung der Stadt, des gebündelten Einsatzes verschiedener Förderprogramme sowie der dadurch angestoßenen privaten Investitionen. Nicht zuletzt haben das bereits seit den frühen 1990er Jahren zur Anwendung kommende Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz und die enormen Aufwendungen im Vorfeld der BUGA sowie der zusätzliche Einsatz von z.B. EFRE- und GRW-Mitteln zum Ausbau der Infrastrukturen zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt beigetragen.

Durch die Verzahnung aller zur Verfügung stehenden städtebaulich relevanten Förderprogramme und privaten Investitionen konnten z.B. wichtige stadträumliche Aufwertungen im Umfeld des Haupt-

bahnhofs oder am Nicolaiplatz umgesetzt werden. Das Klosterquartier in der Innenstadt ist ein Beispiel für eine umfassende Aufwertung eines ganzen Quartiers, in dem unterschiedliche Programmteile im Stadtumbau sowie zusätzlich die Wohnraumförderung zum Einsatz kamen.

Insbesondere die Nutzung der Teilprogramme Aufwertung und Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten sowie der Einsatz eines Kümmerers in der Kernstadt haben dazu geführt, dass der Sanierungsprozess in der Innenstadt und im gründerzeitlichen Ring zusätzliche Impulse erfahren hat. So konnte die Wiederinwertsetzung verschiedener sogenannter „dicker Brocken“ erreicht werden. Zudem konnten mit den Fördermaßnahmen im öffentlichen Raum sowie im öffentlichen und privaten Gebäudebestand eine Vielzahl privater Investitionen angestoßen werden.

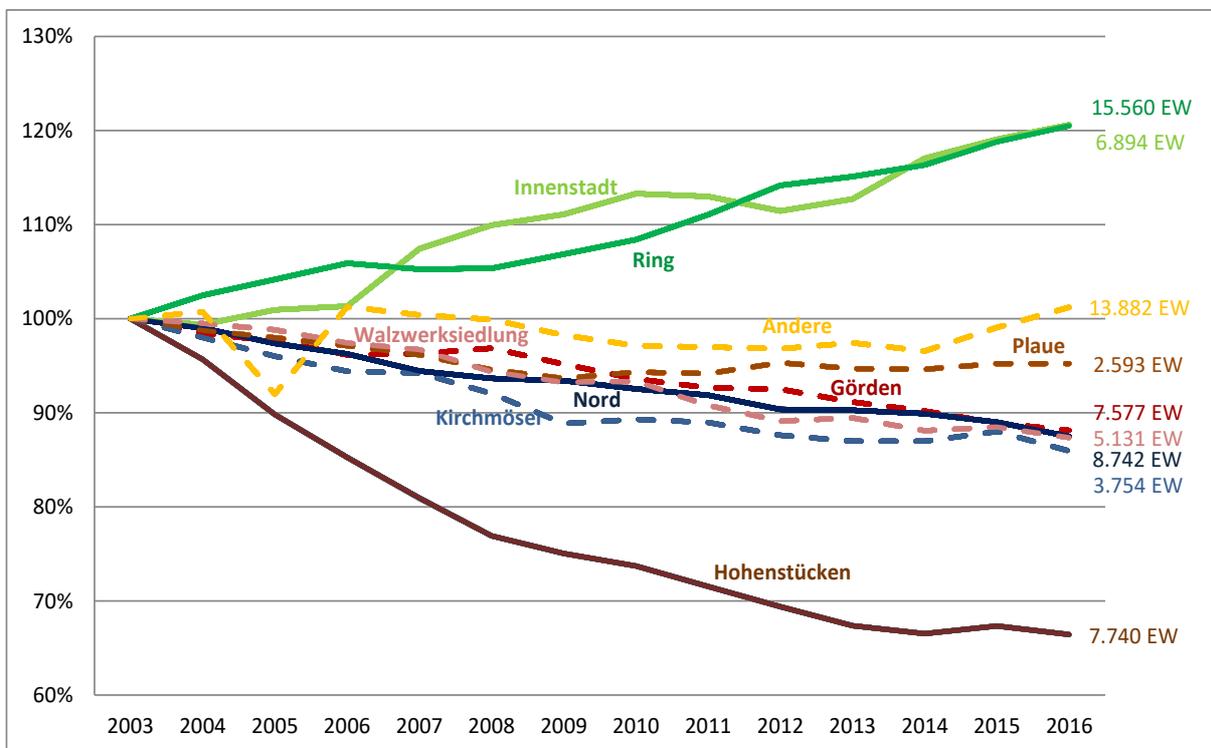


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung 2003 - 2016 nach Stadtteilen, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung: B.B.S.M./Timourou

Die Stadtteile Innenstadt und Ring verzeichnen seit Jahren **kontinuierliche Einwohnerzuwächse** sowie sinkende Leerstandszahlen. Der Anteil unsanierter Wohnungen war bereits bis zum Jahr 2013 auf 8,5 % des Wohnungsbestandes in der Kernstadt gesunken (1.266 WE, davon 1.142 WE in Altbauten).<sup>1</sup> Seither ist der Sanierungsprozess weiter fortgeschritten.

Räumlich gesehen sind in allen Teilbereichen der Kernstadt Sanierungserfolge festzustellen. Besonders positiv fällt die Entwicklung in der Bahnhofsvorstadt rund um die Franz Ziegler Straße sowie die Achse vom Marienberg nach Nord ins Auge. In der Innenstadt wurden die

<sup>1</sup> Wohnungsbestands- und Leerstandserhebung 2014

Stadtumbauinstrumente, ergänzend zum D-Programm, vor allem auf punktuelle Maßnahmen, insbesondere die sogenannten „dicken Brocken“, konzentriert.

Die heute noch unsanierten Wohnungen befinden sich zumeist in Gebäuden, die aufgrund ihres Bauzustandes komplett leer stehen. Hierbei handelt es sich oft um nur schwer zu mobilisierende Bestände. Gründe dafür sind zumeist fehlende Handlungsbereitschaft oder -fähigkeit der Eigentümer, schwierige Eigentümerkonstellationen oder auch hohe Kreditbelastungen der Objekte. Angesichts der negativen Ausstrahlungen dieser Objekte sind auch weiterhin besondere Anstrengungen und der Einsatz von Fördermitteln erforderlich, um den erfolgreichen Sanierungsprozess fortzuführen.

Im Rahmen der **Aufwertung des öffentlichen Raumes** wurden zahlreiche Straßen- und Freiräume im Stadtteil Ring erneuert. Hier ist die impulsgebende Wirkung auf Investitionen im privaten Gebäudebestand besonders gut ablesbar. Insbesondere die Bündelung öffentlicher und privater Investitionen der Wohnungsunternehmen führten zu einer deutlichen Aufwertung einzelner Quartiere.

Die sozialen Infrastrukturen sind in den vergangenen Jahren an eine zurückgehende Nachfrage angepasst worden. Inzwischen führen eine steigende Geburtenrate, eine wachsende Nachfrage aus dem Umland, Zuzüge aus dem Ausland und dem Berliner Metropolenraum sowie geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen wieder zu einem steigenden Bedarf, vor allem von KiTa-Einrichtungen. Zusätzliche Bedarfe entstehen in aller Regel - räumlich betrachtet - aber nicht an den Stellen, an denen zuvor Einrichtungen geschlossen und abgerissen wurden.

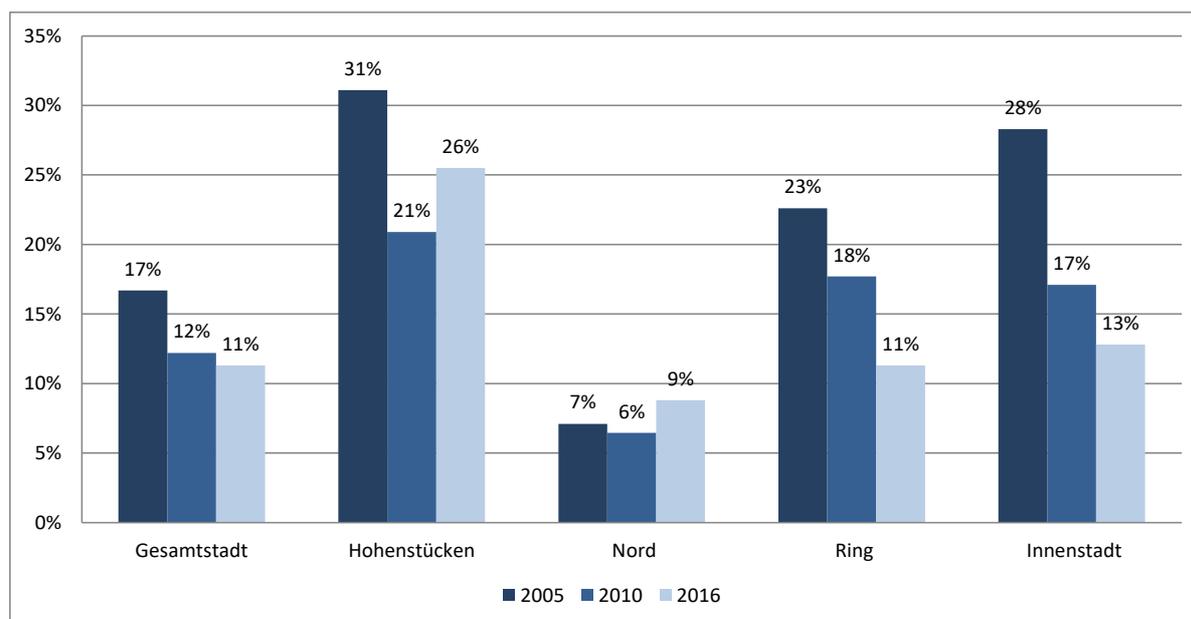


Abbildung 4: Wohnungsleerstand 2005, 2010 und 2016 im Vergleich, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung: B.B.S.M./Timourou

Der bisherige Rückbau von 3.399 Wohneinheiten hat gesamtstädtisch dazu beigetragen, dass die Wohnungsleerstandszahlen seit dem Beginn des Stadtumbaus deutlich gesunken sind. Ende 2016 standen in der Stadt Brandenburg an der Havel noch rd. 5.000 Wohnungen bzw. 11,4 % des Wohnungsbestands leer. Innerhalb des Stadtgebietes ist allerdings eine differenzierte Leerstandsentwicklung erkennbar. Während der Leerstand in der Kernstadt mit den Stadtteilen Innenstadt (2016: 12,8% bzw. 573 WE) und Ring (2016: 11,3 % bzw. 1.178 WE) deutlich reduziert werden konnte, stehen in Hohenstücken – trotz Rückbau von 2.415 Wohnungen bzw. fast einem Drittel des ursprünglichen Wohnungsbestands – rd. 1.460 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von ca. 25,5 % entspricht. Dennoch ist es in Hohenstücken durch die erfolgten Rückbau- und begleitenden Aufwertungsmaßnahmen, auch in Kombination mit dem Programm Soziale Stadt, gelungen, eine grundsätzliche Perspektive als Wohnstandort zu entwickeln. Weitere Maßnahmen zur Bestandsreduzierung einerseits und zur bedarfsgerechten Entwicklung erhaltenswerter Wohnungsbestände andererseits sind allerdings erforderlich.

Im Stadtteil Nord bestand bisher aufgrund der moderaten Wohnungsleerstandsquoten (2016: 8,8 % bzw. 546 WE) kein akuter Handlungsdruck. Infolge der starken Überalterung ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch hier Rückbaubedarf besteht. Im Rahmen des Stadtumbaus sind im Stadtteil Nord bisher Aufwertungsmittel für den öffentlichen Raum und für Ordnungsmaßnahmen eingesetzt worden. Zudem haben die Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Erneuerung ihres Wohnungsbestandes durchgeführt, mit dem auch neue Zielgruppen gewonnen werden sollen. Eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils erfordert eine Fortsetzung dieser Anstrengungen.

### 3 Rahmenbedingungen für den künftigen Stadtumbauprozess

Für den künftigen Stadtumbau in Brandenburg an der Havel sind vor allem zwei rahmensetzende Entwicklungen von Bedeutung: die demographische Entwicklung und die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Beide Entwicklungen unterliegen aktuell einer besonderen Dynamik und müssen daher im Rahmen des Monitorings auch künftig laufend evaluiert werden.

#### 3.1 Demographische Entwicklung

Nachdem die Stadt Brandenburg an der Havel seit 1990 Prozessen der Transformation und Schrumpfung unterlag, befindet sich die Stadt inzwischen in einer Phase der Konsolidierung. War die Stadt bis 2011 durch Wanderungsverluste gekennzeichnet, so sind seitdem kontinuierlich **Wanderungsgewinne** zu verzeichnen. Gleichzeitig liegt jedoch das natürliche Saldo im negativen Bereich. Auch wenn sich dieses seit den 1990er Jahren deutlich zum Positiven entwickelt hat, liegt es dennoch seit dem Jahr 2000 bei kontinuierlich zwischen rd. -250 und -360 Personen pro Jahr und dies obwohl die Zahl der Lebendgeborenen um rd. 6 % auf 610 Geborene (2016) gestiegen ist. Seit 2014 übersteigen die Wanderungsgewinne die Sterbeüberschüsse und führen zu einer positiven Einwohnerentwicklung.

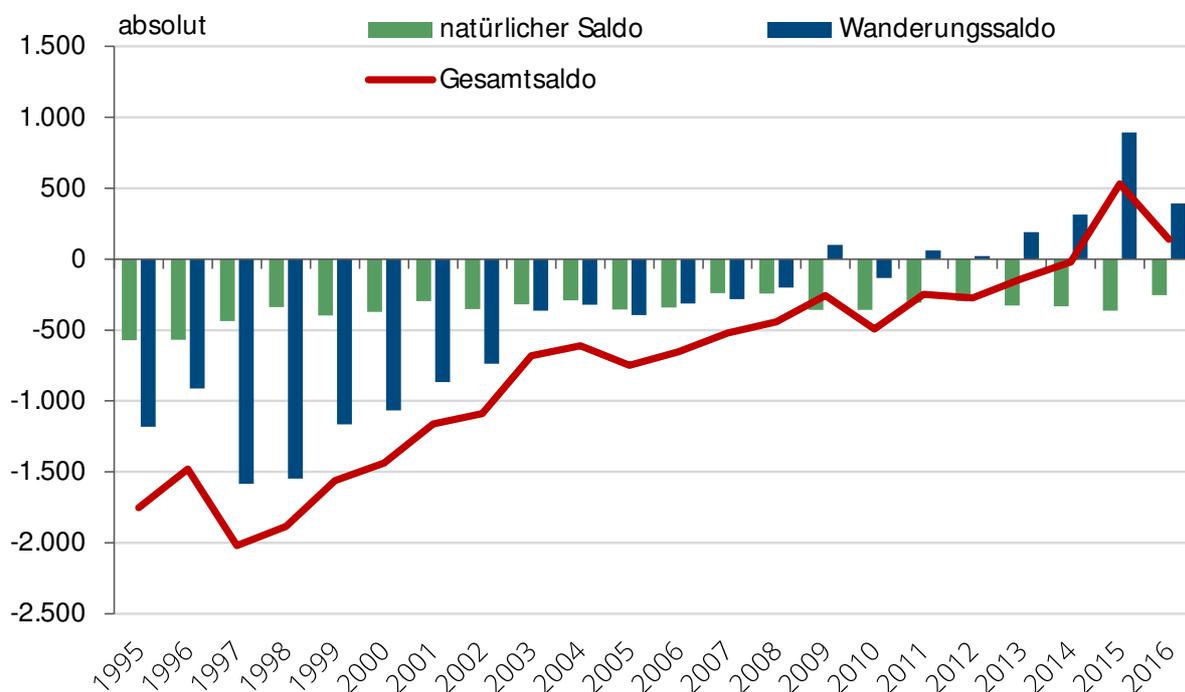
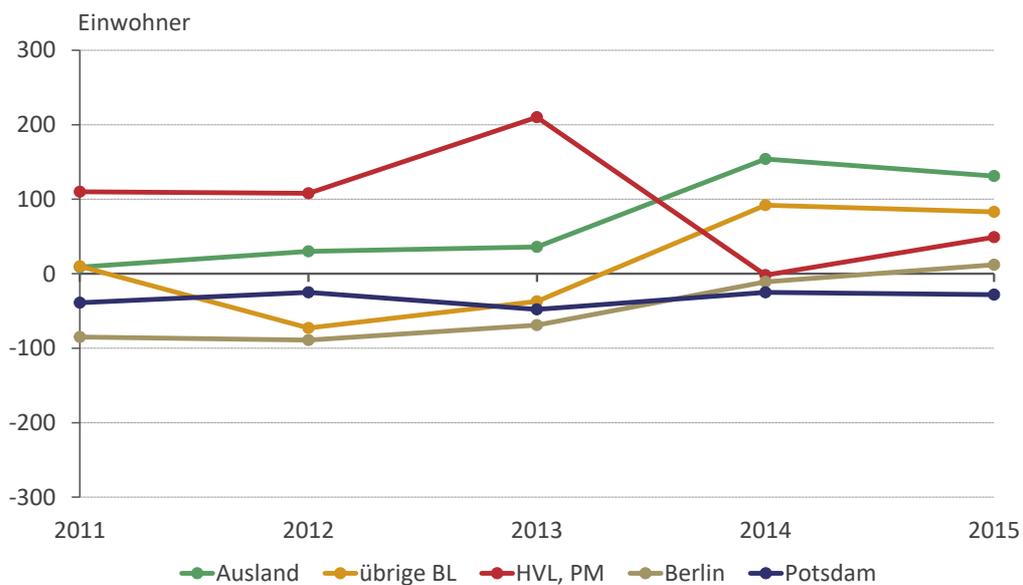


Abbildung 5: Salden der Einwohnerentwicklung von Brandenburg an der Havel, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung: B.B.S.M./Timourou

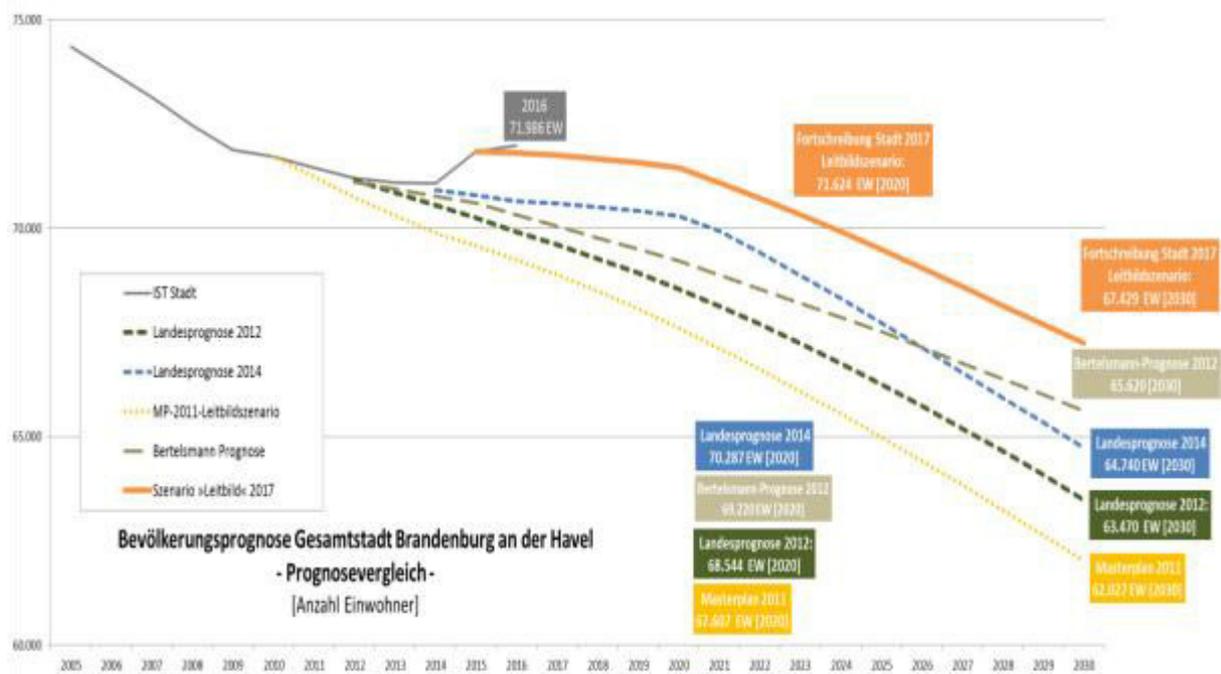
Unabhängig vom Sondereffekt des starken Zuzugs von Flüchtlingen in den Jahren 2014 - 2016 (ca. 1.314)<sup>2</sup> erzielt Brandenburg an der Havel Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, dem Umland sowie jüngst in geringem Umfang auch gegenüber Berlin, hinzu kommt eine nennenswerte Anzahl an Rückkehrern aus den alten Bundesländern. Im Ergebnis ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Brandenburg an der Havel auf 71.986 am 31.12.2016 (Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017) gestiegen.



**Abbildung 6: Wanderungssalden gegenüber Brandenburg an der Havel nach Herkunftsgebieten, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung: B.B.S.M./Timourou**

Mit Blick in die Zukunft ist für die Stadt Brandenburg an der Havel davon auszugehen, dass der Trend des **Sterbeüberschusses** konstituierend sein wird, weil die alternden Alterskohorten wesentlich stärker ausgeprägt sind als die nachfolgenden jüngeren Kohorten. Dieser Alterungsprozess führt auch dazu, dass der Anteil der Senioren von gut einem Viertel aller Einwohner auf über ein Drittel bis 2030 und in der Folge auch die Sterberate ansteigen wird. Auf Grund dieses relativ klar prognostizierbaren, wenig von Schwankungen betroffenen und kaum beeinflussbaren Faktors gehen weiterhin alle Prognosen mittel- bis langfristig von wieder sinkenden Einwohnerzahlen aus.

<sup>2</sup> Nach Angaben der Ausländerbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel sind in dem Zeitraum 2014 - 2016 von den 1.314 Flüchtlingen 398 wieder fortgezogen, womit die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum durch die Flüchtlinge um 916 angestiegen ist. 2015 betrug ihr Anteil an allen Zuzügen 23,9 %.



**Abbildung 7: Einwohnerentwicklung Gesamtstadt Brandenburg an der Havel und Prognosen im Vergleich, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung Ernst Basler + Partner**

Das **Leitbild-Szenario** der Bevölkerungsprognose stellt das Ziel der demographischen Entwicklung in Brandenburg an der Havel unter Berücksichtigung positiver Annahmen zur künftigen Stadtentwicklung dar. Es prognostiziert für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 67.429 gegenüber knapp 72.000 Einwohnern im Jahr 2016.

Die Abbildung 8 stellt die Summe aus natürlichem und dem Wanderungssaldo in der Vergangenheit und gemäß der Leitbildprognose dar. Der negative natürliche Saldo kann perspektivisch voraussichtlich nicht vollständig durch Zuwanderungen ausgeglichen werden. Für einen dauerhaft ausgeglichenen Saldo wären rechnerisch jährliche Zuzugsgewinne von 500 bis 700 Einwohnern erforderlich. Dies erscheint sehr ambitioniert, aber bei einem entsprechend attraktiven Arbeitsplatz- und Wohnungsangebot nicht unmöglich. Neben der weiteren Stärkung des Arbeitsortes Brandenburg an der Havel kommt es vor allem darauf an, die allgemeine Lebensqualität in der Stadt zu erhöhen und ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen. (In Korrespondenz mit der demografischen Entwicklung und den vorhandenen Wohnungsbeständen sollte sich dieses insbesondere auf die Entwicklung, Anpassung und Aufwertung vorhandener Gebäude und Flächen beziehen). Dass dies in gewissem Umfang möglich ist, verdeutlichen die Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2016.<sup>3</sup> So standen bei den 2014 und 2015 nach Brandenburg an der Havel erfolgten Zuzügen zwar Gründe des Arbeitsmarktes oder der Ausbildung (36%) an erster Stelle, gefolgt von 31% aus privaten Gründen an

<sup>3</sup> Vergleiche IFS/Timourou: „Nachfrageorientierte Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Brandenburg an der Havel“, 2016.

zweiter Stelle, aber auch 23% aus wohnungsmarktbezogenen Gründen an dritter Stelle. Da für ein stärkeres Zuzugspotenzial derzeit jedoch realistische Grundlagen fehlen, wird in den der Stadtumbaustrategie zugrunde liegenden Prognosen (Leitbildszenario) langfristig wieder von leicht sinkenden Bevölkerungszahlen ausgegangen.

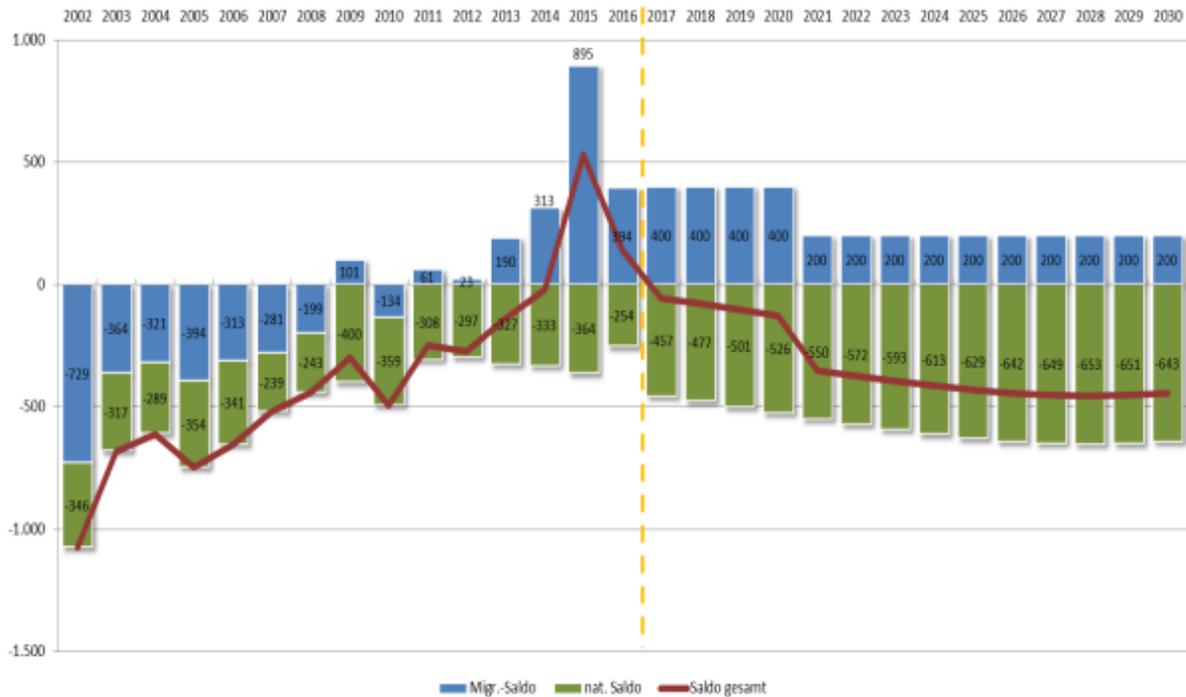
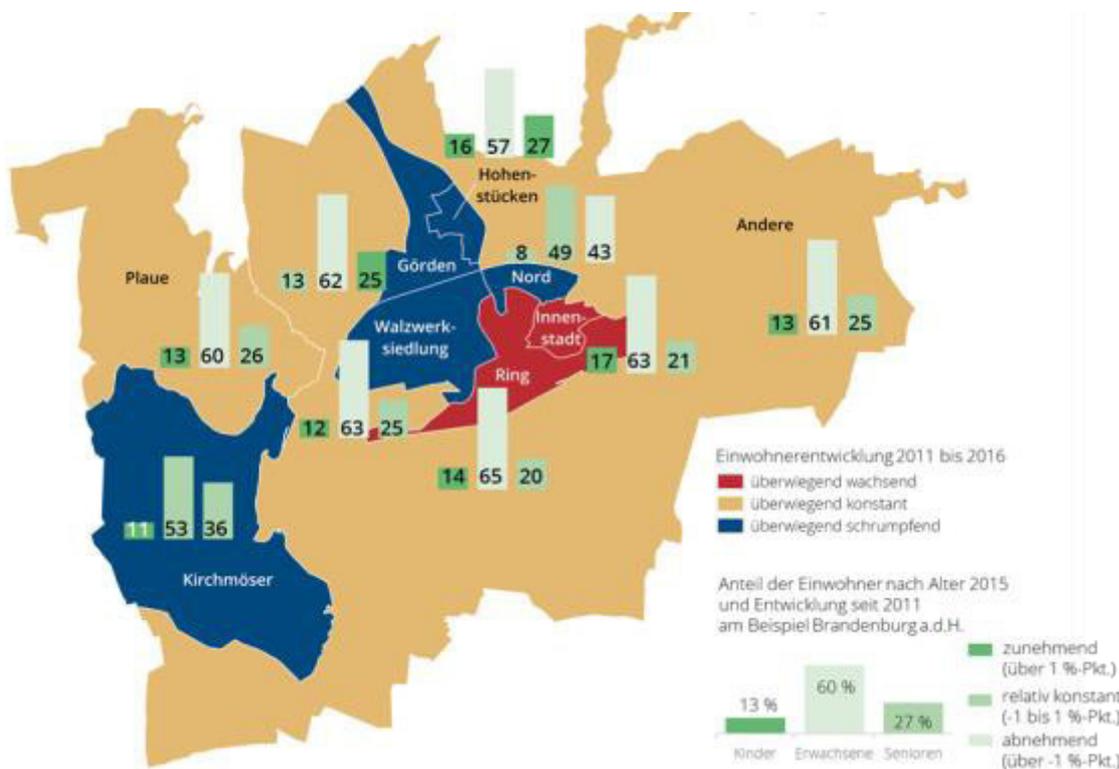


Abbildung 8: Saldo von natürlicher Entwicklung und Wanderung, reale Entwicklung und Prognosen, Quelle Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017; Darstellung Ernst Basler + Partner

### Gegenläufige Entwicklungen in den Stadtteilen

Auf der teilräumlichen Ebene stellen sich diese Entwicklungen ganz unterschiedlich dar. Während alle Stadtteile durch einen negativen natürlichen Saldo gekennzeichnet sind, können insbesondere die Stadtteile Innenstadt und Ring diesen Prozess durch Wanderungsgewinne kompensieren. Demgegenüber verzeichnet der am stärksten schrumpfende Stadtteil Hohenstücken neben dem negativen natürlichen Saldo auch deutliche Wanderungsverluste. Eine in der Summe ebenfalls negative Einwohnerentwicklung weisen auch die Walzwerksiedlung, Kirchmöser, Görden und Nord auf (vgl. auch Abbildung 9).

Unterschiede zeigen sich auch in der **Altersstruktur** der Stadtteile: Während die Stadtteile Ring und Innenstadt für Familien attraktiver geworden sind und dort der ohnehin vergleichsweise höhere Anteil an Kindern seit 2011 weiter zunimmt, weisen die Stadtteile Nord und Kirchmöser eine stark gealterte Bevölkerungsstruktur auf.



**Abbildung 9: Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen 2011 bis 2016; Daten- und Kartengrundlage: Stadt Brandenburg an der Havel, Darstellung und Berechnung: B.B.S.M./Timourou**

Auch perspektivisch ist von einer **differenzierten Entwicklung der Stadtteile** auszugehen, was sowohl auf die unterschiedliche Altersstruktur in den Stadtteilen als auch auf das Wanderungsgeschehen zurückzuführen ist. Dies wird dazu führen, dass auch künftig einige Stadtteile wachsen, während andere Stadtteile mehr oder weniger stark schrumpfen. So wird für die Innenstadt und den Ring eine Zunahme an Einwohnern durch Gewinne in der Binnen- und Außenwanderung um 10 % bis 2030 erwartet. Für die vom Siedlungsbau der 1920er bis 1960er Jahre geprägten Stadtteile (Görden, Walzwerksiedlung, Kirchmöser und teilweise Nord) werden vor allem aufgrund des Alterungsprozesses leicht rückläufige Einwohnerzahlen prognostiziert. Die größten Rückgänge wird voraussichtlich auch künftig das Wohngebiet Hohenstücken verzeichnen. Hier ist von weiteren Einwohnerverlusten von bis zu einem Viertel bis 2030 auszugehen.

Zu beachten ist, dass die Annahmen der Bevölkerungsprognose auf dem bisherigen Wanderungsgeschehen beruhen, durch die Steuerung des Wohnungsmarktes kann dieses jedoch zukünftig auch zu veränderten Prozessen führen. Insgesamt sind die Prognose-Ergebnisse nicht als Zielzahlen von Stadtpolitik und Stadtentwicklung aufzufassen, sondern als ein Leitstrahl möglicher Entwicklungen, die durch gezieltes Handeln beeinflusst werden können. Die Stadtteilprognose in Abbildung 10 hat das Jahr 2015 als Basis, sodass der Flüchtlingseffekt noch nicht vollständig eingerechnet wurde.

Stadtteil	2016		2020		2025		2030	
	absolut	Index*	absolut	Index*	absolut	Index*	absolut	Index*
Görden	7.577	91,5%	7.349	88,8%	7.042	85,0%	6.721	81,2%
Hohenstücken	7.740	53,4%	6.910	47,7%	6.336	43,7%	5.738	39,6%
Innenstadt	6.894	116,6%	7.247	122,5%	7.378	124,7%	7.475	126,4%
Kirchmöser	3.754	79,5%	3.721	78,8%	3.510	74,3%	3.312	70,1%
Nord	8.742	82,3%	8.007	75,3%	7.296	68,7%	6.565	61,8%
Plaue	2.593	92,8%	2.548	91,2%	2.452	87,8%	2.357	84,4%
Ring	15.660	113,7%	16.981	123,3%	17.550	127,4%	17.926	130,1%
Walzwerksiedlung	5.131	85,4%	5.052	84,1%	4.855	80,8%	4.636	77,2%
andere	13.882	108,4%	12.802	100,0%	12.241	95,6%	11.689	91,3%
<b>Gesamt</b>	<b>71.973</b>	<b>90,6%</b>	<b>70.616</b>	<b>88,9%</b>	<b>68.659</b>	<b>86,4%</b>	<b>66.420</b>	<b>83,6%</b>

\* Index = Bevölkerungszahl im Verhältnis zur Zahl im Jahr 2000 (Basisjahr 2015)

Abbildung 10: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen, Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel: Monitoringbericht 2017

### 3.2 Wohnungsmarktentwicklung

Brandenburg an der Havel bietet eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichen Stadtteilen: Vom Wohnen am Wasser oder im Grünen, innerstädtisch, in bahnhofs- und innenstadtnahen Gründerzeitquartieren bis hin zum Wohnen in ländlich geprägten Ortsteilen und Einfamilienhausgebieten. Analog zur Einwohnerentwicklung weist auch der Wohnungsmarkt Konsolidierungstendenzen auf, wobei insgesamt nach wie vor von einer entspannten Wohnungsmarktsituation gesprochen werden kann. Diese Situation kann durch folgende Trends beschrieben werden:

- Für die Wohnungsnachfrage ist die beschriebene Bevölkerungsentwicklung weniger relevant als die **Zahl der Haushalte**. Diese ist gegenüber 2011 (38.170) leicht auf 39.341 Haushalte (2016) gestiegen. Ursache dafür ist der sogenannte Haushaltsverkleinerungsprozess, also die Zunahme der Zahl an 1-Personen-Haushalten.
- Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bewegte sich von 2007 bis 2016 die Zahl der **Baufertigstellungen** pro Jahr zwischen 44 und 150 Wohnungen (siehe Abbildung 11). Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist auf hohem Niveau relativ konstant geblieben. Die Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hingegen unterliegt deutlichen Schwankungen. Die hohe Bautätigkeit 2011 ist auf die Fertigstellung von Wohnungen für Studenten zurückzuführen



Abbildung 11: Bautätigkeit in Brandenburg an der Havel, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Darstellung B.B.S.M./Timourou

- In Brandenburg an der Havel stehen insgesamt 12.977 Wohngebäude bzw. 44.107 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit jeweils unterschiedlichen Lage- und Bestandsmerkmalen (Stand 2016) zur Verfügung. Der **Sanierungsstand** der Wohnungen hat sich seit 2008 spürbar verbessert. Der Anteil unsanierter/ruinöser Wohnungen beträgt nur noch 8 %, 20 % gelten als teilsaniert und 72 % als saniert.
- Mit der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung erfolgte eine Vollerhebung des **Wohnungsbestandes**, der zu Folge für Brandenburg an der Havel 42.134 Wohnungen in Wohngebäuden angegeben wurden, weitere 791 Wohnungen befanden sich in Nicht-Wohngebäuden. Der Anteil der Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern betrug 22 %, 78 % befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Seitdem hat sich der Wohnungsbestand verändert, und zwar nicht nur durch die oben beschriebene Neubautätigkeit, sondern auch durch Veränderungen in Folge von Sanierungen, Umnutzungen oder Rückbauten. In der Summe wuchs er bis 2016 um 800 Wohnungen an (Quelle: Stadtmonitor). Rd. 40 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Unternehmen der ARGE Stadtumbau.
- Da die Zahl der Haushalte seit 2011 mit 1.170 etwas stärker gestiegen ist als der Wohnungsbestand mit 800 Wohnungen, hat sich entsprechend der **Leerstand** verringert, er betrug Ende 2016 trotzdem noch rd. 5.000 Wohnungen oder 11,4 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die unsanierten Totalleerstände nicht marktaktiv sind, die marktaktiven Leerstände aber trotzdem in einer Größenordnung liegen, aus der eine entspannte Marktsituation folgt. Die Leerstandsquoten in den Monitoringgebieten reichen dabei von 4,8 %, in den „anderen Monitoringgebieten“ bis zu 25,5 % in Hohenstücken (vgl. auch Kapitel 2.3).

Leerstandsschwerpunkte sind dabei schlecht ausgestattete Wohnungen sowie Wohnungen in den obersten Geschossen.

- Wegen der seit Jahren anhaltenden entspannten Wohnungsmarktsituation mit Überangeboten in den meisten Marktsegmenten sind ein vergleichsweise niedriges **Mietpreisniveau** sowie eine geringe Mietpreisdifferenzierung festzustellen. So lag der Mietpreis für eine Standardwohnung im 4. Quartal 2015 in Brandenburg an der Havel bei durchschnittlich 5,28 €/m<sup>2</sup> netto kalt (zum Vergleich: Werder (Havel) 7,08 €/m<sup>2</sup>, Potsdam 8,05 €/m<sup>2</sup>, Berlin 8,09 €/m<sup>2</sup>) (Timourou: Nachfrageorientierte Wohnraumbedarfsprognose der Stadt Brandenburg an der Havel, 2016). Am niedrigsten sind die Mieten in Wohngebäuden der Baujahre 1970 bis 1989 mit 4,22 €/m<sup>2</sup>. Allerdings ist seit 2012 auch ein leichter Anstieg der Mieten um 7,3 % bezogen auf den Zeitraum bis 2015 zu verzeichnen.

Neben den beschriebenen quantitativen Wohnungsmarkttrends sind auch zahlreiche qualitative Entwicklungen für die Erarbeitung der Stadtumbaustategie zu berücksichtigen.

- So wird die Zahl der Senioren bis 2030 deutlich auf über ein Drittel aller Einwohner zunehmen und insbesondere die Zahl der über 80-Jährigen wird um rd. die Hälfte steigen. Da im hohen Alter der Anteil Pflegebedürftiger stark zunimmt, steigt auch die Nachfrage nach **altersgerechten Wohnungen**, also Wohnungen, die barrierearm sind und in denen ambulante Pflege möglich ist. Viele Wohnungen insbesondere aus den 1960er und 1970er Jahren entsprechen dem nicht, obwohl dort - insbesondere im Stadtteil Nord - viele Senioren wohnen. Erforderlich ist also der altersgerechte Umbau von Wohnungen und wo dies nicht möglich ist, der Neubau, was den Wohnungsbestand entsprechend erhöht, ohne dass es mehr Haushalte gibt.
- Das Wohnungsangebot in Brandenburg an der Havel wird stark durch die Bauserien des industriellen Wohnungsbaus geprägt, aber auch durch den umfangreichen Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit. Beides hat zur Folge, dass es wenige und hinsichtlich Wohnungsgröße und Grundriss ähnliche Wohnungstypen in großen Stückzahlen gibt - die sogenannten **Massensegmente**. Die Wohnungsnachfrage hingegen differenziert sich zunehmend stärker aus, das heißt, es werden andere Grundrisse - vor allem größere Bäder und Küchen - sowie individuellere Ausstattungen gesucht. Folglich gibt es ein Überangebot gleicher Wohnungen, das entsprechend leerstandsgefährdet ist.
- Häufig verbunden mit dem Qualitätsanspruch ist auch der Wunsch einer zunehmend größer werdenden Gruppe nach **urbanen Wohnstandorten**. Dies meint vor allem zentralere Wohnlagen mit kurzen Wegen sowie einem attraktiven öffentlichen Wohnumfeld, die städtebaulich eher dem Bild der europäischen Stadt als dem Siedlungsbau der Moderne entsprechen. Darüber hinaus werden in Brandenburg an der Havel die zahlreichen Wasserlagen als Wohnstandort bevorzugt. Dies gilt insbesondere für Zuziehende. Dieser Trend ist auch mit einer der Gründe für die in den letzten Jahren gewachsene Nachfrage nach Altbauten in der Kernstadt.

- Gleichzeitig besteht der Trend der **Eigentumsbildung** in Form des frei stehenden Einfamilienhauses quasi ungebrochen fort, was die Baufertigstellungszahlen in Abbildung 11 verdeutlichen. Auch wenn in den nächsten Jahren mehr Bestandshäuser aufgrund des Generationswechsels auf den Markt kommen werden, so wird aus dem Eigentumswunsch auch weiterhin eine Neubautätigkeit resultieren, die zu einer Vergrößerung des Wohnungsbestandes führen wird.
- Eine weitere Konstante des Wohnungsmarktes ist die hohe Zahl **einkommensschwächerer Haushalte**, die auf preisgünstige Wohnungen (weniger als ca. 5 € pro m<sup>2</sup> nettokalt) angewiesen sind. Zwar lässt sich die Größenordnung der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum nicht exakt berechnen, die Dimension kann aber anhand einiger Eckwerte verdeutlicht werden: So gab es Ende 2015 rund 4.300 Arbeitslose und rund 6.100 Bedarfsgemeinschaften, ein Viertel der Haushalte hat weniger als 1.500 €/Monat netto zur Verfügung. Entsprechend kann der Anteil einkommensschwacher Haushalte von Brandenburg an der Havel auf 30 % geschätzt werden, auch wenn aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Entwicklung die Zahl in den letzten Jahren leicht zurückgegangen sein dürfte (Quelle: IfS/Timourou: „Nachfrageorientierte Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Brandenburg an der Havel“). Auch zukünftig ist mit einem weiteren Rückgang der Zahl der Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften zu rechnen, als gegenläufiger Trend muss allerdings die steigende Altersarmut betrachtet werden. Angesichts weiterer Sanierungen - insbesondere im Altbau - und damit verbundener höherer Mieten kommt dem Erhalt preiswerter Wohnungen eine wichtige wohnungspolitische Rolle zu, die in zunehmenden Maße vom industriellen Wohnungsbau ausgefüllt wird.

### 3.3 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsüberhangs

Ausgangspunkt für die quantitativen Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung ist die von Ernst Basler + Partner 2017 aktualisierte Haushalts- und Wohnungsmarktprognose (Leitbildszenario, Anlage 2). Zu berücksichtigen sind die verschiedenen Komponenten, deren wichtigste die bereits oben erwähnte Bevölkerungsprognose ist. Hier wird von einem langfristigen Sterbeüberschuss ausgegangen, der durch Wanderungsgewinne nicht vollständig ausgeglichen werden kann (siehe Abbildung 8).

Zweite Komponente ist das Haushaltsbildungsverhalten. Es wird angenommen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,87 Personen je Haushalt im Jahr 2016 auf 1,83 Personen im Jahr 2030 zurückgehen wird. Die Gründe für diesen Haushaltsverkleinerungsprozess liegen vor allem in der Zunahme der Zahl der Senioren, die ganz überwiegend in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten wohnen und in der seit vielen Jahren anhaltenden Verhaltensänderung, relativ lange allein in einem Haushalt zu wohnen (Singularisierung). Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 um rund 1.700 zurückgehen wird. Der Rückgang der Haushalte fällt mit - 4 % also relativ betrachtet geringer aus als der prognostizierte Rückgang der Bevölkerungszahl (-6 %).

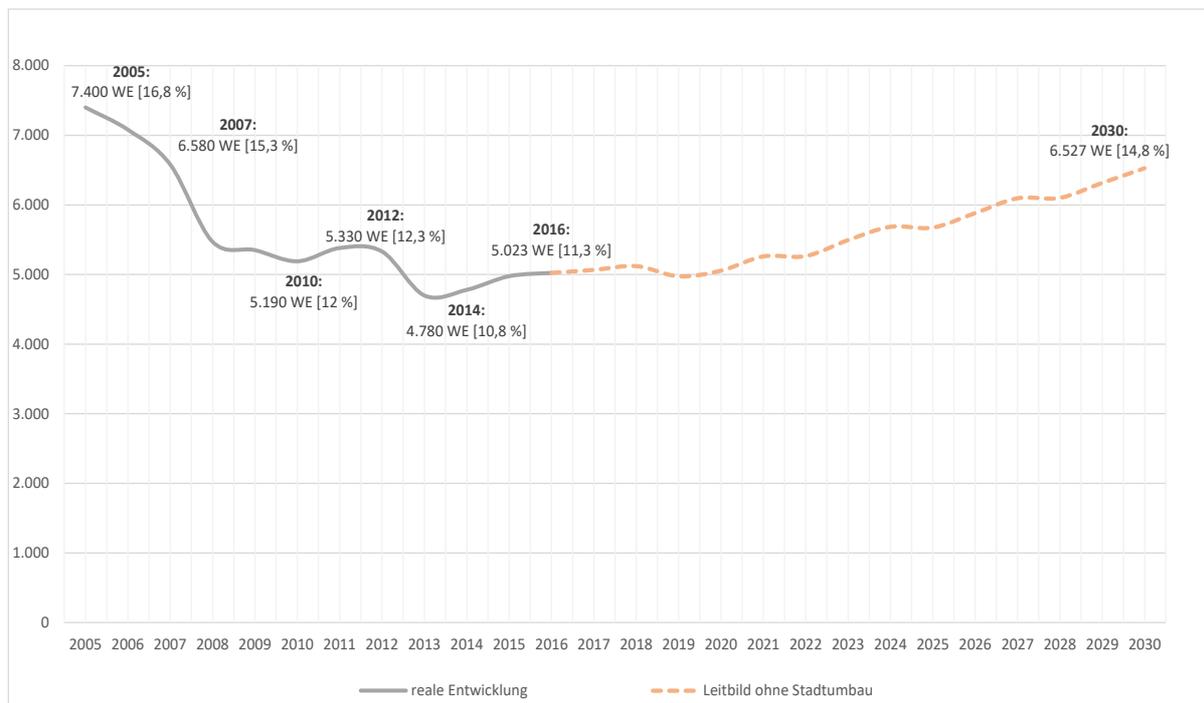
Der so ermittelten Nachfrage steht die Entwicklung des Wohnungsangebotes gegenüber. Auch zukünftig ist mit weiterer Neubautätigkeit nicht nur im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser zu rechnen. In der Wohnungsmarktprognose wird bis 2030 mit einem Zugang von 1.050 neuen Wohnungen gerechnet, hinzukommen 620 Wohnungen, die durch Umnutzungen und Maßnahmen im Bestand entstehen. Gleichzeitig kommt es aber auch zu Wohnungsabgängen im Zuge von Modernisierungen, Wohnungszusammenlegungen oder natürlichen Abgängen. Es wird davon ausgegangen, dass dies – ohne Rückbauten im Zuge des Stadtumbaus – bis 2030 rd. 1.850 Wohnungen sein werden. Insgesamt würde sich der Wohnungsbestand damit um knapp 200 Wohnungen reduzieren.

Aus der Differenz von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich der Leerstand. Im Ergebnis zeigt sich kurzfristig ein relativ stabiles Leerstands-niveau von etwas über 5.000 Wohnungen (siehe Abbildung 12). Nach 2020 wird jedoch der voraussichtliche Nachfragerückgang aufgrund der demographischen Entwicklung zu weiteren quantitativen Überangeboten am Wohnungsmarkt führen und der Leerstand – ohne weiteren Rückbau – sukzessive auf über 6.500 Wohnungen oder 14,8% ansteigen.

Diesen rechnerischen Werten steht der Stadtumbauprozess gegenüber. In einer ersten Phase bis 2023 ist bereits der Rückbau von 944 Wohnungen adressscharf unternommen. In der bisherigen Stadtumbaustrategie wurde – in Übereinkunft mit den Wohnungsunternehmen der ARGE Stadtumbau - als Ziel eine gesamtstädtische Leerstandsquote von 10 % vereinbart. Soll diese auch zukünftig erreicht werden, wäre bis 2030 eine Wohnungsbestandsreduzierung von weiteren 1.350 Wohnungen erforderlich.

Allerdings ist die Prognose mit vielen Ungenauigkeiten behaftet. Fällt bspw. der Neubau geringer aus als prognostiziert, ist auch der rechnerische Wohnungsüberhang geringer und umgekehrt. Gleiches gilt für die zukünftige Sanierung von Totalleerständen, fällt diese geringer aus, gibt es weniger marktaktiven Leerstand und ist in der Folge auch der Rückbaubedarf geringer. Und je nachdem wie erfolgreich die Zuzugsstrategie ausfällt, könnte dadurch die Wohnungsnachfrage steigen und der Wohnungsleerstand entsprechend sinken.

Grundlage der dargestellten Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung ist die Wohnungsmarktprognose vom 01.11.2017 (Leitbildszenario, Anlage 2).



**Abbildung 12: Entwicklung des Wohnungsleerstands von 2005 bis 2016 und Prognose bis 2030 (ohne weiteren Rückbau); Quelle: Ernst Basler + Partner, Monitoringbericht Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen 2017; Darstellung B.B.S.M./Timourou**

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang und damit die weitere Leerstandgefährdung werden sich innerhalb der Stadt kleinräumig unterschiedlich auswirken. In demographischer Hinsicht spielen der Alterungsprozess (Generationswechsel) und die Wanderungen die zentrale Rolle. Entscheidend ist das Wanderungsgeschehen sowohl von außerhalb als auch innerhalb von Brandenburg an der Havel. Dies führt zu Wanderungsgewinnern und Wanderungsverlierern. Insgesamt kommt die von Ernst Basler und Partner erstellte Stadtteilprognose zu dem Ergebnis, dass Stadtteile wie Innenstadt und Ring wachsen und die anderen Stadtteile mehr oder weniger stark schrumpfen. Dabei ist zu beachten, dass die Annahmen der Bevölkerungsprognose auf dem bisherigen Wanderungsgeschehen beruhen, durch die Steuerung des Wohnungsmarktes kann dieses jedoch zukünftig auch zu veränderten Prozessen führen.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass der Leerstandsschwerpunkt vor allem bei den einfachen Wohnungen in ungünstiger Wohnlage der in großer Masse vorhandenen Segmente der 1960er bis 1980er Jahre liegen wird. Räumlicher Schwerpunkt sind damit die Quartiere des Geschosswohnungsbaus jenseits von Innenstadt und Ring. Ansonsten wird die künftige Entwicklung eher durch eine disperse Leerstandsverteilung gekennzeichnet sein, die durch eine zufällige Fluktuation entsteht, wobei die Obergeschosse in vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden ohne Fahrstuhl besonders betroffen sein werden. Damit wird gleichzeitig die Leerstandskonzentration erschwert, die Voraussetzung für einen Totalrückbau ist.

## 4 Gesamtstädtische Stadtumbauziele, Strategien und Schwerpunkte

Die gesamtstädtischen Stadtumbauziele werden aus dem Masterplan/INSEK 2018 Brandenburg an der Havel und der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses sowie vor dem Hintergrund der künftigen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung entwickelt. Eine teilräumliche Untersetzung erfolgt im Kapitel 5.

### 4.1 Ziele des Stadtumbaus

Mit der Fortschreibung des Masterplans/INSEK 2018 für die Stadt Brandenburg an der Havel sind die Leitbilder und Ziele des Stadtumbaus neu justiert und festgeschrieben worden. Die Stadtumbaustrategie versteht sich als ein Baustein, um die dort formulierten Ziele mit Leben zu erfüllen.

Das im Masterplan/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 weiter zu qualifizieren** und folgt entsprechend dem Prinzip „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ den übergeordneten Zielsetzungen,

- über eine flächensparende, integrierte Siedlungsentwicklung natürliche Ressourcen zu schonen,
- die für die Stadt typische Grundstruktur einer kompakten Stadt im Landschaftsraum zu erhalten und fortzuentwickeln,
- Infrastrukturen effizient zu nutzen,
- bestehende Stadtquartiere zu stärken und zu vernetzen sowie
- eine der demographischen Entwicklung entsprechende, nachhaltige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Zusätzlich weisen insbesondere die beiden Leitbildthemen „Urbane Lebensqualität - Stadt zum Leben und Erleben“ sowie „Besser Wohnen - individuell, zukunftsweisend und nachfragegerecht“ einen konkreten Bezug zum Stadtumbau auf.

#### Für den Stadtumbau heißt dies konkret

- eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch eine ausgewogene Balance zwischen Wachstum und Schrumpfung, die sowohl die Entwicklung neuer Standorte als auch den Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände umfasst. Damit verbunden bleibt es das Ziel den gesamtstädtischen Leerstand auf 10 % zu reduzieren,
- die Anpassung des vorhandenen Wohnungsangebots, sodass es auch künftig den Wünschen und Bedürfnissen der Nachfrager entspricht. In den Blick genommen werden dabei sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt als auch Nachfragegruppen aus dem Berliner Metropolenraum, Ruheständler oder arbeitsplatzbedingt zuziehende Personen,

- die soziale Wohnraumversorgung und soziale Durchmischung der Wohnquartiere zu sichern und eine soziale Benachteiligung von Stadtteilen durch soziale und wohnungspolitische Maßnahmen zu verhindern,
- die Schaffung neuer Wohnungsangebote vorrangig in integrierten Lagen (bspw. auf Rückbau- oder auf innerstädtischen Brachflächen) anzustreben,
- erforderliche Anpassungen der Einrichtungen für Bildung und Soziales an die künftigen Bedürfnisse der Bürger bspw. im Hinblick auf die barrierefreie Erreichbarkeit vorzunehmen,
- den sozialen Zusammenhalt in der Stadt und die Identifikation mit der Stadt zu stärken sowie Angebote für die Bürgerbeteiligung und das Engagement zu befördern,
- erforderliche Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Umwelt und für eine klimagerechte und eine energieeffiziente Entwicklung zu unterstützen.

Handlungsleitend für den Stadtumbau bleibt auch künftig der Grundsatz des Rückbaus von außen nach innen bzw. der Aufwertung von innen nach außen. Dementsprechend werden die räumlichen Schwerpunkte der Aufwertung auch weiterhin in der Kernstadt (Innenstadt und Ring) liegen und des Rückbaus bzw. der Bestandsanpassung in Hohenstücken. In Nord wird auch künftig die Doppelstrategie aus Aufwertung und Rückbau zur generationsgerechten Anpassung des Stadtteils fortgeführt.

Die Erreichung der Stadtumbauziele erfolgt in drei Handlungsfeldern:

1. der weiteren Anpassung und Qualifizierung des (Wohnungs-)Bestands im Dreiklang von Rückbau, Umbau bzw. Aufwertung und Ergänzung/Neubau,
2. der weiteren Aufwertung öffentlicher Räume verbunden mit dem Anspruch, die Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit zu verbessern,
3. der weiteren Anpassung städtischer Infrastrukturen an sich verändernde Nachfragen und Anforderungen auch unter Berücksichtigung von Erfordernissen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz.

#### **4.2 (Wohnungs-)Bestandsentwicklung – Rückbau, Aufwertung, Ergänzung**

Die Stadt Brandenburg an der Havel weist ein vielfältiges Wohnungsangebot in ganz unterschiedlichen Marktsegmenten auf. In einem Dreiklang von Anpassung (Rückbau und Umbau), Aufwertung und Ergänzung ist dieses Angebot so weiterzuentwickeln, dass es den zukünftigen Wünschen der Wohnungsnachfrager in quantitativer und qualitativer Hinsicht entspricht. Zentrale Bedeutung haben dabei die Fortsetzung der Wiederinwertsetzung noch leerstehender Altbausubstanz, der Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohngebäude, der generationsgerechte Umbau von Wohnungsbeständen und die Schaffung von Wohnungsangeboten für neue Zielgruppen.

#### 4.2.1 Wohnungsrückbau

Wohnungswirtschaftliches Ziel des Stadtumbaus bleibt es, den Überhang bzw. Leerstand dauerhaft auf einem verträglichen Niveau von ca. 10 % zu stabilisieren. Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, würde – ausgehend von den aktuellen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen sowie der Entwicklung des Wohnungsneubaus – der rechnerische Wohnungsüberhang im Jahr 2030 ohne stadumbaubedingte Wohnungsabgänge 6.500 Wohneinheiten betragen. Um das angestrebte Leerstandsniveau von rund 10 % zu erreichen, ist rechnerisch eine Bestandsreduktion um ca. 2.300 Wohneinheiten bis 2030 erforderlich. Berücksichtigt ist dabei, dass auch andere Formen der Leerstandsreduzierung wie Stilllegungen oder Wohnungszusammenlegungen realisiert werden.

Für 944 Wohneinheiten wurde ein **adressscharfer Rückbau im Zeitraum bis 2023** abgestimmt. Die Rückbaumaßnahmen sind ausschließlich im Stadtteil Hohenstücken verortet.

Auch nach 2023 wird demzufolge Wohnungsrückbau erforderlich sein, dieser kann jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht weiter konkretisiert werden. Wie in Kapitel 3.3 zur Prognose der Leerstandsentwicklung bereits dargestellt, sind diesbezügliche Aussagen mit vielen Unsicherheiten behaftet, die das Neubau- und Sanierungsgeschehen auf der einen Seite, aber auch die Entwicklung der Zuzüge und damit der Wohnungsnachfrage auf der anderen Seite betreffen. Insgesamt wird deutlich, dass der über die bereits geplanten Abrisse hinausgehende Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt schwer zu prognostizieren ist und eine große Bandbreite aufweist. Hinzu kommt, dass die Auswirkungen des geplanten Rückbaus in den nächsten Jahren auf die damit verbundenen Umzüge und die daraus folgende Stabilisierung von anderen Wohnstandorten derzeit kaum abgeschätzt werden können. Des Weiteren ist derzeit offen, inwieweit insbesondere in den stark alternden Stadtteilen wie Nord und Kirchmöser durch die Anpassung des Wohnungsangebotes ein Generationswechsel gelingen kann, indem neue Zielgruppen gewonnen werden und ein Anwachsen des Leerstandes verhindert werden kann. Bei der Gewinnung neuer Zielgruppen stehen die Stadtteile mit einfachem Geschosswohnungsbau wie Görden, Hohenstücken, Nord und Walzwerksiedlung in starker Konkurrenz zueinander, sodass dort dann die Leerstände wachsen würden. Vor dem Hintergrund dieser Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Stadtteilen und Marktsegmenten kann einerseits derzeit der über den bereits geplanten Rückbau hinausgehende Reduzierungsbedarf nicht adressscharf verortet werden. Andererseits müssen an den Standorten der Massensegmente Objekte identifiziert werden, die ggf. je nach Marktentwicklung mittelfristig für einen Rückbau infrage kämen. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil von Hohenstücken und unter Umständen einzelne Objekte in Nord, während im südlichen Hohenstücken sowie in den Siedlungen der Zwischenkriegszeit bevorzugt Wohnungszusammenlegungen, Stilllegungen, oder Teilrückbau zum Zuge kämen.

Festzuhalten ist, dass die Beobachtung der Entwicklung des Wohnungsleerstands eine wichtige Aufgabe im **Stadtumbau-Monitoring** bleibt, um erforderliche zusätzliche Rückbaubedarfe frühzeitig zu erkennen und zu verorten.

Der Abriss von Wohnungen wird mit einem **Umzugsmanagement** verbunden. Ziel des Umzugsmanagements ist es, den vom Rückbau betroffenen Mietern Unterstützung beim Umzug zu geben und erforderliche Umzugswohnungen herzurichten.

Der teilweise flächenhafte Abriss in Hohenstücken führt zu neuen **Brachflächen**, für die in der teilräumlichen Umsetzungsstrategie für Hohenstücken erste Überlegungen zur **Nachnutzung** angelegt sind. Diese werden in enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen weiter konkretisiert und in Abstimmung mit den Bewohnern umgesetzt.

#### **4.2.2 Altbauaktivierung**

In der Kernstadt soll der dort vorhandene Leerstand auch künftig durch Sicherung und Sanierung der Objekte weiter reduziert werden. Die Altbauaktivierung der letzten Jahre war bereits sehr erfolgreich. Dennoch besteht nach wie vor Handlungsbedarf, um aufgrund von Leerstand und Verfall von Objekten noch vorhandene städtebauliche Missstände abzubauen. Ziel ist es, die Aktivierung von Leerstandsobjekten in der Kernstadt fortzusetzen und die Leerstandsquote weiter zu senken. Die Altbauaktivierung in der Kernstadt gehört damit auch in den kommenden Jahren zu den prioritären Aufgaben im Rahmen der Stadterneuerung.

Dazu sollen vorrangig Städtebaufördermittel aus dem Stadtumbau-Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE) in Anspruch genommen werden. Räumlicher Schwerpunkt innerhalb der Kernstadt ist weiterhin der gründerzeitliche Ring. In der Innenstadt werden im Einzelfall ausgewählte, besonders schwer zu mobilisierende Objekte („Dicke Brocken“) in das Stadtumbauprogramm einbezogen. Für die weiteren privaten Sanierungsmaßnahmen soll auch künftig das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zum Einsatz kommen.

Das **Aktivierungsmanagement** „Kümmerer“ hat sich als wichtiger Baustein zur Aktivierung von Altbauten etabliert und soll ebenfalls fortgeführt werden.

Die **Altbauaktivierungsstrategie** ist weiterhin Grundlage für die Aktivierung von Wohngebäuden. Die „Strategie zur Aktivierung des gründerzeitlichen Rings in der Kernstadt von Brandenburg an der Havel“ (Stand Juni 2011), aktualisiert durch den „Sachstandsbericht zur Altbauaktivierung“ (Stand April 2013) und objektbezogen vertieft durch die „Strategien für Problemobjekte“ (Stand Juli 2016) sind die Basis für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen. Diese konzeptionellen Grundlagen sind hinsichtlich der grundsätzlichen Handlungsbedarfe und Prioritätensetzungen nach wie vor aktuell und behalten weiterhin Gültigkeit. Objektbezogene Aktualisierungen in Abhängigkeit von zwischenzeitlich erfolgten Sanierungstätigkeiten oder von geänderten Rahmenbedingungen sind Gegenstand des laufenden Aktivierungsprozesses und betreffen ausschließlich den abgestimmten Maßnahmenpool.

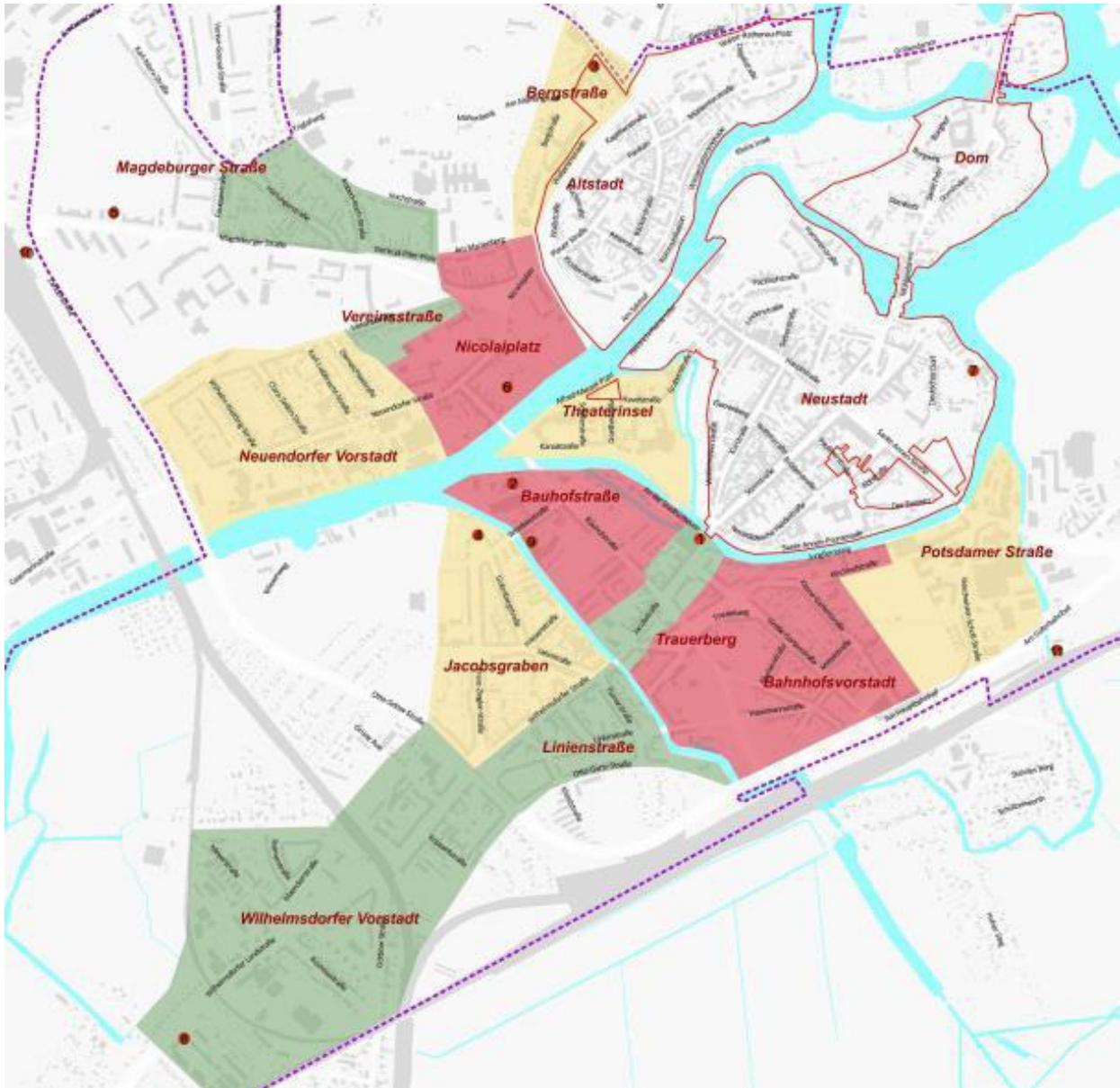
Eine aktuelle Übersicht, aus der der Aktivierungsstand der 61 Objekte mit prioritärem Handlungsbedarf erkennbar ist, befindet sich in der Anlage 3.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Altbauaktivierungsstrategie geltenden Städtebauförderrichtlinie lag der Fokus in erster Linie – bezogen auf den Mitteleinsatz im

Teilprogramm SSE – auf langjährig leerstehenden und unsanierten **Wohngebäuden**. Darüber hinaus enthält die „Strategie zur Aktivierung des gründerzeitlichen Rings in der Kernstadt von Brandenburg an der Havel“ im Ergebnis der durchgeführten Detailuntersuchung bereits Hinweise und Aussagen zu flankierenden Maßnahmen, die zur Umsetzung der gesamtstädtischen Aufwertungsstrategie entscheidend beitragen können. Dazu gehören die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Aktivierung von Brachflächen sowie die Förderung der Sanierung denkmalgeschützter Nichtwohngebäude. In der Kernstadt von Brandenburg an der Havel befinden sich eine Reihe **Nichtwohngebäude**, die den Stadtteil einzigartig prägen, sich derzeit aber aufgrund von Leerstand, Mindernutzung bzw. baulichem Verfall negativ auf das Stadtbild auswirken und damit die Wahrnehmung der Kernstadt insgesamt beeinträchtigen. Sie konnten aufgrund ihrer Größe, fehlender Nachnutzungsoptionen oder auch der hohen Investitionskosten bisher noch keiner Sanierung zugeführt werden. Die Aktivierung dieser erhaltenswerten Bausubstanz stellt neben der Aufwertung des Wohnungsbestandes einen weiteren Baustein zur Kernstadtaktivierung dar.

Mit der ersten Änderung der Städtebauförderrichtlinie 2015 vom August 2017 ist nun eine Förderung auch für solche Nichtwohngebäude im Programmteil SSE gegeben. Insofern wird die „Strategie zur Aktivierung des gründerzeitlichen Rings in der Kernstadt von Brandenburg an der Havel“ mit der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie um nachfolgende Objekte erweitert.

Die Objekte liegen in den in der Altbauaktivierungsstrategie festgelegten Quartieren A bis D sowie im Einzelfall in der Innenstadt (Sonderstatus).



Legende	Quartiere		Objekte		Sonstiges
	A: Hohe Priorität		Neue Aktivierungsobjekte (Nichtwohngebäude)		Grenze Förderkulisse Stadtumbau
	B: Mittlere Priorität				Sanierungsgebiet Innenstadt
	C: Niedrige Priorität				Stadtteilname

Abbildung 13: Altbauaktivierungsstrategie für Nicht-Wohngebäude, Darstellung B.B.S.M./Timourou

**Kategorie A - Höchste Priorität:**

Diese Quartiere liegen innenstadtnah und an wichtigen Achsen der Stadtentwicklung zwischen Hauptbahnhof und Marienberg. Sie verfügen über hohe Entwicklungspotentiale, eine besondere öffentliche Wahrnehmung und eine starke Außenwirkung. Ziel ist, durch gebündelten Fördermitteleinsatz die Quartiersentwicklung insgesamt zu beschleunigen, insbesondere Brachflächen zu aktivieren bzw. neu zu ordnen.

## Förderobjekte:

- Wredowstraße 10, ehem. KONSÜ-Waffelfabrik: Der denkmalgeschützte und seit 1992 leerstehende historische Gebäudekomplex wirkt sich insbesondere auf die Wredowstraße, eine relativ ruhige, innenstadtnahe Wohnlage, aber auch auf den gesamten Stadtteil negativ aus. Der private Eigentümer beabsichtigt die Neuentwicklung eines Wohnstandortes.
- Bauhofstraße 2, ehem. E-Werk: Das denkmalgeschützte, seit Jahrzehnten nicht mehr genutzte Gebäude des ehemaligen E-Werkes soll zu einem Hostel mit Erlebnischarakter sowie für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Dies kann einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Bereiches Bauhofstraße / Stadtkanal leisten.
- Neuendorfer Straße 89 a, ehem. Villa Krüger: Das denkmalgeschützte Gebäude wurde zwischen 1906 und 1910 für den Fabrikanten Julius Krüger von Paul Schultze-Naumburg errichtet und später als Kita genutzt. Seit mehreren Jahren steht das Gebäude leer. Es befindet sich zusammen mit der ebenfalls denkmalgeschützten Gartenanlage unmittelbar angrenzend an den öffentlichen Rad- und Fußweg des Salzhofufers. Geplant ist eine Nutzung als Boutique-Hotel.

**Kategorie B - Mittlere Priorität:**

Diese Quartiere liegen ebenfalls innenstadtnah, sind im Vergleich zur Kategorie A jedoch relativ stabil und weisen überwiegend punktuellen Handlungsbedarf auf. Mit der Sanierung stadtbildprägender Gebäude sollen kleinteilige Entwicklungsimpulse ausgelöst werden, die letztendlich zu einer weiteren Stabilisierung der Kernstadt und einer zunehmend wichtiger werdenden „Adressbildung“ innerhalb des Rings beitragen.

## Förderobjekte:

- An der Stadtschleuse 1: Das Gebäude befindet sich in stadtbildprägender Lage gegenüber dem Steintorturm am Eingang zur historischen Neustadt und im Gestaltungsbereich der Erhaltungssatzung, unmittelbar angrenzend an das Sanierungsgebiet Innenstadt. Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.
- Franz-Ziegler-Straße 28, Alte Feuerwehr: Das ehem. Feuerwehrgebäude wurde 1929 im Stil des Neuen Bauens errichtet und wird momentan von einem Bootsvermieter genutzt. Es handelt sich um ein bedeutendes und in der Stadt seltenes Beispiel eines funktionalen und wohlproportionierten Baus der modernen zwanziger Jahre Architektur mit Anklängen an den

Expressionismus. Das Gebäude bildet den markanten nördlichen Abschluss der Gutenberg- und Franz-Ziegler-Straße und lässt durch die geschwungene Bauform einen baulich gefassten Platz entstehen.

- Bergstraße 8, ehem. PGH Fleischer: Das ehemalige Gewerbegrundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung steht seit Anfang der 1990er Jahre leer und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

### **Kategorie C und D - Geringere Priorität**

Diese Quartiere weisen größtenteils einen hohen Sanierungsgrad im Gebäudebestand und öffentlichen Raum auf. Sanierungsbedarf besteht punktuell bei einzelnen denkmalgeschützten leerstehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäuden in stadträumlich markanten Einzellagen, deren Aktivierung erheblich auf das Stadtbild und die umgebenden Bereiche ausstrahlt.

Förderobjekte:

- Magdeburger Straße 20, Funktionsbau der ehemaligen Artilleriekaserne: Im Ensemble der von Mitte der 1890er Jahre bis in den Ersten Weltkrieg hinein errichteten Kasernenanlagen an der Nordseite an der Magdeburger Straße ist das Gebäude das letzte unsanierte Objekt. Es ist mittelfristig in seiner Substanz gefährdet. Eine Aktivierung wäre im Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadtraums als „Zukunftsquartier Magdeburger Straße“ anzustreben.
- Zanderstraße 1, ehemaliges Empfangsgebäude Bahnhof Altstadt: Das 1904 errichtete Bahnhofsgebäude ist seit dem Umbau und der Verlegung des Bahnsteigs 2002 funktionslos. Das viergeschossige Gebäude von eisenbahn- und technikgeschichtlicher Bedeutung und in seiner Lage an der stark befahrenen Bundesstraße und in Nachbarschaft von Landesbehörden und Technischer Hochschule stadtbildprägend.
- Wasserturm am Hauptbahnhof: Der um 1935/1940 errichtete denkmalgeschützte Wasserturm auf dem Gelände des Güterbahnhofes ist ein bedeutsamer Blickpunkt vor allem vom östlichen Stadteingang aus und wirkt als Wahrzeichen der neuzeitlichen Industriestadt Brandenburg an der Havel.
- Wilhelmsdorfer Landstraße 63, Gebäudekomplex ehem. Konsumzentrale: Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex wurde als Zentrale des Konsumvereins „Vorwärts“ 1930 errichtet. Die Anlage ist noch weitgehend vollständig erhalten. Genutzt werden im Moment lediglich einige Garagen. Der Komplex besitzt herausragende Bedeutung als ein Hauptwerk des Neuen Bauens in Brandenburg an der Havel mit gelungener Verbindung von Funktionalität und Ästhetik. Die Anlage ist eine der besterhaltenen und qualitativsten Beispiele für Versorgungsbauten der Weimarer Republik im Land Brandenburg und bedarf dringend der Sanierung und Aktivierung.

## Innenstadt

### Förderobjekt:

- Neustädtische Wassertorstr. 16-17, VHS Bildungswerk: Die gegenwärtig noch vom VHS Bildungswerk genutzten Gebäude liegen im Quartier der ehem. Ziegelei. Im Rahmen einer Bereichsentwicklung soll das in innerstädtischer Randlage an der Havel gelegene Areal insgesamt neu geordnet und insbesondere für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Die prägenden Gebäudeteile des VHS-Gebäudes, die mit ihren Klinkerfassaden ein Merkzeichen innerhalb des Gebietes darstellen, sollen erhalten und neuen Nutzungen im Kontext mit den städtebaulichen Entwicklungszielen zugeführt werden. Hier bieten sich gestalterisch und funktionell ausgezeichnete Möglichkeiten für eine Verbindung von Wohnen in Wassernähe und die Erlebarmachung des Landschaftsraumes einschließlich des Ausbaus von Uferwegen und Promenaden.

### 4.2.3 Nachfragegerechte Wohnungsbestandsentwicklung

Die Wohnungsnachfrage und Wohnwünsche werden immer differenzierter. Demgegenüber steht in Brandenburg an der Havel ein Überangebot in den sogenannten „Massensegmenten“, Wohnungen mit sehr ähnlichen Größen, Grundrissen und Ausstattungen, von denen es sehr viele gibt. Dies trifft vor allem auf die industrielle Bauweise der 1960er bis 1980er Jahre zu, aber auch die Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre. Ziel ist es, durch eine **nachfragegerechte Bestandssanierung** differenzierte Ausstattungsstandards zu schaffen, um so den sich verändernden Wohnwünschen der Mieter ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Dazu gehören auch veränderte Grundrisse und Wohnungszusammenlegungen, aber auch eine nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnumfeldes, um so eine kleinteilige Wohnlagendifferenzierung zu schaffen.

Vordringlich ist die altersgerechte Anpassung von Wohnungen, um es älteren Menschen zu ermöglichen, so lange wie möglich in gewohnter Umgebung bleiben zu können. Da die Bedürfnisse und Wohnwünsche der Senioren ebenso unterschiedlich sind wie ihre Mietzahlungsfähigkeit, sind differenzierte Anpassungsstrategien erforderlich, die von einfachen Maßnahmen im preiswerten Segment bis zu höherwertigen Ausstattungen mit Fahrstuhl etc. reichen.

Trotz des Überangebotes an Wohnungen ist auch zukünftig **neuer Geschosswohnungsbau** erforderlich, um im Bestand nicht vorhandene oder nicht zu schaffende Wohnqualitäten zu ermöglichen bzw. gute Wohnlagen weiterzuentwickeln. Zu diesen qualitativen Ergänzungen gehören zum Beispiel behindertengerechte Wohnungen, besondere Angebote im Bereich des Senioren-Wohnens, besonders energieeffiziente Wohnungen, aber auch Wohnungen mit modernen, anders gestalteten Grundrissen und Wohnqualitäten. Insbesondere Letzteres ist ein wichtiger strategischer Ansatz, um mehr Zuzug von außerhalb – insbesondere aus Potsdam und Berlin – zu generieren. Für diese Wohnungsangebote sind in erster Linie gute und zentrale Wohnlagen erforderlich, weswegen die Standorte für Neubau vorrangig in der historischen Innenstadt und im Ring liegen sollten. Wichtige Ausnahmen stellen seniorengerechte Neubauten dar, mit denen auch in den Siedlungen und urbanen Kernen das Wohnungsangebot sinnvoll ergänzt werden kann.

Für ca. 30 % der Haushalte in Brandenburg an der Havel ist preiswerter Wohnraum von Bedeutung. Da der Wohnungsmarkt derzeit entspannt ist, ist ihre Wohnraumversorgung gewährleistet. Aufgrund weiterer, umfassender Sanierungen und Modernisierungen sind für Teilbestände höhere Mieten zu erwarten. Damit steigt die Gefahr einer sozialen Segregation insbesondere in Hohenstücken; sinnvolles Instrument zur Steuerung dieses Prozesses ist eine Zielvereinbarung zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt, die auch die langfristige Sicherung von Beständen mit Belegungsbindungen für die **soziale Wohnraumversorgung** festschreibt.

Daneben gibt es aber auch eine zunehmende Nachfrage nach **Eigentum im mittleren und oberen Marktsegment**. Bevorzugt werden gute, ggf. repräsentative Wohnlagen, möglichst zentral mit kurzen Wegen zu Schulen und Innenstadt sowie der Nähe zu Wasserlagen. Dieses Segment hat auch eine große Attraktivität für Nachfrager aus dem Berliner Raum und stellt somit eine wichtige Möglichkeit dar, mehr Zuzug zu generieren. Im Sinne einer kompakten Stadtentwicklung sollen Baulücken im Bestand – unterstützt durch ein Baulückenkataster – sowie Rückbauflächen des Stadtumbaus stärker für den kleinteiligen Wohnungsneubau genutzt werden.

Die Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnen in kleinteiligen Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhäusern steigt ebenfalls wieder spürbar an. Ein solches Angebot könnte zusätzlich den Zuzug insbesondere von Familien nach Brandenburg an der Havel unterstützen. Dabei gilt es, die Nachfrage prioritär in den Bestand zu lenken. Ein großes und attraktives Potenzial stellen dafür in Brandenburg an der Havel die gartenstadtartigen Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre dar, insbesondere in den Stadtteilen Görden, Walzwerksiedlung, Kirchmöser und Plaue. Diese Qualitäten gilt es nicht nur zu bewahren, sondern auch weiter zu entwickeln, indem zum Beispiel aus kleinen Wohnungen Reihenhäuser werden.

Der darüber hinausgehende Neubaubedarf sollte ebenfalls vorzugsweise in integrierten Lagen der Bestandsquartiere realisiert werden, bevor die Ausweisung von neuen Siedlungserweiterungen am Stadtrand erfolgt. Bestehende und neu entstehende Rückbaubrachen in den Stadtumbauquartieren bieten sich dafür an. Ziel ist es, die bestehenden Siedlungen behutsam zu ergänzen bzw. zu erweitern.

Die vorhandenen Qualitäten wie z.B. das Wohnen in der Kernstadt, aber auch die Vielzahl an individuellen, historischen Siedlungen mit eigenem Charakter werden von außen noch nicht in ausreichender Weise wahrgenommen. Um die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsmarktes von Brandenburg an der Havel zu stärken, ist ein entsprechendes **Marketing** erforderlich. Dieses umfasst nicht einfach nur Werbung, sondern erfordert zuerst einmal die Entwicklung von Produkten, die das Potenzial für überregionales Interesse haben. Dazu können Neubau ebenso wie gelungene Umnutzungen, Sanierungen oder auch die Werkssiedlungen beitragen. Deren Vorteile sind dann über Medien und Multiplikatoren zu verbreiten. Dabei sollte auf die Erfahrungen der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren und der Stadt zurückgegriffen und diese weiterentwickelt werden.

### 4.3 Aufwertung öffentlicher Räume – Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass **Aufwertungen des öffentlichen Raums** dazu geeignet sind, private Investitionen im Gebäudebestand auszulösen und ganzheitliche Quartiersentwicklungen anzustoßen. Daher wird die Schaffung von öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität auch weiterhin eine prioritäre Aufgabe im Stadtumbau sein. Handlungsschwerpunkte von denen eine besondere Impulswirkung ausgehen kann, sind die öffentlichen Räume im Quartier Jahnstraße/Friesenstraße/Gutenbergstraße im Stadtteil Ring sowie die Grünachse Teil 3 mit der Ufergestaltung am Silokanal im Stadtteil Nord

Insbesondere in Quartieren im demographischen Wandel erhält die **Wohnumfeldqualität** einen höheren Stellenwert. Sie ist ein wichtiger Baustein für die Qualität des Wohnungsangebotes insgesamt und kann in entspannten Wohnungsmärkten für die Zukunftsfähigkeit eines Standortes entscheidend sein. Hierbei sind Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen in Einklang zu bringen. Die barrierearme Gestaltung des Wohnumfeldes ist aber bspw. eine Maßnahme, die sowohl älteren als auch jüngeren Bewohnern zugutekommt.

Für die zum Teil in den kommenden Jahren erst noch entstehenden **Rückbauflächen** in Hohenstücken müssen gemeinsam mit den Eigentümern und Bewohnern des Stadtteils **Strategien für die künftige Nutzung und Gestaltung** entwickelt werden, um das Leitbild der „WohnParkLandschaft Hohenstücken“ weiterhin umsetzen zu können. Zu entwickeln sind differenzierte Strategien, die sowohl punktuelle intensive, aber vor allem extensive gestalterische Aufwertungen enthalten und ebenso Raum für Erweiterungen vorhandener Infrastruktureinrichtungen oder Wohnungsneubau bieten.

### 4.4 Anpassung städtischer Infrastrukturen – veränderte Anforderungen und Nachfrage, Klimaschutz und Energieeffizienz

In den kommenden Jahren ist mit einer steigenden Nachfrage insbesondere im Bereich der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur zu rechnen. Zudem gibt es neue Anforderungen an diese Einrichtungen (bspw. im Hinblick auf die Inklusion), die umzusetzen sind. Ziel ist es, die **Attraktivität der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu stärken** und sie als Orte des sozialen Zusammenhalts und der Identifikation mit der Stadt weiter zu qualifizieren. Angesichts langfristig unsicherer Nachfrage in Quartieren mit anhaltenden Einwohnerverlusten wie Hohenstücken sind nutzungsflexible, multifunktionale Einrichtungen zu bevorzugen.

**Anpassungsbedarfe der technischen Infrastrukturen** können sich bspw. durch Erfordernisse an Klimaanpassungen (bspw. Umgang mit den Folgen zunehmender Starkregenereignisse) ergeben, aber auch die Veränderung der Zahl der Abnehmer bspw. im Bereich der Fernwärme. Ziel ist es, erforderliche Anpassungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und im Stadtumbau zu berücksichtigen. So prüfen bspw. die Stadtwerke aktuell die Folgen des geplanten Wohnungsrückbaus in Hohenstücken auf die Funktionsfähigkeit und Effizienz des vorhandenen Wärmenetzes.

Im Stadtumbau in Brandenburg an der Havel ist es Ziel, die sich im Hinblick auf den **Klimaschutz und die Energieeffizienz** ergebenden Anforderungen stärker als bisher zu berücksichtigen. Diese werden als Querschnittsaufgabe im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen in allen Stadtumbaugebieten berücksichtigt. So werden durch die weitere energetische Sanierung des Gebäudebestandes – sowohl von Wohngebäuden als auch von öffentlichen Gebäuden – Beiträge zur Energieeinsparung und zur Erhöhung der Energieeffizienz geleistet. Ergänzt werden diese durch Maßnahmen, die im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes realisiert werden. Auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel rücken stärker in den Fokus. So werden Flächen entsiegelt, neue Grünstrukturen geschaffen, Freiräume erhalten und Retentionsräume für die Oberflächenentwässerung geschaffen.

#### 4.5 Räumliche Schwerpunkte des Stadtumbaus

Im Ergebnis der teilräumlichen Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass die bisherigen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus – die Kernstadt (Innenstadt und Ring) sowie die Gebiete Nord und Hohenstücken – nach wie vor die größten stadumbaurelevanten Handlungsbedarfe, aber auch Chancen für die kommende Förderperiode des Stadtumbaus aufweisen.

Die Abgrenzung der bestehenden **Fördergebietskulisse** wird daher nicht verändert.

Es kann aber zukünftig – wie schon in der Vergangenheit – zur Erreichung gesamtstädtischer Stadtumbauziele sinnvoll sein, punktuelle Maßnahmen außerhalb der Förderkulisse umzusetzen. Hier kommt insbesondere der Einsatz des Teilprogramms Rückbau in Betracht.

Zur räumlichen Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus werden innerhalb der Fördergebietskulisse **Gebietskategorien des Stadtumbaus** festgelegt. Hierzu wurden die Gebietskategorien der Stadtumbaustrategie 2009 inhaltlich überprüft und fortgeschrieben.

Folgende Gebietskategorien (entsprechend den Vorgaben des LBV) werden festgelegt:

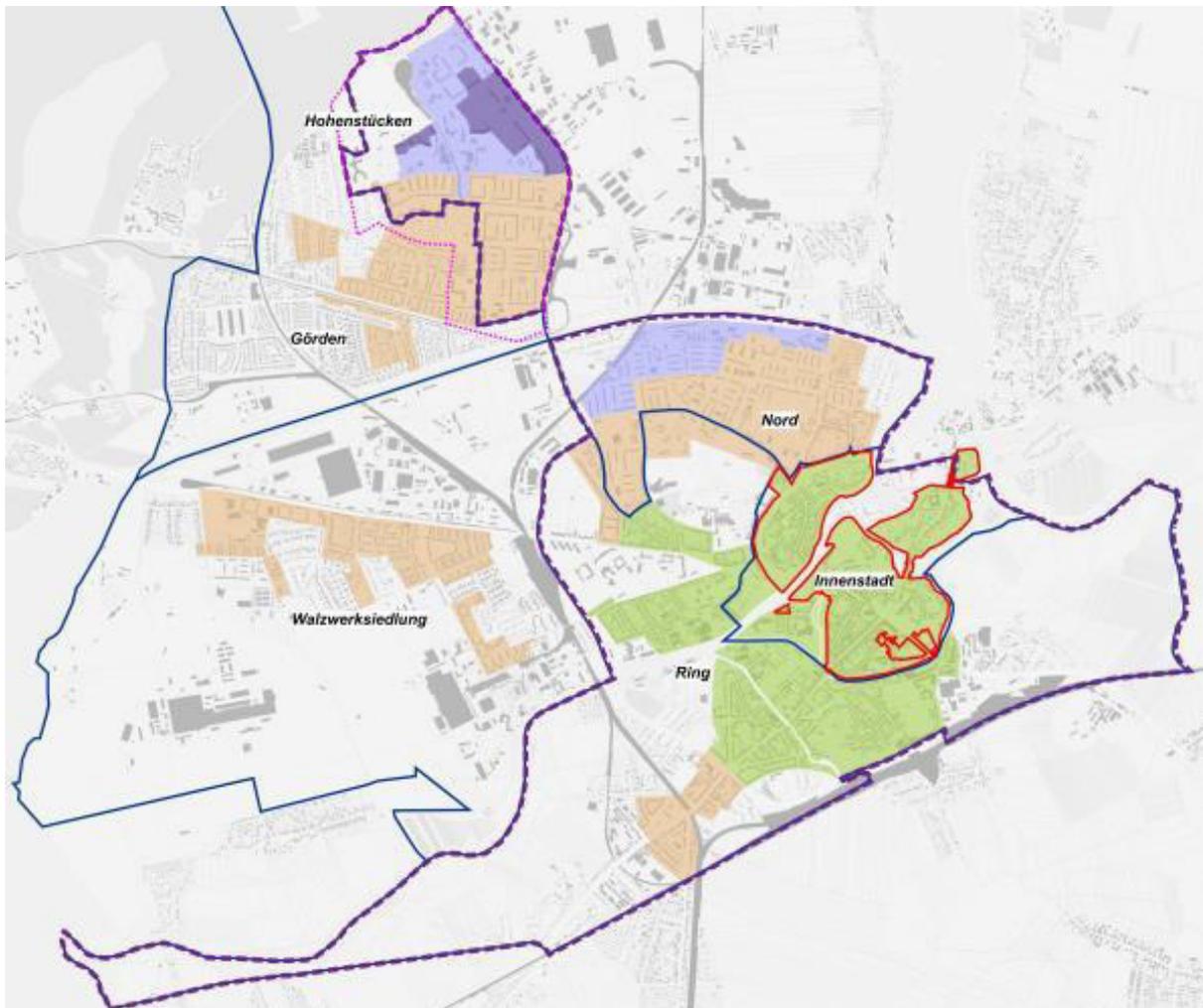
- **Konsolidierungsgebiete:** Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger realistischer Perspektive - entweder direkt als Selbstläufer oder bei Durchführung von punktuellen ergänzenden Aufwertungsmaßnahmen. Die Konsolidierungsgebiete entsprechen den Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung.
- **Umstrukturierungsgebiete:** Gebiete, in denen aufgrund des Leerstandes ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt; Wohngebäude und Infrastruktur werden aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert.
- **Rückbaugebiete:** Gebiete mit flächenhaftem Rückbau von Wohnungen

Die Wohnraumförderung unterstützt den Stadtumbau insbesondere in den Konsolidierungsgebieten komplementär, indem sie private Investitionen der Wohnungswirtschaft in den zu stabilisierenden Quartieren anregt. Gebietskulissen des Stadtumbaus und der Wohnraumförderung korrespondieren miteinander. Daher wurden im Zuge der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie auch die **Gebietskulissen der Wohnraumförderung** überprüft. Die Stadt Brandenburg an der Havel verfolgt

hier das Ziel des Erhalts der sozialen Durchmischung in den Quartieren. Vor dem Hintergrund, dass durch die Fortsetzung des Rückbaus vor allem preisgünstiger Wohnraum vom Markt genommen wird und zugleich in den nächsten Jahren bestehende Belegungsbindungen auslaufen, will die Stadt Brandenburg an der Havel das Instrument der sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg verstärkt einsetzen. Dies erfolgt auch weil die Zahl der diese Wohnungen nachfragenden Berechtigten in den nächsten Jahren (bspw. aufgrund von Altersarmut und steigender Mietpreise) zunehmen könnte.

Für die Wohnraumförderung wird zwischen Konsolidierungsgebieten und Vorranggebieten Wohnen unterschieden. Konsolidierungsgebiete gemäß Stadtumbaustrategie und Wohnraumförderung entsprechen einander. In den Konsolidierungsgebieten kann die Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) zum Einsatz kommen. Förderfähig ist hier die generationsgerechte Anpassung durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität sowie der Ein- oder Anbau von Aufzügen und die Schaffung barrierefreier Wohnungs- und Gebäudezugänge. In den als Vorranggebiet Wohnen festgelegten Bereichen ist zusätzlich auch die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse förderfähig. Hierbei handelt es sich um umfassende Maßnahmen zur Sanierung und Leerstands-beseitigung. Des Weiteren ist in diesen Gebieten auch das Programm WohneigentumInnenstadtR (Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten) einsetzbar. Die Sanierungsgebiete sind stets auch als Vorranggebiet Wohnen definiert.

- Die Kulisse des Vorranggebiets Wohnen umfasst das Sanierungsgebiet Innenstadt, zusammen mit den angrenzenden gründerzeitlichen Bereichen (Theaterviertel, Bahnhofsvorstadt, Wredowkomplex, Neuendorfer Vorstadt, südlicher Teil Marienberg) und wird unverändert fortgeführt.
- Die bestehende Kulisse des Konsolidierungsgebiets der Wohnraumförderung in Görden, Hohenstücken, der Walzwerksiedlung sowie an der äußeren Wilhelmsdorfer Landstraße und an der August-Bebel-Straße wird unverändert fortgeführt. In Nord und in Hohenstücken werden im Zuge der Konkretisierung der Bestandsentwicklungsstrategien der Wohnungsunternehmen geringfügige Erweiterungen vorgenommen. Gemäß der fortgeschriebenen Stadtteilstrategien 2017 werden in Nord alle Bereiche südlich der Werner-Seelenbinder-Straße sowie in Hohenstücken der Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Allee und Max-Herm-Straße bzw. Friedrich-Grasow-Straße zusätzlich zur bestehenden Kulisse als Konsolidierungsgebiet eingestuft.



Legende	Städtebauförderung		Gebietskategorien Stadtumbau und Wohnraumförderung
	Kulisse Stadtumbau		Vorranggebiet, einschließlich Sanierungsgebiet
	Sanierungsgebiet, Kulisse Städtebaulicher Denkmalschutz		Konsolidierungsgebiet
	Kulisse Soziale Stadt		Umstrukturierungsgebiet
	Grenze der Monitoring-Stadtteile		Rückbauggebiet
<b>Ring</b>	Name des Monitoring-Stadtteils		

Abbildung 14: Kulissen der Wohnraum- und Städtebauförderung; Darstellung B.B.S.M./Timourou

## 5 Teilräumliche Umsetzungsstrategien

Weil sich die Zielsetzungen des Stadtumbaus auf Stadtteilebene sehr differenziert darstellen, werden für die Schwerpunktstadtteile konkretisierende teilräumliche Strategien erstellt.

Dazu erfolgte in einem ersten Schritt eine Bestandsanalyse der bisher in das Stadtumbau-Monitoring der Stadt Brandenburg an der Havel einbezogenen Monitoring-Stadtteile. Ziel war es, ausgehend von einer Analyse der bisherigen Entwicklung und der aktuellen Problemlagen festzustellen, welche Funktion diese Stadtteile künftig auf dem Wohnungsmarkt der Stadt einnehmen und ob bzw. welche stadtumbaurelevanten Handlungsbedarfe sich daraus ergeben. Eine detaillierte Übersicht der Analyseergebnisse ist den **Steckbriefen der Monitoring-Stadtteile** in der Anlage zu entnehmen. Im Monitoring werden zudem unter der Kategorie „Andere“ alle weiteren Teilbereiche der Stadt – insbesondere die dörflich geprägten Ortsteile – zusammengefasst (vergleiche Abbildung 1).

Für die Schwerpunkträume des Stadtumbaus Kernstadt, Nord und Hohenstücken wurden teilräumliche Umsetzungsstrategien erstellt. Für die weiteren Monitoring Stadtteile Görden, Kirchmöser, Plaue und Walzwerksiedlung sowie für den Bereich „Andere“ wurde aufgrund der geringeren Stadtumbaurelevanz eine zusammenfassende teilräumliche Umsetzungsstrategie formuliert.

Für die Stadtumbaustadtteile Nord und Hohenstücken liegen zudem aktuelle und detaillierte Stadtteilentwicklungsstrategien aus dem Jahr 2017 vor. In der Innenstadt unterstützt der Stadtumbau punktuell die Umsetzung des Leitprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Mit der Altbauaktivierungsstrategie liegt eine strategische Grundlage für den Stadtteil Ring vor.

### 5.1 Kernstadt

Knapp jeder dritte (31 %) Brandenburger wohnt in der Kernstadt, die die Monitoring-Stadtteile Innenstadt und Ring umfasst. Wie in den Quartiersprofilen (Anlage 7) dargestellt, übernimmt die Kernstadt wichtige Funktionen für die Gesamtstadt in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen – verbunden mit einem erheblichen Arbeitsplatzangebot – und ist mit ihren historischen Bauten und attraktiven Wasserlagen touristischer Anziehungspunkt und entscheidender Imagerträger für die Gesamtstadt. Aufgrund des hohen Anteils an Altbauten verschiedener Epochen, die sich überwiegend in privatem Eigentum befinden, ist die Kernstadt im gesamtstädtischen Vergleich durch einen großen Wohnungsgrößen-Mix und unterschiedliche Ausstattungsstandards gekennzeichnet.

Die Kernstadt war zu Beginn des Stadtumbauprozesses durch massive Leerstände und städtebauliche Defizite gekennzeichnet und deswegen räumlicher Schwerpunkt im Stadtumbau, Teilprogramme Aufwertung und SSE, sowie in Bezug auf die Innenstadt im Städtebaulichen Denkmalschutz. Im Ergebnis zeigt sich seit mehreren Jahren eine wachsende Attraktivität, die mit Bevölkerungszuwächsen und deutlicher Leerstandsreduzierung einhergeht (vgl. Kapitel 2.3).

Dies gestaltet sich in den historischen Innenstadtquartieren Neustadt, Altstadt und Dom ganz anders als im angrenzenden gründerzeitlich geprägten Stadtteil Ring. Dieser stellt sich im Vergleich zur Innenstadt in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur äußerst heterogen dar und weist eine völlig andere Grundproblematik auf: Der Wohnungsbestand weist hier nach wie vor hohe Leerstände auf (ca. 1.750 WE, Stand 2016), die sich oft in komplett leer stehenden unsanierten Wohngebäuden befinden. Der Standard und die Qualität sanierter bzw. modernisierter Wohnungen entspricht zunehmend nicht mehr der aktuellen Nachfrage. Außerdem bestehen bedingt durch angrenzende Brachflächen, Hauptverkehrsstraßen oder gewerblich geprägte Gemengelagen in einigen Teilbereichen ungünstige Mikro-Lagequalitäten. Daraus ergeben sich sehr differenzierte Handlungsbedarfe, aber auch Entwicklungschancen.

### **Potenzial und Perspektive**

Die Kernstadt mit der historischen Innenstadt und ihrem einmaligen historischen Erbe ist ein identitätsstiftender Anker, eine hochwertige touristische Destination, bietet aber auch als Wohnstandort und Versorgungszentrum ein großes Potenzial. Die kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung in der Kernstadt in den vergangenen Jahren verdeutlicht die grundsätzliche Nachfrage und Attraktivität als Wohnstandort. Die Kernstadt gewinnt mittlerweile nicht nur bei den innerstädtischen Umzügen, sondern sie hat vor allem eine große Bedeutung für den Zuzug von außen, insbesondere für Haushalte aus Potsdam und Berlin, aber auch aus dem Umland oder für Rückkehrer. Die insgesamt hohe Entwicklungsdynamik wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen (siehe Kapitel 3.3).

Wie die Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2016 aber auch gezeigt haben, besteht trotz aller Vorteile der Kernstadt eine gewisse Unzufriedenheit mit den Wohnungsstandards und teilweise auch mit dem Umfeld (insbesondere Ring). Dies deutet auf weitere Entwicklungsnotwendigkeiten und Aufwertungserfordernisse hin. Hinzu kommen vor allem in den Quartieren des Ring noch zahlreiche Leerstände. Von zentraler Bedeutung sind Brachen oder mindergenutzte Flächen, die derzeit in jedem Quartier vorhanden sind. Sie strahlen negativ auf ihr Umfeld aus, tatsächlich sind sie aber ein großes Potenzial für die Entwicklung der Quartiere. Mit ihnen besteht die Chance, zusätzliche Nutzungen und insbesondere am Markt zu wenig vorhandene Wohnungsangebote in der Kernstadt zu platzieren und damit gleichzeitig die angrenzenden Quartiere zu stabilisieren. Dort und für die verbliebenen Problemobjekte (sogenannte „dicke Brocken“) kann besonderer Handlungsbedarf zur Aktivierung entstehen.

Insgesamt besteht für die kernstädtischen Quartiere eine günstige Perspektive, auch bei einer stagnierenden oder schrumpfenden Bevölkerungszahl der Gesamtstadt ein Entwicklungs- und Wachstumspol zu bleiben. Eine Aufwertung des Wohnungsangebotes der Kernstadt unter Weiterführung der Altbauaktivierung ist für die Gesamtpositionierung von Brandenburg an der Havel als attraktive Wohnstadt von großer Bedeutung.

### **Stadtteilspezifische Ziele und Entwicklungsstrategie**

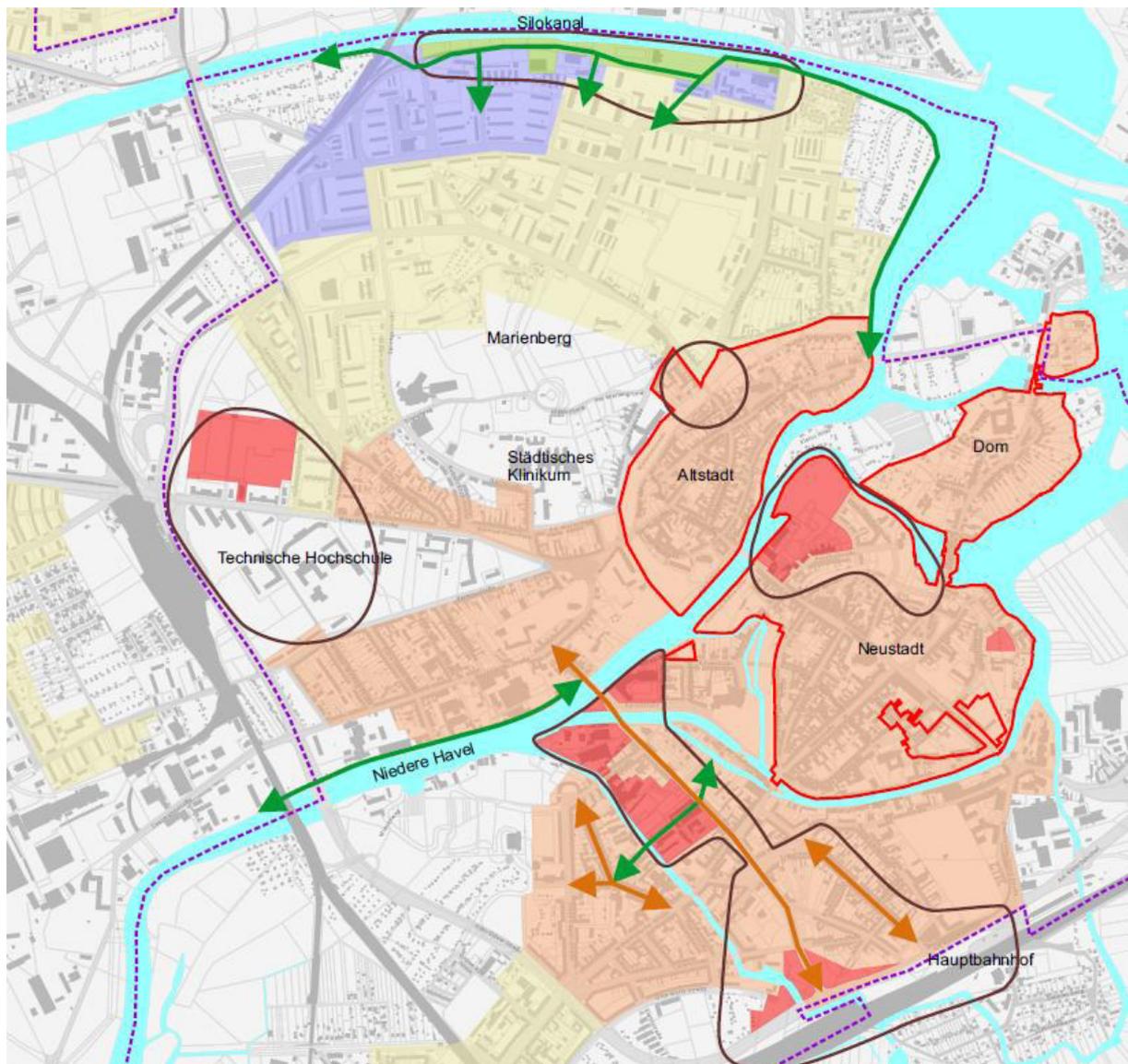
Die historische Innenstadt ist städtebauliches und funktionales Hauptzentrum und Aushängeschild der Stadt. Die hohe Nutzungsdichte mit vielfältigen Funktionen und kurzen Wegen soll weiter gestärkt werden. Ein urbanes Wohnangebot im historischen Kontext und die Aufwertung des Versorgungszentrums für höherwertige Produkte und Dienstleistungen bilden die Grundlage für ein lebendiges und durchmischtes Stadtquartier. Ziel ist es, das einmalige historische Erbe als identitätsstiftenden Anker und hochwertige touristische Destination weiterzuentwickeln.

Der Ring übernimmt mit hochwertigen Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie durch eine umfassende Nahversorgung wichtige ergänzende Funktionen für das Stadtzentrum. Darüber hinaus ist er einer der wichtigsten und zentral gelegenen Wohnstandort der Stadt.

Ziel ist es, die Vielfalt und Gesamtattraktivität der Kernstadt zu stärken, indem die vielseitigen, durchmischten und kompakten Quartiere weiterentwickelt werden. Dabei sollen die einzelnen Quartiere mit ihren spezifischen Qualitäten und unterschiedlichen Profilen noch stärker herausgearbeitet werden. Strategischer Handlungsansatz ist daher, stärker als bisher, auf der Ebene von Quartieren zu agieren.

Eine besondere Rolle spielen die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und die Aktivierung von Leerstandsimmobilien. Die Kernstadt wird weiterhin Schwerpunktgebiet einer gezielten Aktivierung von dauerhaft unsanierten, leerstehenden Altbauten sein (siehe Kap. 5.2.2). In der Innenstadt stehen vor allem die herausragenden Einzelobjekte, die sogenannten „dicken Brocken“ im Fokus. Neben Wohngebäuden zählen künftig auch ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzte Bauten zu den potenziellen Aktivierungsobjekten. Wichtig sind ergänzende Neubauten zur Stärkung einzelner Quartiere und zur stärkeren Generierung von Zuzug. Fortzusetzen ist die Aufwertung öffentlicher Räume und sozialer Infrastrukturen. Von zentraler Bedeutung ist die sukzessive Entwicklung der großflächigen Brachen.

Wohnungswirtschaftliches Ziel ist es, das Nachfragepotenzial auszuschöpfen und die Nachfrage langfristig zu stabilisieren. Dies erfordert einen Strategiemix. Grundsätzlich gilt es, die Mikro-Lagequalitäten zu verbessern. Strategischer Ansatz hierfür ist eine verstärkte Adressbildung. Das bedeutet Bestandsqualität und Wohnumfeldqualität kleinräumig auf Ebene von Quartieren in gleicher Weise zu entwickeln. Dies kann dann die Basis für eine verbesserte, zielgruppenspezifischere Vermietung bilden.



Legende	Prioritäre Bereiche		Prioritäre Maßnahmen
	Vorranggebiet Wohnen		Aktivierung / Neuordnung / Entwicklung
	Konsolidierungsgebiet		Neuordnung / Aufwertung öffentlicher Raum
	Umstrukturierungsgebiet		Aufwertung öffentlicher Raum
	Sanierungsgebiet Innenstadt		Herstellung / Aufwertung von Wegebeziehungen
	Förderkulisse Stadtumbau		

Abbildung 15: Entwicklungsschwerpunkte Kernstadt/Nord; Darstellung BBSM/Timourou

## Schlüsselmaßnahmen nach Programmteilen

### *Aufwertung*

- Teilräumliche Strategie(n) für den Stadtteil Ring: Aufgrund der differenziert zu betrachtenden Problematik in den bestehenden Quartieren des Stadtteils Ring und der unterschiedlichen Handlungsbedarfe ist eine teilräumliche strategische Betrachtung erforderlich.
- Revitalisierung des alten Stadtbads: Das 1930 im Stil des Neuen Bauens der Moderne als Teil des Wohlfahrtsforums errichtete Denkmal ist für eine neue, der prominenten Lage und baukulturellen Bedeutung angemessene Nutzung zu entwickeln.
- Altbauaktivierungsmanagement: Seit 2012 unterstützt das Aktivierungsmanagement die Sanierung und Sicherung von Altbauten. Aufgrund nach wie vor bestehender erheblicher Aktivierungspotenziale ist das Aktivierungsmanagement fortzuführen.
- Aufwertung öffentlicher Räume: Sowohl die Aufwertung innerstädtischer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer als auch ganzer Straßenräume innerhalb einzelner Wohnquartiere soll fortgesetzt werden und zur Quartiersentwicklung sowie Verbesserung der Wohnlagequalität beitragen. Im Focus stehen dabei die Umsetzung der bereits in Planung befindlichen Wegeverbindung von der Friesenstraße über den Jacobsgraben zum Gelände des ehemaligen Bushofes (Bauhofstraße) sowie die Sanierung der Jahn-/Friesen- und Gutenbergstraße. Im Zusammenhang mit bereits erfolgten Aufwertungsmaßnahmen im angrenzenden Bereich Franz-Ziegler-/Wredowstraße kann der dadurch erreichte Entwicklungsschub auf das gesamte gründerzeitlich geprägte Quartier bis zum Jacobsgraben fortgesetzt werden.

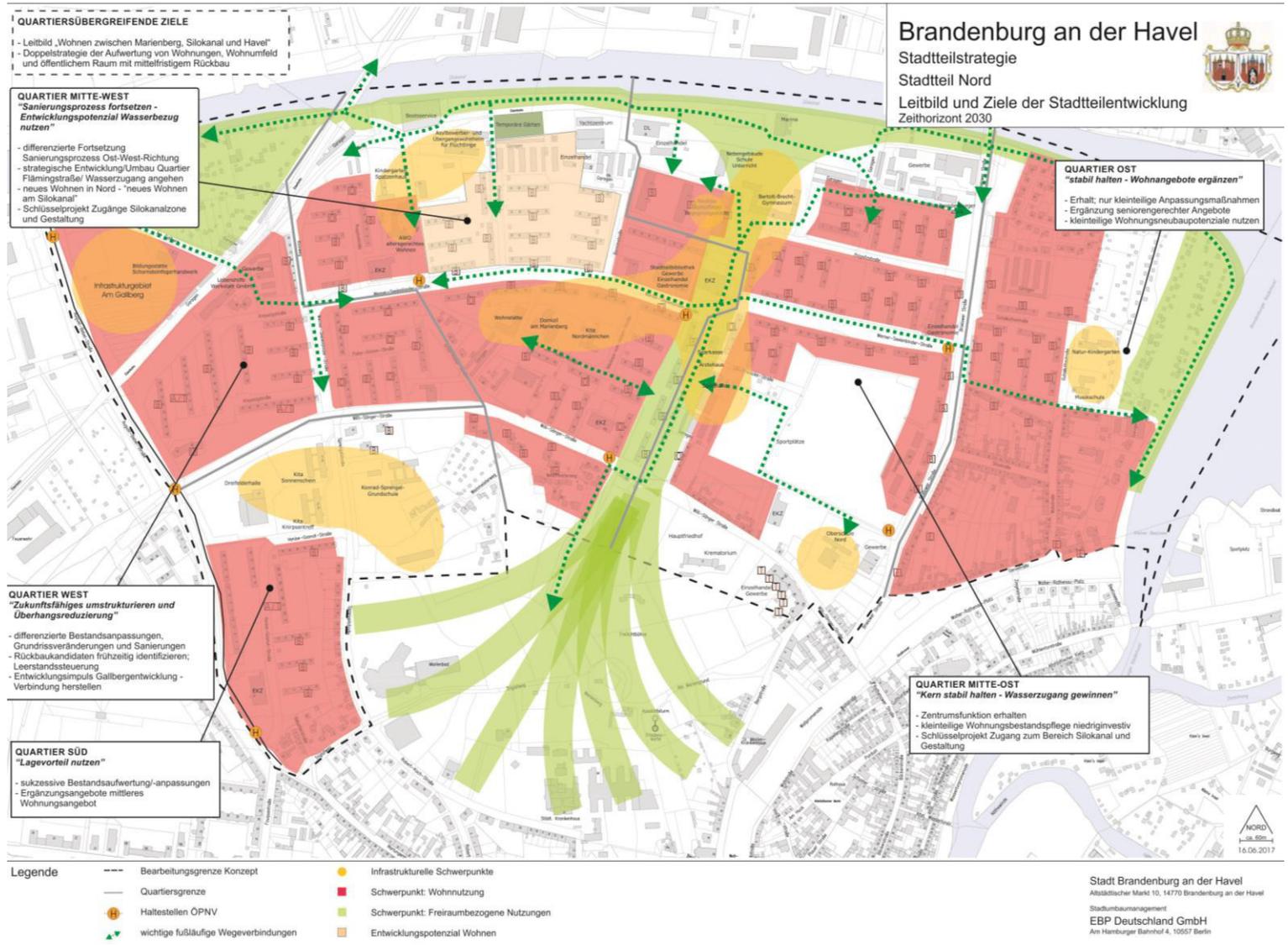
### *Sanierung, Sicherung und Erwerb*

- Sanierung, Sicherung, Erwerb von Wohngebäuden: entsprechend Altbauaktivierungsstrategie
- Sanierung, Sicherung, Erwerb von Nicht-Wohngebäuden: Objekte entsprechend Kapitel 4.2.2.

## 5.2 Nord

Der überwiegend in den 1960er Jahren entstandene Stadtteil Nord umfasst rund 6.200 Wohnungen, von denen 2017 9% leer standen. 60% der Wohnungen gehört der WBG, die Entwicklung von Nord ist also in hohem Maße von den unternehmerischen Möglichkeiten und Strategien der WBG abhängig. Die Wohnungsbestände sind in ihrer Gebäudetypologie, Grundriss- und Ausstattungsstruktur weitgehend homogen – dominant ist die 3-Raum-Wohnung mit knapp 60 qm. Sie verkörpern damit ein typisches Massensegment trotz zahlreicher Investitions- und Aufwertungsmaßnahmen.

Gleichfalls markant ist der sehr hohe Seniorenanteil mit 44%, womit die weitere Alterung bzw. der sich anbahnende Generationswechsel zentrale Themen des Stadtteils sind. Der Umgang mit dem Wohnungsbestand und der Alterung der Bevölkerung sind wesentlicher Gegenstand des Stadtumbaus in Nord. Die entsprechenden Ziele und Strategien wurden 2017 mit der Aktualisierung der Stadtteilentwicklungsstrategie spezifiziert und mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt. Die folgenden Abschnitte spiegeln diesen Bearbeitungsstand wider.



**Abbildung 16:**  
 Stadtteilentwicklungsstrategie  
 Nord – Plan Leitbild und Ziele  
 der Stadtteilentwicklung;  
 Darstellung Ernst Basler +  
 Partner, 2017

## Perspektiven und Leitziele

Nach der Stadtteilprognose des Stadtmonitoring 2017 wird vor allem aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Sterbeüberschüssen bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von rund einem Viertel des heutigen Standes prognostiziert. Die Annahmen der Prognose gehen allerdings von einer Beibehaltung der heutigen Wanderungsprozesse und der Annahme aus, dass keine neuen Nachfragergruppen für Nord gewonnen werden könnten. Ziel der Wohnungsunternehmen ist aber, genau diese neue Nachfrage zu wecken, was angesichts der Potenziale des Stadtteils Nord als grünes, wassernahes und innenstadtnahes Wohngebiet nicht unmöglich ist. Aus diesem Handlungsansatz ergeben sich zwei Leitziele:

- den Generationswechsel gestalten und neue Zielgruppen gewinnen
- das vorhandene Wohnungsangebot neuen Ansprüchen anpassen

Um dies zu erreichen, ist eine Aufwertung im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum erforderlich unter der Prämisse einer generationsübergreifenden und barrierearmen Gestaltung. Zentrale Aufwertungsmaßnahme stellt die Fortführung der Grünachse Marienberg-Nord dar, die durch die Gestaltung der Uferzone am Silokanal erweitert werden soll. Des Weiteren gilt es sowohl mehr altersgerechte Wohnungen als auch zugleich ein breiteres Wohnungsangebots für jüngere Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Dabei sind die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven in den einzelnen Bereichen von Nord so zu nutzen, dass vielfältige, unterschiedliche Quartiere entstehen, die die Gesamtattraktivität von Nord erhöhen.

### Stadtteilspezifische Ziele und Entwicklungsstrategien

Der Stadtteil Nord gehört vollständig zur Gebietskulisse des Programms Stadtumbaus, die südlichen Teile sind als Konsolidierungsgebiet des Stadtumbaus und der Wohnraumförderung ausgewiesen. Das Quartier Mitte-West wird im nördlichen Bereich als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Dort befindet sich die Potenzialfläche Wohnen Flämingstraße, in dem mittelfristig neues Wohnen entstehen kann. Zudem soll entlang des Kanals die Aufwertungsmaßnahme „Grünachse Nord, Teil III“ umgesetzt werden. Des Weiteren soll insgesamt der Bestand weiter angepasst werden. Das Quartier West steht als Umstrukturierungsgebiet unter besondere Beobachtung, da dort am ehesten mittelfristig der Rückbau von Wohngebäuden wahrscheinlich ist.

Zur **Diversifizierung** der Wohnungsmassensegmente ist ein abgestufter Strategiemix sinnvoll, der aus folgenden sieben Ansätzen bestehen kann:

- Der erste und kostengünstigste Ansatz ist die Platzierung von Wohnungen im preiswerten Marktsegment, indem nur einfache Sanierungsmaßnahmen im Fokus stehen. Dies wird allerdings zu einer Veränderung der Sozialstruktur und des Images von Nord führen.
- Der zweite Ansatz bezieht sich auf eine Veränderung der Raumanzahl durch Grundrissänderungen bei 3-Raum-Wohnungen. Damit kann im Ergebnis vor allem für die

Zielgruppen der Senioren ein altersgerechtes Angebot geschaffen werden (Quartier Mitte-West, Quartier West).

- Der dritte Ansatz umfasst wohnungsübergreifende Grundrissänderungen durch Zusammenlegung und Neuaufteilung von zwei Wohnungen. Ziel dieses Ansatzes ist es, den niedrigen Anteil großer Wohnungen zu erhöhen, um so auch Familien passenden Wohnraum anzubieten. Weiterer Vorteil dieser Strategie ist die Reduzierung des Wohnungsbestandes ohne Rückbau.
- Eine vierte Möglichkeit besteht in der Schaffung besonderer (Ausstattungs-)Merkmale, um das homogene Erscheinungsbild und Wohnungsangebot auszudifferenzieren sowie zu individualisieren und so kleine, spezifische Zielgruppen zu erreichen (Wintergärten oder Mietergärten oder einzelne Aufzüge für die 5-Geschosser).
- Ein potenzieller Leerstandsschwerpunkt sind die Obergeschosse, aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollte neben dem Anbau von Aufzügen dort eher die Option der Stilllegung verfolgt werden (Quartier West).
- Als sechster Ansatz sollte perspektivisch auch der (Teil)-Rückbau von Objekten verfolgt werden, um Überangebote zu verringern. Dies kann sich allerdings auf Objekte beschränken, die am stärksten leerstandsgefährdet sind und für die die zuvor genannten Strategien in wirtschaftlicher Hinsicht nicht umsetzbar sind (Quartier West). Im Betrachtungszeitraum konkreter Maßnahmen der vorliegenden Stadtumbaustrategie bis zum Jahr 2022 sind derzeit keine Rückbaumaßnahmen bestimmt.
- Schlussendlich besteht auch die Möglichkeit durch (ggf. Ersatz-)Neubau auf einer attraktiven Fläche neuen Wohnraum zu schaffen. Ein denkbarer Standort wäre die Potenzialfläche Wohnen zwischen Flämingstraße und Barnimstraße soweit der Zugang zum Silokanal eine entsprechend attraktive Gestaltung erfährt. Die WBG als Eigentümerin der Fläche hat sich hierzu nicht positioniert.

Die genannten strategischen Ansätze sollen in unterschiedlicher Weise in den einzelnen Quartieren angewendet werden. Insbesondere sind für den mittel- bis langfristigen Zeithorizont ab 2022 die Strategien für die nördlichen Quartiere (Gebietskategorie Umstrukturierungsgebiet) zu konkretisieren (siehe Abbildung 14 und 16).

Die Leerstandsreduzierung ist aktuell kein Thema da sie noch unter der Zielzahl von 10 % liegt. Mittelfristig ist jedoch ein Anwachsen des Leerstandes aufgrund des Generationswechsels denkbar, die zu erwartende Größenordnung aber noch offen. Folglich kann kein Rückbaubedarf beziffert werden, zumal durch einige der oben genannten Strategien Wohnungsreduzierungen im Wohnungsbestand in nennenswerten Umfang möglich sind. Insofern wird es keinen flächenhaften Rückbau geben, ggf. aber einzelne Rückbauoptionen vor allem im Quartier West.

Ein weiteres Handlungsfeld liegt in der Weiterentwicklung von **Infrastruktureinrichtungen**. Neben vereinzelt Sanierungsmaßnahmen in öffentlichen Infrastrukturen wird die soziale Infrastrukturlandschaft in Nord in den nächsten Jahren durch zwei Vorhaben ergänzt. Zum einen

entstand in der Emsterstraße der Neubau einer Tagespflege und Begegnungsstätte durch die WBG, die durch die Senioren- und Pflegezentrum Brandenburg gGmbH betrieben wird. Zum anderen ist auf dem Gelände „Am Gallberg“ ein neues Wohn- und Pflegezentrum in Planung, bestehend u.a. aus Pflegehäusern, eine Wohnanlage und einem Kitastandort.

Im Bereich **Verkehr und technische Infrastruktur** waren in den letzten Jahren vor allem die großen Verbindungsstraßen Werner-Seelenbinder-Straße, Freiherr-von-Thüngen-Straße und Willi-Sänger-Straße Schwerpunkte der Aufwertung. Weiterer Handlungsbedarf besteht insbesondere an der Silostraße (Gewässerzugang) und der Hauptverkehrsverbindung Prignitzstraße. Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswandels gilt den Bedarf an Garagen zu prüfen und das Angebot ggf. anzupassen. Der im Verkehrsentwicklungsplan vorgeschlagene Ausbau des Zentrumsrings zur Gerostraße kann zu einer Neuordnung der Wegeführungen und Verkehrsräume am südöstlichen Quartierseingang genutzt werden.

Bei den **Wege-, Grün- und Freiflächen** ist die umfassende Aufwertungsmaßnahme „Grünachse Marienberg-Nord“ von zentraler Bedeutung. Die beiden ersten Teilprojekte (Spielgarten, Freiherr-von-Thüngen-Straße und zentraler Stadtteilbereich bis Gymnasium) konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden, dies sowohl aus Fördermitteln des Stadtumbaus als auch aus dem EFRE-Nachhaltige Stadtentwicklung. In einem dritten Projekt ist nunmehr die Herstellung einer Grünverbindung entlang des Silokanals vorgesehen.

### **Umsetzungsprozess**

Die Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestandes wird durch die Eigentümer sukzessive umgesetzt, Schwerpunkt ist derzeit das Quartier Mitte-West. Hinsichtlich der Leerstandsgefährdung wurden bereits in der Wohnungsmarktstrategie aus dem Jahr 2013 Bestände identifiziert, die unter Beobachtungsstatus gestellt wurden. Diese Bestände weisen auch aktuell noch höhere Leerstände auf und/oder befinden sich an den Randlagen des Stadtteils.

Die Entwicklung des Uferwegs und der Freiräume am Silokanal soll zur umfassenden Berücksichtigung der Bürgerinteressen und auf Grund der vielen betroffenen Akteure mit einer gezielten Öffentlichkeits- und Akteursbeteiligung verbunden werden.

### **Schlüsselmaßnahmen nach Programmteilen**

#### *Aufwertung*

- Grünachse Nord, Teil 3 / Uferzone Silokanal: Mit der Neugestaltung und Neuordnung der Freiräume am Ufer des Silokanals wird das Wohngebiet an die Wasserlagen herangeführt. Eine Nutzungsintensivierung und gestalterische Aufwertung bestehender Brachflächen soll die Wohnumfeldqualität im Stadtteil insgesamt erhöhen. Die ansässigen Privatbetriebe aus dem Bereich der Touristik (Stadtmarina, Yachthafen, etc.) und des Bootsbaus sollen erhalten bleiben und werden in die Entwicklung integriert. Die Maßnahme umfasst einen wichtigen Teilabschnitt der stadtteilübergreifenden Wegeverbindung von der Altstadt in Richtung Görden/Hohenstücken und ergänzt somit das uferbegleitende Wegenetz der Stadt für Fußgänger und Radfahrer.

- Ordnungsmaßnahmen (u.a. Rückbau Gleise, Garagen): Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben ist zu prüfen, ob begleitende Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind, bspw. um benötigte Teilflächen freizulegen.
- Aufwertung des Wohnumfeldes: Die Zukunft des Stadtteils Nord wird weitgehend davon abhängen, in wieweit die Bewältigung des Generationswechsels gelingen wird. Neben der bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes ist die Aufwertung des Wohnumfeldes unverzichtbar zur Schaffung attraktiver Angebote für alle Bevölkerungsgruppen. Insbesondere die stärkere Ausrichtung auf Familien, barrierearme Gestaltungen sowie die Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Aspekte sind gefragt. Das Vorhaben ergänzt entsprechende Investitionsvorhaben der ansässigen Wohnungsunternehmen.

*Weitere, ausgewählte Maßnahmen außerhalb des Stadtumbauförderung:*

- Umfangreiche Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung

### 5.3 Hohenstücken

Hohenstücken ist der Stadtteil, in dem der Stadtumbau in Form des Rückbaus von bisher 2.415 Wohneinheiten – was fast einem Drittel seines Wohnungsbestands im Jahr 2002 entspricht – seine deutlichste Ausprägung gefunden hat. Die weiterhin in Teilbereichen kritische wohnungswirtschaftliche Situation überlagert sich mit einer anhaltenden Konzentration sozialräumlicher Problemlagen. Während die öffentliche soziale Infrastruktur auch durch die Förderung des Programms Soziale Stadt eine erhebliche Aufwertung erfahren hat, zeigen sich bei privaten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten zunehmende Strukturschwächen.

Trotz der massiven Schrumpfung hat der Stadtteil noch immer eine unverzichtbare Versorgungsfunktion für Teilsegmente des Wohnungsmarkts und übernimmt gesamtstädtische Integrationsleistungen.

#### Leitbild

Der Stadtteil Hohenstücken ist als gut erschlossener und kostengünstiger Wohnstandort unter der Zielstellung **„bezahlbares, generationsgerechtes und energieeffizientes Wohnen für Alle“** zu sichern. Dennoch wird sich der Einwohnerrückgang absehbar fortsetzen. Auch zukünftig wird es erforderlich sein, nicht mehr vermietbare Wohnungen vom Markt zu nehmen, um den Stadtteil und den Wohnungsmarkt insgesamt zu stabilisieren. Handlungsschwerpunkt im Stadtumbau bleibt daher zum einen ein weiterer Rückbau von nicht mehr nachfragegerechten Wohnungen, zum anderen soll die Nachnutzung der Rückbauflächen zu einer Aufwertung der Freiraumqualitäten und damit zu einer Aufwertung der Wohnqualitäten führen, was mit dem Leitbild **„WohnParkLandschaft“** zum Ausdruck gebracht wird. Eine Stabilisierung des Stadtteils soll auch durch die verbesserte Integration in das Umfeld, etwa die Anbindung an die attraktiven Naturräume und benachbarten Stadtteile, erfolgen. Unterstützt durch das Programm Soziale Stadt ist die sozialräumliche Begleitung der Quartiersentwicklung fortzusetzen. Die entsprechenden Ziele und Strategien wurden 2017 mit der Aktualisierung der Stadtteilentwicklungsstrategie spezifiziert und mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt. Die folgenden Abschnitte spiegeln diesen Bearbeitungsstand wider.

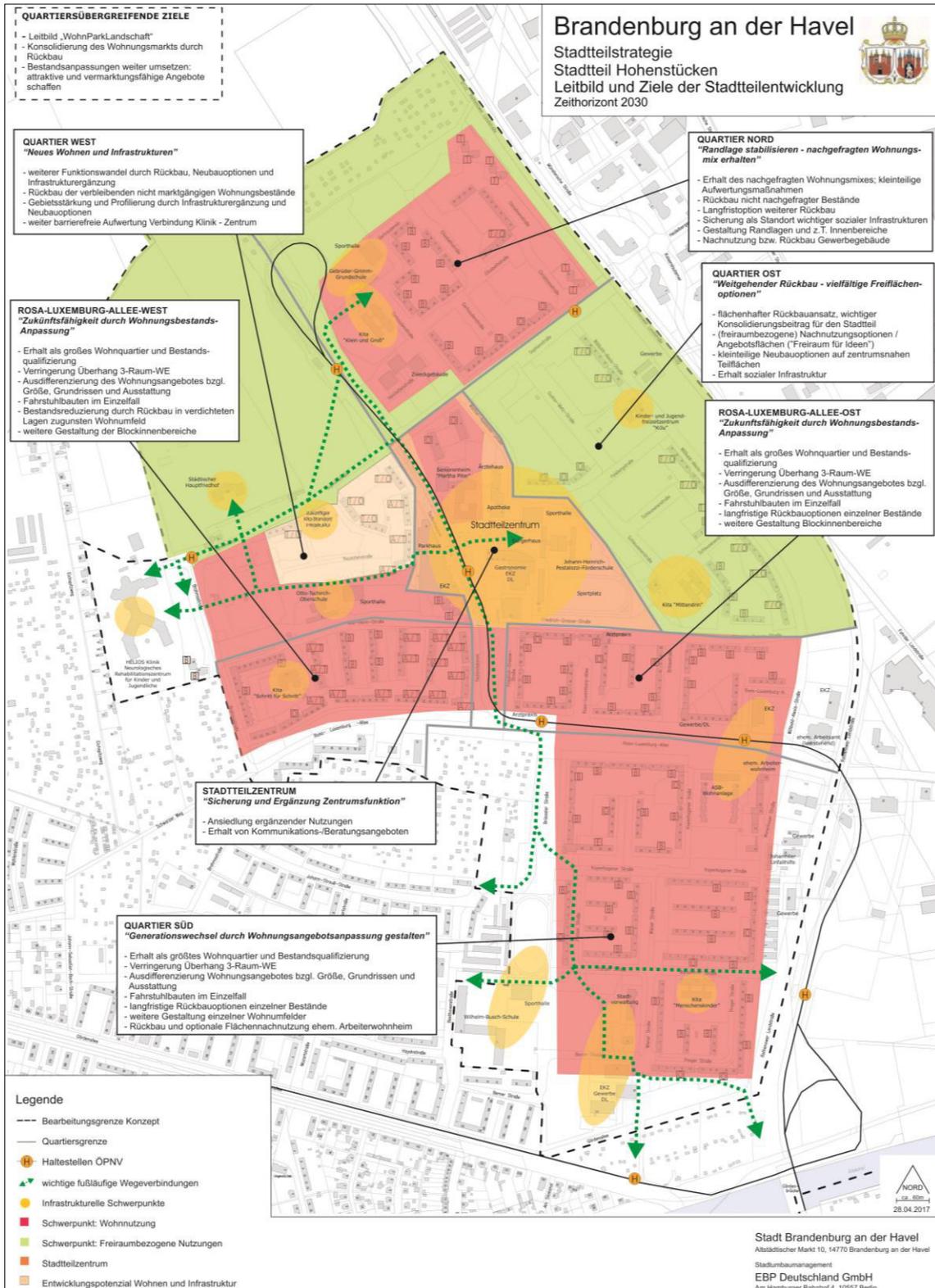


Abbildung 17: Stadtteilentwicklungsstrategie Hohenstücken – Plan Leitbild und Ziele der Stadtteilentwicklung; Darstellung Ernst Basler + Partner, 2017

### Stadtteilspezifische Ziele und Entwicklungsstrategie

Vorrangiges Ziel des Stadtumbaus in Hohenstücken ist die Reduzierung des Wohnungsleerstands durch **Rückbau von Wohnungsbeständen**. Der Rückbau von 944 Wohneinheiten bis 2023 ist bereits bestätigt und mit den jeweiligen Wohnungsunternehmen abgestimmt. Dieser konzentriert sich auf unsanierte Bestände in den Quartieren Ost (440 WE), West (174 WE), Nord (170 WE) und Rosa-Luxemburg-Allee West (160 WE). Nach 2023 wird ein weiterer Rückbau erforderlich sein, um das gesamtstädtische Stadtumbauziel von max. 10 % Leerstand zu erreichen. Insbesondere in den verdichteten Lagen in den Quartieren Rosa-Luxemburg-Allee Ost und im Quartier Süd kann ein Rückbau einzelner Gebäude dazu beitragen, die Wohnqualität zu erhöhen. Ergänzend können Zusammenlegungen, Stilllegungen von schwach nachgefragten Wohnungen oberhalb des dritten Obergeschosses und Umnutzungen zur erforderlichen Reduzierung des Wohnungsangebotes beitragen.

Daneben planen die drei in Hohenstücken mit großen Beständen vertretenen Wohnungsunternehmen TAG, WBG und wobra **Sanierungen von Wohnungsbeständen** (wobra: 530 WE und WBG: 200 WE bis etwa 2025). Die Sanierungen konzentrieren sich räumlich auf langfristig zu erhaltende Quartiere. In Hohenstücken Nord sind Investitionen der TAG in ihre neu erworbenen Bestände vorgesehen. Hier wird das in früheren Teilraumkonzepten enthaltene Ziel des flächenhaften Rückbaus von Nord nach Süd zugunsten einer zumindest mittelfristigen Sicherung dieses Quartiers modifiziert.

Die gut ausgebaute **soziale Infrastruktur** des Stadtteils stellt eine besondere Qualität für die zukunftsfähige Weiterentwicklung dar. Die notwendigen Investitionen zur Instandhaltung und Modernisierung sind auf die langfristigen demographischen, bildungspolitischen und stadtteilbezogenen Entwicklungen abzustimmen. Hervorzuheben ist die soziokulturelle Arbeit im Rahmen der Sozialen Stadt, die weiterhin fortgesetzt werden soll. Rückbauten öffentlicher Gebäude sind zurzeit nicht konkret absehbar.

Die problematische Entwicklung der **privaten Einzelhandels- und Gewerbebausubstanz** kann zur Verfestigung städtebaulicher und funktionaler Missstände führen. Kritische Objekte sind die Marktpassagen mit überdimensioniertem Parkhaus am Tschirschdamm 17 – 19, die Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude Henriettenstraße 3 - 7, Tschirschdamm 61 (ehemalige Kantine) und Wiener Straße 1 a. Hier ist das Gespräch mit den Eigentümern zu suchen.

Die sinkende Nutzungsdichte in den Rückbauquartieren mindert die Auslastungseffizienz städtischer Infrastrukturen und ist daher genau zu beobachten. Im Bereich der **Fernwärmeversorgung** werden die Stadtwerke in den nächsten Monaten detailliert untersuchen, welche Maßnahmen in Folge des geplanten Rückbaus von Wohnungen für die Effizienz des Wärmenetzes notwendig sind. Absehbar ist dabei bereits jetzt, dass es auch um eine Anpassung der bestehenden Infrastruktur gehen wird und nicht ausschließlich um den Rückbau.

Mit gut gestalteten **Rad- und Fußwegen** soll die **Verknüpfung** von Hohenstücken mit anderen Stadtteilen, der Quartiere untereinander und die Erschließung von verbelebenden Infrastrukturstandorten in Rückbauquartieren (Jugendzentrum „KiJu“, KiTas Schleusener Straße, Sophienstraße) auch durch die neuen Landschaftsräume gestärkt werden.

### **Nachnutzung von Rückbauflächen**

Mit der Umsetzung des bis zum Jahr 2023 geplanten Rückbaus von 944 Wohnungen entstehen in Hohenstücken neue zusammenhängende Freiräume, für die verschiedene Nachnutzungsoptionen bestehen. Die Konkretisierung der künftigen Nutzungen dieser Flächen muss gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und den Menschen im Stadtteil parallel zum Rückbauprozess erfolgen. Wie bereits das Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustategie zeigte, gibt es bei vielen Bewohnern im Stadtteil ein großes Verständnis für die Notwendigkeit des Rückbaus weiterer Wohnungen. Zugleich wurde aber deutlich, dass die Frage, was nach dem Rückbau kommt, die Menschen stark beschäftigt.

Dass eine **bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen** möglich ist, zeigen aktuell bereits das neue Quartier mit Doppel- und Einfamilienhäusern am Carolinenring und der Neubau für Betreutes Wohnen an der Kopenhagener Straße. D.h. marktgerechte **neue Wohnformen** treffen auch in Hohenstücken auf Nachfrage. Diese guten Rahmenbedingungen sollen genutzt werden, um weitere Rückbauflächen für bislang fehlende Wohnangebote zu entwickeln. Prioritäre Standorte könnten die städtebaulich integrierten und infrastrukturell gut versorgten Flächen an der Warschauer Straße und der Berner Straße und die künftigen Rückbauflächen an der Reuscherstraße und der Max-Herm-Straße sein.

In der langfristigen Perspektive wäre bei Bedarf auch unmittelbar östlich des Stadtteilzentrums im Bereich Walther-Ausländer-Straße und Schleusener Straße eine Neubebauung denkbar. Aufgrund der Nähe zum Stadtteilzentrum würde sich hier auch Geschosswohnungsneubau für besondere Wohnformen (altengerecht, barrierefrei, betreut, Wohngruppen etc.) anbieten. Aus heutiger Perspektive lässt sich die Dynamik einer baulichen Nachnutzung der Rückbauflächen nur schwer einschätzen. Die potentiellen Bauflächen konkurrieren gesamtstädtisch mit anderen Neubaustandorten im preisgünstigen Segment. Es wird daher empfohlen, für mögliche Optionsflächen einer künftigen Neubebauung **freiräumliche Zwischennutzungen** zu entwickeln.

Verbunden mit der baulichen Nachnutzung der Rückbauflächen wird die Erwartungshaltung, dass neue Wohnformen zu einer Stabilisierung des Stadtteils beitragen können und sich auch positiv auf die langfristige Auslastung vorhandener Infrastrukturen auswirken. In die Überlegungen zur Nachnutzung der Rückbauflächen sind daher auch Optionen für eine Erweiterung vorhandener **sozialer Infrastruktureinrichtungen** einzubeziehen. Anbieten dafür würde sich der Bereich östlich des Bürgerhauses an der Schleusener Straße.

Neben der baulichen Nachnutzung der Flächen wird auch die **Freiraumentwicklung** in Hohenstücken eine große Rolle spielen. Dem Leitbild einer WohnParkLandschaft folgend sind Freiräume mit

unterschiedlicher Nutzungsintensität und differenziertem Pflegeaufwand zu entwickeln. Insbesondere der östliche Bereich bietet zusammenhängende Flächen für eine Grünentwicklung. Hier sollen wenig pflegintensive, naturnahe Flächen genauso Platz finden wie gestaltete Grünbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. In diesen Freiraum können zusätzliche Flächen für die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Bürgerhaus, Kita, Jugendclub, Sportstätten), aber auch durch Bewohner oder lokale Akteure getragene Aktivitäten und Nutzungen integriert werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erfordern ein neues **Wegekonzept**, das begleitend entwickelt werden muss.

### **Umsetzungsprozess**

Weil der Stadtumbau in Hohenstücken mit umfangreichem Rückbau mit tiefgreifenden Eingriffen in die individuelle Lebenssituation der Bewohner verbunden ist, ist ein partizipativer Umsetzungsprozess unverzichtbar. Ein offener und frühzeitiger Dialog über die Perspektiven der Stadtteilentwicklung wurde mit dem dreitägigen Stadtteilforum Hohenstücken im März 2018 bereits eingeleitet. Die Verknüpfung des Stadtumbaus mit der sozialen Stadtentwicklung erfolgt durch die Kooperation mit dem Quartiersmanagement. Parallel wird die individuelle Beteiligung der vom Rückbau betroffenen Mieter eingeleitet. Um die größtmögliche Akzeptanz der Bewohner und eine zügige Umsetzung der Gebäudeabrisse zu gewährleisten, wird der Rückbau durch ein umfassendes Umzugsmanagement begleitet.

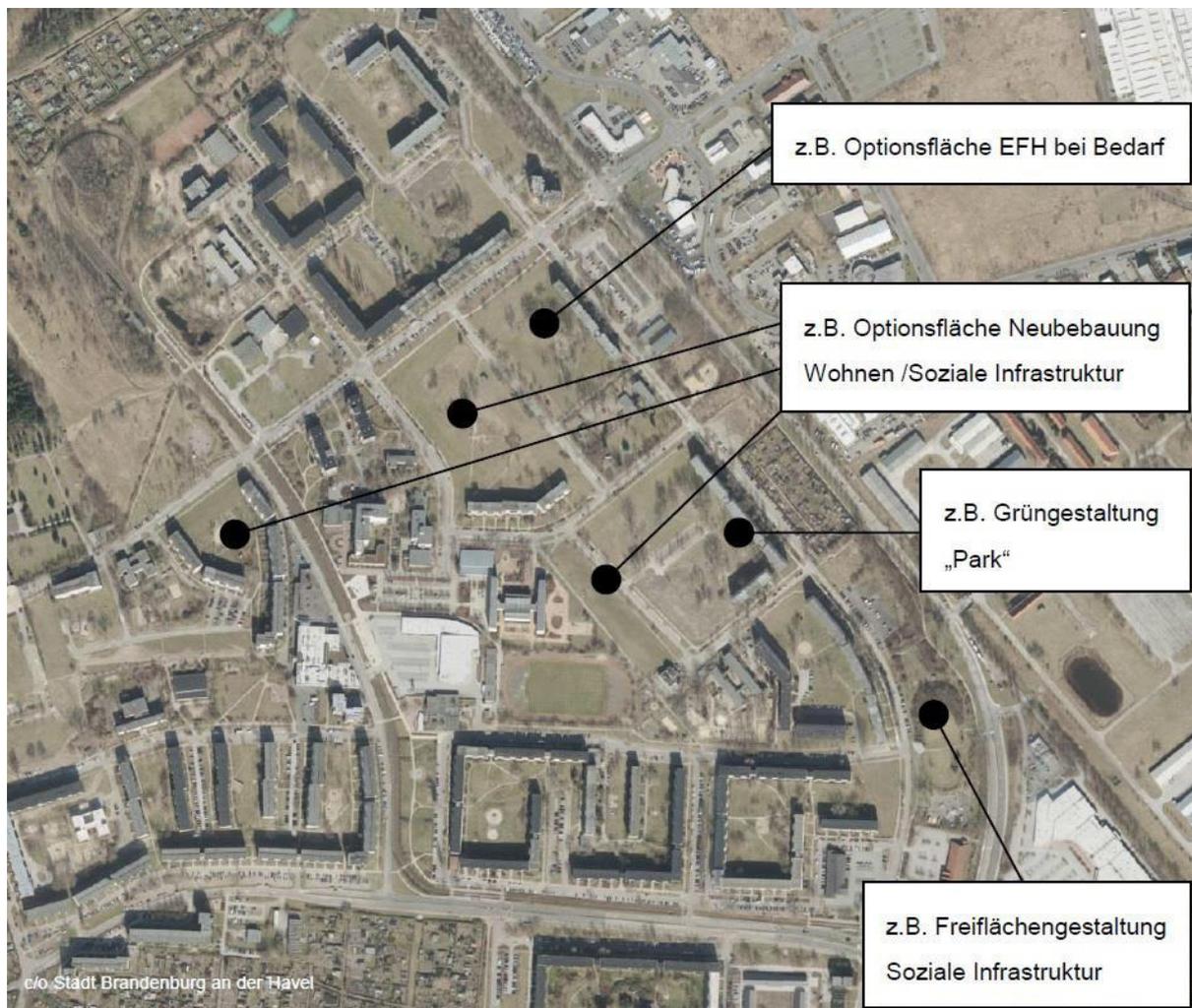


Abbildung 18: Beispielhafte Darstellung von Nachnutzungsoptionen für Rückbauflächen in Hohenstücken; Darstellung Stadt Brandenburg an der Havel

### Schlüsselmaßnahmen nach Programmteilen

#### Aufwertung

- Nachnutzungskonzept/Bürgerbeteiligungsprozess für Rückbauflächen: Für die stadtbaubedingt entstehenden Freiräume ist ein nachhaltiges Nutzungs- und Entwicklungskonzept erforderlich. Für die Konzepterstellung ist ein partizipatives Verfahren mit den Bürgern und Stadteinstitutionen vorgesehen.
- Umzugsmanagement: Zur Unterstützung der Freilegung von Rückbauobjekten und zur Herrichtung von Umzugswohnungen wird in Regie der Wohnungsunternehmen, die den Rückbau tragen ein individuelles Umzugsmanagement durchgeführt.

### *Rückbau*

- Rückbau Wohngebäude: Der Abriss von 944 Wohnungen im Zeitraum bis 2023 ist in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen adressscharf verortet. Darüber hinaus ist weiterer Rückbau erforderlich, um die Zielstellung eines gesamtstädtischen Leerstandes von max. 10% zu erreichen. Entsprechend sind weitere Rückbauvorhaben zu verorten.

### *Rückbau städtischer Infrastruktur*

- Technische Infrastruktur: Rückbau bzw. Anpassung technischer Infrastruktur infolge umfangreicher Wohnungsrückbauten

### *Weitere Maßnahmen außerhalb der Stadtumbauförderung*

- Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung
- Soziale Stadteentwicklung mit Förderung durch das Programm Soziale Stadt

#### 5.4 Weitere Monitoring-Stadtteile

Die teilräumliche Analyse hat eine differenzierte Entwicklung der Monitoring-Stadtteile verdeutlicht. Sie zeigt für alle Stadtteile auch weiterhin Handlungsbedarfe auf. Allerdings sind diese nicht von so gravierendem Charakter, so dass eine Erweiterung der Fördergebietskulisse auf die Monitoring-Stadtteile Plaue, Kirchmöser, Walzwerksiedlung, Görden und „Andere“ derzeit nicht erforderlich ist.

Die Stadtteile **Görden, Walzwerksiedlung, Plaue und Kirchmöser** weisen eine stabile Entwicklungsperspektive auf. Gleichwohl befindet sich in den Stadtteilen ein begrenztes Rückbaupotential zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Kleinteilige, stadumbaubedingte Rückbaumaßnahmen sind somit, wie auch in der Vergangenheit, nicht ausgeschlossen.

Erkennbare Missstände in diesen Stadtteilen sind zum Großteil im Rahmen der Regelaufgaben der Stadt Brandenburg an der Havel und der Immobilienwirtschaft zu bewältigen. Im Sinne eines präventiven Ansatzes ist die Entwicklung der Stadtteile aber mit besonderer Aufmerksamkeit im Rahmen des Stadtumbaumonitoring zu beobachten. Auch in den in der Kategorie **„Andere“** zusammengefassten Ortsteilen und Siedlungsbereichen bestehen aktuell keine stadumbaurelevanten Handlungsbedarfe. Allerdings gibt es vielfältige infrastrukturelle Verflechtungen mit allen anderen Monitoring-Stadtteilen, die vielfach Versorgungsfunktionen übernehmen. Die Entwicklung in den Ortsteilen – insbesondere im Eigenheimsegment – beeinflusst den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Die Ortsteile sollen daher als zusammengefasste Kategorie auch weiterhin im Monitoring beobachtet werden, auch um die genannte Wechselbeziehungen zu den acht Monitoring-Stadtteilen im Blick zu behalten. Der Masterplan/INSEK 2018 enthält im räumlichen Leitbild und in einem Kapitel „Strategien für nachhaltig stabile Ortsteile“ grundlegende Empfehlungen zur Entwicklung dieser Stadtteile.

Der Masterplan/INSEK 2018 der Stadt Brandenburg an der Havel stellt die Stärkung der Stadtteile als Quartiere mit eigener Identität und Wohnfunktion in der Gesamtstadt in einem eigenen zentralen Vorhaben in den Mittelpunkt. Daher werden im Folgenden Handlungsansätze über den Stadtumbau hinaus für die Stadtteile **Görden, Walzwerksiedlung, Plaue und Kirchmöser** sowie die Ortsteile dargestellt.

## **Görden**

Der Stadtteil Görden ist ein beliebter Wohnstandort mit unterdurchschnittlichem Wohnungsleerstand. Dies wurde auch von den Bewohnern des Stadtteils im Rahmen einer Bewohnerversammlung im März 2018 bestätigt. Die Wohnungseigentümer haben in den zurückliegenden Jahren erhebliche Anstrengungen zur Sanierung ihrer Bestände unternommen. Teilweise sind diese mit deutlichen wohnwertverbessernden Maßnahmen verbunden – wie barrierefreie Zugänglichkeit, Balkonanbauten, Mietergärten und Aufwertungen im Wohnumfeld. Entlang der Gördenallee sind auch einzelne Rückbaumaßnahmen erfolgt. Künftig ist die zielgruppenspezifische Modernisierung des Wohnungsbestands einschließlich Grundrissanpassungen und Wohnungszusammenlegungen fortzusetzen. Im Sinne der qualitativen Weiterentwicklung des Stadtteils können mittelfristig ggfs. Rückbauten einzelner nicht marktfähiger Gebäude sinnvoll sein, für die dann auch eine Stadtumbauförderung in Frage käme. Für die Wohnqualität des Stadtteils ist es wichtig, die gute Zentrumsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehrsmittel und die wohnstandortnahe Nahversorgung zu sichern.

Im Rahmen des Stadtumbaumonitoring ist die Wohnungsmarktentwicklung kleinräumig weiterhin genau zu beobachten, um Leerstandsrisiken frühzeitig zu erkennen. Hier wird eine Untergliederung des Monitoringgebiets im Hinblick auf die jeweilige Bebauungsstruktur empfohlen.

### **Handlungsbedarf außerhalb der Stadtumbauförderung**

- Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung
- Umsetzung Verkehrsentwicklungsplan, insbesondere Ausbau der Radrouten

## **Walzwerksiedlung**

Der Stadtteil ist sehr heterogen geprägt. Hier befinden sich große Industriestandorte in deren räumlichem Zusammenhang sich verschieden gestaltete Wohnsiedlungen befinden. Zum Teil handelt es sich dabei um gartenstadtähnliche Quartiere mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Auch in diesem Stadtteil wurde eine Bewohnerversammlung im Zuge der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass ähnlich wie auf dem Görden die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung im Stadtteil sehr hoch ist, auch weil die Wohnungseigentümer in den letzten Jahren ihre Bestände weitgehend saniert haben. Dennoch ist eine weitere bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsangebotes (insb. Barrierefreiheit) durch die Wohnungseigentümer wichtig. Auch hier ist der punktuelle Rückbau einzelner Gebäude im Rahmen des Stadtumbaus nicht ausgeschlossen. U.a. in der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass es im Stadtteil aufgrund eines fehlenden eigenen Stadtteilzentrums an konkreten (räumlichen) Möglichkeiten fehlt, wo sich die Menschen treffen können.

Eine wichtige Aufgabe ist zudem die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung mit ÖPNV sowie für den Fuß- und Radverkehr und – gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan – die Entlastung des Stadtteils vom Wirtschaftsverkehr.

Stadtumbaubedarfe sind in der Walzwerksiedlung im Vergleich zu den Gebieten in der Stadtumbaukulisse geringer ausgeprägt. Dennoch wird die Entwicklung auch in diesem Stadtteil weiterhin im Stadtumbau-Monitoring zu beobachten und regelmäßig zu evaluieren sein.

#### **Handlungsbedarf außerhalb der Stadtumbauförderung**

- Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung
- Verbesserte Anbindung mit ÖPNV sowie für Fuß- und Radverkehr
- Aufwertung und Gestaltung Stadtteilzentrum

#### **Plaue**

Im Stadtteil Plaue werden deutliche Stadtentwicklungsbedarfe gesehen, die im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung in einem Ortsteilentwicklungskonzept genauer zu analysieren sind. Die vorhandenen Potenziale und Missstände sind auch in Wechselwirkung zu Kirchmöser zu betrachten. Dazu gehören die verkehrliche Anbindung und die Nahversorgung. Handlungsbedarf wird aber auch gesehen in Bezug auf die Aufwertung der Wasserlagen, die Entwicklung des Schlossareals und damit zusammenhängend der touristischen Attraktivität.

Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur in diesem Stadtteil wäre zu untersuchen, ob möglicherweise durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ein Rahmen geschaffen werden kann, der private Initiativen befördert. Die engagierte Bürgerschaft im Ortsteil ist in eine partizipativ angelegte Konzeptbearbeitung einzubinden.

Plaue gehört zu den Stadtteilen mit der ältesten Bevölkerung in Brandenburg an der Havel, was in den nächsten Jahren zu einem verstärkten Generationswechsel führen wird. Der Stadtteil weist aber bereits heute eine hohe Attraktivität für neue Nachfragegruppen auf. Im Monitoring zum Stadtumbau ist diese Entwicklung weiter zu beobachten. Bisher scheint die normale wohnungswirtschaftliche Bestandsentwicklung ausreichend zu funktionieren. Kleinräumig sind Lagen mit monostrukturellem Geschosswohnungsbau (Am Wendseeufer, C.-F.-Wiesikestraße) besonderes zu beobachten.

#### **Handlungsbedarf außerhalb der Stadtumbauförderung**

- Ortsteilentwicklungskonzept insbesondere bezüglich der Aspekte Gebäudebestandsentwicklung, Neubaupotenziale und Daseinsvorsorge mit Prüfung der Ausweisung als Sanierungsgebiet
- Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung
- Aufwertung Schlossumfeld und Wasserfront

- Verkehrsanbindung ans Zentrum und nach Kirchmöser verbessern

### **Kirchmöser**

Ähnlich wie in Plaue bestehen auch in Kirchmöser Entwicklungsbedarfe, die aber nur kleinräumig eine tatsächliche Stadtumbaurelevanz aufweisen. Besondere Bedeutung haben für Kirchmöser Aspekte der Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandorts, die bedarfsgerechte Nutzung von Wohnungsbaupotenzialen, die großräumige Freiraumentwicklung und die Verkehrserschließung. Handlungsbedarf wird auch im Bereich des Bahnhofes gesehen, was sowohl die Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes als auch die Aufwertung des Umfeldes und die langfristige Sicherung des Regionalbahnhaltes einschließt.

Kirchmöser ist noch ausgeprägter als Plaue von einem Alterungsprozess der Bevölkerung gekennzeichnet, daher gilt es mit dem Monitoring zum Stadtumbau zu beobachten, inwieweit in den nächsten Jahren der Generationswechsel und damit die Gewinnung neuer Nachfragegruppen gelingen kann. Die aktuellen Wanderungszahlen deuten darauf hin, dass dies möglich ist. Auch hier scheint die normale wohnungswirtschaftliche Bestandsentwicklung – auch im Einfamilienhausbereich – bisher ausreichend zu funktionieren. Kleinräumig bleibt jedoch – ähnlich wie in Plaue – für die Lagen mit monostrukturellem Geschosswohnungsbau (Starweg / Drosselweg ein besonderer Beobachtungsbedarf bestehen.

### **Handlungsbedarf außerhalb der Stadtumbauförderung**

- Investitionen der Wohnungswirtschaft in ihre Bestände, ggf. mit Unterstützung aus der Wohnraumförderung
- Differenzierte Entwicklung von Freiräumen als Bindeglied zwischen den Siedlungsteilen und Uferzonen
- Bahnhof/Umfeld aufwerten

### **„Andere“**

Die Ortsteile und Siedlungsbereiche in der Kategorie „Andere“ bilden ein demographisch, städtebaulich und nutzungsstrukturell heterogenes Spektrum von Siedlungstypologien ab, zu dem dörflich-ländliche Siedlungen wie z.B. Klein Kreuz, Gollwitz oder Mahlenzien, jüngere Eigenheim-Gebiete wie Eigene Scholle, Neuschmerzke oder Schmerzke, Gewerbegebiete oder auch Sondergebiete wie die JVA/Landesklinik zählen. Sie umfassen zwar über 60 % des Stadtgebietes, auf denen aber nur knapp 20 % der Einwohner leben. Der wohnungswirtschaftlich und städtebaulich für den Stadtumbau in Brandenburg an der Havel bedeutsame Geschosswohnungsbau ist in diesen Monitoring-Stadtteilen kaum vertreten.

Soweit sie als Wohnstandorte geprägt sind, bilden sie Schwerpunkte des eigentumsorientierten Einfamilienhausbaus. Auch künftig wird es darum gehen die Baunachfrage in diesem Segment zu

decken, um einer Wohnsuburbanisierung in die Umlandgemeinden entgegen zu wirken. Zugleich sollte eine zu stark angebotsorientierte Ausweisung von Flächen aufgrund der langfristigen demographischen Entwicklung vermieden werden. Eine besondere Herausforderung besteht darin, eine familienbezogene Basis-Infrastrukturversorgung (ÖPNV, Kinderbetreuung) zu sichern und diese ggfs. bei weiterer intensiver Bautätigkeit im Eigenheim-Segment auszubauen (bspw. Eigene Scholle).

#### **Handlungsbedarf außerhalb der Stadtumbauförderung**

- Daseinsvorsorge: tragfähige Modelle für Mobilität, medizinische Versorgung / Pflege, Lebensmittelversorgung, technische Infrastruktur, soziale Basisinfrastruktur entwickeln
- Touristische Infrastruktur: Attraktive, landschaftsbezogene Radrouten anlegen, Anbindung an regionale touristische Routen ausbauen, wassertouristische Infrastruktur ausbauen
- Wohnungsbau: bedarfsgerechte Standorte für Wohnungsneubau entwickeln
- Umwelt: Gestaltung eines multifunktionalen Gewässer- und Freiraumverbunds
- Natur und Freiraum: Wertvolle Grün- und Parkflächen aufwerten, z.B. Gutspark Gollwitz aufwerten

## **6 Instrumente der Umsetzung: Kooperation, Beteiligung, Management, Monitoring**

### **6.1 Kooperationen**

#### **ARGE Stadtumbau**

Wichtigste Institution zur akteursübergreifenden Koordination des Stadtumbauprozesses bleibt die ARGE Stadtumbau. Sitzungen finden im halbjährlichen Turnus mit allen Wohnungsunternehmen sowie bedarfsweise im kleineren Kreis statt. Aufgaben der ARGE Stadtumbau sind:

- Austausch zu grundlegenden stadtentwicklungsbezogenen und wohnungswirtschaftlichen Themen
- Beteiligung an Stadtentwicklungskonzepten
- Abstimmung konkreter Stadtumbaumaßnahmen
- Stadtmonitoring, insbesondere Zulieferung von Daten und Diskussion der Ergebnisse
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligungsverfahren

#### **Kooperationsvereinbarung Stadt Brandenburg an der Havel/wobra/MIL**

Um eine zügige und verlässliche Umsetzung wichtiger Schlüsselmaßnahmen des Stadtumbaus im Stadtteil Hohenstücken sicherzustellen, sind die Stadt und die wobra Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH mit dem MIL und der ILB im Abstimmungsprozess um eine Kooperationsvereinbarung abzuschließen. Folgende Ziele sollen mit der Kooperationsvereinbarung erreicht werden: die Fortführung des Rückbaus in Hohenstücken, die nachfragegerechte Sanierung von Wohngebäuden in Hohenstücken und Nord durch die wobra, die Fortsetzung der Grünachse Nord im Bereich des Silokanals und die Fortführung der Altbauaktivierung in den Stadtteilen Ring und Innenstadt. Dies geht einher mit der Sicherung von rund 600 Belegungsbindungen im Rahmen des Einsatzes der Wohnraumförderung.

### **6.2 Stadtumbau- und Aktivierungsmanagement**

Der Stadtumbau in Brandenburg an der Havel wird durch ein externes Stadtumbaumanagement und ein externes Aktivierungsmanagement begleitet. Das Stadtumbaumanagement unterstützt bei der Durchführung von Genehmigungs-, Finanzierungs- und Förderverfahren, bei der Umsetzung und Konkretisierung strategischer Handlungskonzepte und Klärung von Detailfragen zum Stadtumbau. Es ist die Schnittstelle zur ARGE Stadtumbau und wirkt am Stadtumbau-Monitoring mit.

Das seit dem Jahr 2012 eingesetzte Aktivierungsmanagement für die Altbausanierung übernimmt die direkte Kommunikation und Beratung der Eigentümer und bildet vielfach den Türöffner für später erfolgende Gebäudesanierungen oder auch Verkaufsverfahren. Die finanzielle Unterstützung durch

das Teilprogramm Stadtumbau - Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE) ist wegen des häufig substantiell geschädigten Zustands der Bauten unverzichtbar.

Insbesondere die Ansprache der vielen Privateigentümer ist von hoher Bedeutung, da so auch diejenigen Objekte mobilisiert werden können, die aus verschiedenen Gründen nicht unter den Einsatz von Fördermitteln gelangen.

Die Unterstützung und Begleitung des Stadtumbauprozesses durch diese externen Managementleistungen ist auch in den Folgejahren notwendig.

### **6.3 Partizipation**

Der Erfolg des Stadtumbaus hängt in entscheidendem Maß davon ab, inwieweit Eigentümer, Bewohner und Nutzer der Stadt in den Gestaltungsprozess eingebunden werden, sich mit den Zielen identifizieren und sich aktiv an der Umsetzung beteiligen. Daher wurde die Bearbeitung der Stadtumbaustrategie durch eine Reihe von Bürgerbeteiligungsveranstaltungen „Stadtteilforen“ in den Stadtteilen Görden, Hohenstücken, Nord und Walzwerksiedlung begleitet. In Hohenstücken wurde in Form einer betreuten Ausstellung in den Räumlichkeiten des Quartiersbüros der Sozialen Stadt über drei Tage ein besonders niedrigschwelliges Beteiligungsformat angeboten. An den Veranstaltungen nahmen insgesamt ca. 500 Bürgerinnen und Bürger teil und brachten ihre Anregungen für die Entwicklung ihres Wohnquartiers ein.

Es ist geplant, hier anzuknüpfen und die Beteiligungsformate weiter zu entwickeln. Dabei wird berücksichtigt, dass sich die Quartiere in ihren Bewohner- und sonstigen Akteursstrukturen, Problemlagen und stadumbaurelevanten Handlungsbedarfen, aber auch hinsichtlich der Voraussetzung und Rahmenbedingungen für Beteiligungsansätze unterscheiden. Daher wird die Beteiligung quartiersbezogen angelegt und auf die jeweiligen Ausgangslagen, Handlungsansätze etc. in den Quartieren abgestimmt.

Im Rahmen der weiteren Bürgerbeteiligung in Hohenstücken soll es vor allem darum gehen, die künftige Nachnutzung der Rückbauflächen gemeinsam mit den Bewohnern zu erarbeiten und abzustimmen. Angestrebt wird dabei eine enge Abstimmung zur Sozialen Stadt, da auch die Umsetzung von kleinteiligen investiven Maßnahmen auf den Rückbauflächen im Kontext der Sozialen Stadt realisiert werden könnte und weil über diese bereits partizipative Strukturen im Stadtteil aufgebaut wurden.

Im Stadtteil Nord ist mit der Fortsetzung der Grünachse Nord mit der Gestaltung der Flächen am Silokanal eine weitere Beteiligung geplant. Ziel wird es auch dort sein, gemeinsam mit den Bewohnern, Eigentümern, Anliegern etc. konkrete Vorschläge für die Nutzung und Gestaltung der Flächen zu entwickeln, Interesse zu wecken und die Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken.

## 6.4 Monitoring

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus ist eine kontinuierliche Beobachtung und Auswertung der ablaufenden Entwicklungsprozesse auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene erforderlich, um entsprechende weitere Handlungsbedarfe ableiten und strategische Handlungsgrundlagen gegebenenfalls anpassen zu können.

Seit 2006 hat die Stadt nach Vorgaben des Landes ein Stadtumbaumonitoringsystem aufgebaut und schrittweise zu einer unverzichtbaren Grundlage für strategische Planungen weiterentwickelt (siehe Kapitel 2.1.1).

Die Fortsetzung und weitere Qualifizierung des Stadtumbaumonitorings ist unverzichtbar und gleichzeitig Fördervoraussetzung. Im Focus werden dabei folgende Themen stehen:

- Kleinräumiges Entwicklungsmonitoring: Für Stadtteilprognosen und –planungen ist die Erhebung und Analyse relevanter Daten sowohl auf der Gesamtstadtebene als auch Monitoring-Stadtteilebene erforderlich. U.a. ist die jährliche Analyse der Wanderungsbewegungen (Zuzüge/Fortzüge) sowohl auf Gesamtstadtebene als auch Monitoring-Stadtteilebene (Umzüge innerhalb der Stadt) unverzichtbar z.B. für die Darstellung der tatsächlichen Nachfrage nach bestimmten Wohnstandorten.
- Beobachtung von Detailentwicklungen zu demographischen und wohnungswirtschaftlichen Prozessen auf kleinräumiger Ebene unterhalb der Monitoring-Stadtteil-Ebene: Insbesondere in den Stadtumbau-Stadtteilen (Hohenstücken, Nord, Ring und Innenstadt) sind dazu entsprechende kleinräumige Daten erforderlich (mindestens Wohnbezirksebene).
- Überprüfung der im Stadtmonitor zu beobachtenden Variablen/Indikatoren und ggf. Anpassung, etwa zu Bildungsinfrastruktur, Sozialen Situation, Energie und Klimaschutz
- Überarbeitung der Prognosemethodik für Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung
- Verknüpfung der Informationen mit dem kommunalen GIS-System

Grundsätzlich beibehalten wird die Gebietsgliederung in 9 Monitoring-Stadtteile (siehe Abbildung 1). Die bestehende Untergliederung dieser Stadtteile gilt es ggf. zu überprüfen. Die untersten räumlichen Ebenen, die Adress- und Wohnbezirksebene, sind jedoch gesetzt, um die Kompatibilität zu anderen Fachdaten zu sichern.

Die Verfahrensweisen zur Datenerhebung/-auswertung und des Datenmanagements haben sich bewährt und sollen bedarfsgerecht fortgesetzt werden. Wichtige Bausteine dabei sind:

- verwaltungsinterne AG Monitoring als Steuergruppe
- jährliche Einstellung städtischer Daten durch die zuständige Fachverwaltung
- jährliche Einstellung von Daten zum Wohnungsbestand und -leerstand der Wohnungsunternehmen

- regelmäßige Erhebung (5-Jahres-Rhythmus) relevanter Daten zum privaten Wohnungsbestand
- regelmäßige Datenauswertung als Grundlage für Fachplanungen der Verwaltung im Rahmen von Monitoringberichten

### **Ausblick**

Der Stadtumbau ist einerseits ein langfristiger Prozess, weil der demographische Wandel die Stadt Brandenburg auch über die kommenden Jahrzehnte prägen wird. Die erheblichen Veränderungen der demographischen und immobilienwirtschaftlichen Situation in der Stadt Brandenburg an der Havel in den zurückliegenden Jahren haben andererseits auch gezeigt, wie dynamisch und veränderlich dieser Wandel auf Grund der Ab- und Zuwanderungsprozesse ist. Auch für zukünftige Neuausrichtungen der Stadtumbaustrategie wird daher eine genaue Beobachtung der lokalen Entwicklungen entscheidend sein. Das Stadtumbaumonitoring liefert hierfür die wichtigen aktuellen und kleinräumigen Grundlagen.

### **6.5 Anpassung konzeptioneller Grundlagen**

Im laufenden Stadtumbauprozess ist die Erstellung bzw. Fortschreibung förderrechtlich erforderlicher Planungsinstrumente (insbesondere Stadtumbauplan, Umsetzungsplan) sowie konzeptioneller Grundlagen (z.B. Teilraumkonzepte und -strategien) unverzichtbar. Sie konkretisieren stadumbaurelevante Zielstellungen sowie Einzelvorhaben der Stadtumbauförderung.

## 7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbauprozesses, die unverzichtbar für eine nachhaltig positive Stadtentwicklung ist, erfordert die Umsetzung der dargestellten Strategiebausteine. Aufgrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt wird dies auch in den Folgejahren nur mit Inanspruchnahme unterschiedlichster Fördermittel von Bund und Land sowie EU möglich sein. Die Sicherung des kommunalen Miteleistungsanteils (KMA) wird zunehmend schwieriger werden. Insofern wird der Handlungsspielraum der Stadt immer enger. Dies erfordert eine verstärkte Prioritätensetzung sowie effektive Bündelung finanzieller Mittel.

In den Schwerpunktstadtteilen des Stadtumbaus wird die bereits bewährte „Fördermittel-Mix-Strategie“ weiterverfolgt. Hier kommen prioritär folgende städtebaulich relevante Förderprogramme zum Einsatz:

- **Kernstadt**
  - D-Programm (Sanierungsgebiet Innenstadt bis 2021, Anschlussförderung über Erhaltungsgebiet)
  - Wohnraumförderung des Landes (Kernstadt Vorranggebiet Wohnen)
  - Stadtumbau Ost (insbesondere Ring, Schwerpunkt Teilprogramme Aufwertung und SSE, Rückbau im Einzelfall)
  - weitere relevante Förderprogramme, u.a. Entflechtungsgesetz, Richtlinie ÖPNV-Invest, Luftreinhaltung
- **Hohenstücken**
  - Stadtumbau Ost (Schwerpunkt Rückbau und RSI)
  - Soziale Stadt (Schwerpunkt Quartiersmanagement, punktuelle Aufwertungen)
  - Wohnraumförderung des Landes (im Konsolidierten Gebiet)
- **Nord**
  - Stadtumbau Ost (Aufwertung + Rückbau + RSI)
  - Wohnraumförderung des Landes (im Konsolidierten Gebiet)

Der Bedarf an Fördermitteln aus dem Bund-/Landprogramm Stadtumbau Ost für den Zeitraum 2018-2030 wurde grob ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Handlungsbedarf (insbesondere im Teilprogramm Aufwertung) weitaus höher liegt. Aufgrund der begrenzten kommunalen Mittel zur Kofinanzierung muss der Mitteleinsatz auf prioritäre Vorhaben beschränkt werden.

STUB-Teilprogramme	Mittelbedarf in Mio €					
	2018 <sup>1</sup> -2023	2024-2030	gesamt (B/L/K)	B/L-Anteil	B/L	KMA
<b>Rückbau</b>	4,0	4,4	<b>8,4</b>	100%	8,4	0,0
<b>Aufwertung<sup>3</sup></b>	7,2	6,0	<b>13,2</b>	66,67 bis 90% <sup>2</sup>	8,8 bis 11,5	1,7 bis 4,4
<b>Sicherungsmaßnahmen</b>	2,2	1,1	<b>3,3</b>	100%	3,3	0,0
<b>RSI</b>	0,3	0,7	<b>1,0</b>	90%	0,9	0,1
<b>Gesamtvolumen</b>	<b>13,7</b>	<b>12,2</b>	<b>25,9</b>	83 bis 89%	<b>21,5 bis 23,1</b>	<b>2,9 bis 4,5</b>

1) einschließlich Reste aus Vorjahren

2) regulär: 66,67%, im Einzelfall bis 90%

3) ohne Bauherren-/Anliegeranteile

**Abbildung 19: Übersicht Mittelbedarf 2018-2030 (Stand: April 2018)**

Der in Abbildung 19 dargestellte Mittelbedarf, aufgeschlüsselt nach Stadtumbau-Teilprogrammen, stellt einen Orientierungsrahmen zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Stadtumbau Stadt Brandenburg an der Havel“ dar. Die Detaillierung und Konkretisierung erfolgt:

- im Zuge der jährlichen Programmanträge im Abgleich mit der Haushaltsplanung der Stadt,
- auf Maßnahmenebene im Rahmen des regelmäßig fortzuschreibenden Stadtumbauplanes (STUP), der programmübergreifend alle geplanten Einzelvorhaben der laufenden Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung enthält sowie
- durch den Integrierten Umsetzungsplan (IUP), der konkrete Einzelvorhaben der Städtebauförderung für jeweils 3 Jahre darstellt und durch die Fördermittelbehörde „dem Grunde nach bestätigt“ wird.

Diese, aus der Stadtumbaustrategie abzuleitenden Maßnahmen- und Finanzierungspläne bedürfen einer laufenden Fortschreibung und Anpassung an konkrete Rahmenbedingungen, die sich oft prozesshaft gestalten und permanenter Veränderungen unterliegen, z.B.:

- die tatsächliche Bereitstellung von Stadtumbau-Fördermitteln durch Bund und Land im Rahmen jährlicher Bescheide (Zeitpunkt, Volumen, Fördersatz im Teilprogramm Aufwertung)
- die Bereitstellung des Kommunalen Mitleistungsanteils im städtischen Haushalt
- die tatsächliche Handlungsfähigkeit/ -bereitschaft privater Akteure (z.B. SSE, Rückbau)
- die aktuelle Preisentwicklung im Bau, dadurch oft Kostensteigerungen
- unvorhersehbare Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. durch Vergabeverfahren, Beteiligungsprozesse)

Die tatsächliche jährliche Mittelausstattung sowie die zeitliche Umsetzbarkeit konkreter Einzelvorhaben stehen oft erst im laufenden Haushaltsjahr bzw. kurzfristig verbindlich fest.

In den einzelnen Stadtumbau-Teilprogrammen werden **für den Zeitraum 2018 bis 2023** folgende inhaltliche Schwerpunkte gesetzt, die in der Kalkulation berücksichtigt wurden:

### Rückbau

- adressscharf verortete Rückbauvorhaben der WOBRA (Hohenstücken/ 784 WE)
- adressscharf verortete Rückbauvorhaben der WBG (Hohenstücken/ 160 WE)
- zusätzliche Rückbauvorhaben (100WE, noch nicht verortet)

Dem berechneten Mittelbedarf in Höhe von rund 4 Mio € bis 2023 liegt der Kostenansatz 70€/m<sup>2</sup> zu Grunde.

### Aufwertung

Fördergegenstand		Inhalte	Mittelbedarf (B/L/K)*		
			in Mio €	in %	
B1	Planungen/Grundlagen	Erstellung/ Fortschreibung Handlungsgrundlagen, z.B. teilräumliche Konzepte, Leerstandserhebungen etc		0,2	3
B2	Öffentlichkeitsarbeit	Bürgerbeteiligungen, Publikationen	0,1	1,3	18
	Durchführungsaufgaben	Stadtumbaumanagement, Aktivierungsmanagement Kernstadt "Kümmerer", Projektsteuerung Grünachse Nord	1,2		
B3	Sanierung Gebäudehüllen	Einzelfall: ehem. Stadtbad; sonst SSE	0,5	0,5	7
B4	Ordnungsmaßnahmen	Freilegung von Grundstücken (Nord), Umzugsmanagement iZm Rückbau	0,6	0,6	8
B5	Aufwertung öffentlicher Raum	Fortsetzung lfd. Bauvorhaben (Promenade am Beetzseeufer, Wegeverbindung Kernstadt/Friesenstraße)	0,6	4,6	64
		Grünachse Nord Teil 3	2,0		
		Fortsetzung Aufwertung Straßenräume im Stadtteil Ring (Jahn-/Friesen-/Gutenbergstraße)	0,5		
		Aufwertung Wohnumfeld	1,5		
<b>Summe Mittelbedarf Aufwertung (2018-2013)</b>				<b>7,2</b>	<b>100</b>

\* ohne Bauherrenanteile/Anliegerbeiträge

Abbildung 20: Stadtumbau-Aufwertung/ Mittelbedarf 2018-2023 nach Fördergegenständen

### Sanierung/Sicherung und Erwerb von Altbauten (SSE)

Für die weitere Umsetzung der Altbauaktivierungsstrategie (vgl. Kapitel 4.2.2.) wird bis 2023 von einem Mittelbedarf in Höhe von 2,2 Mio € ausgegangen.

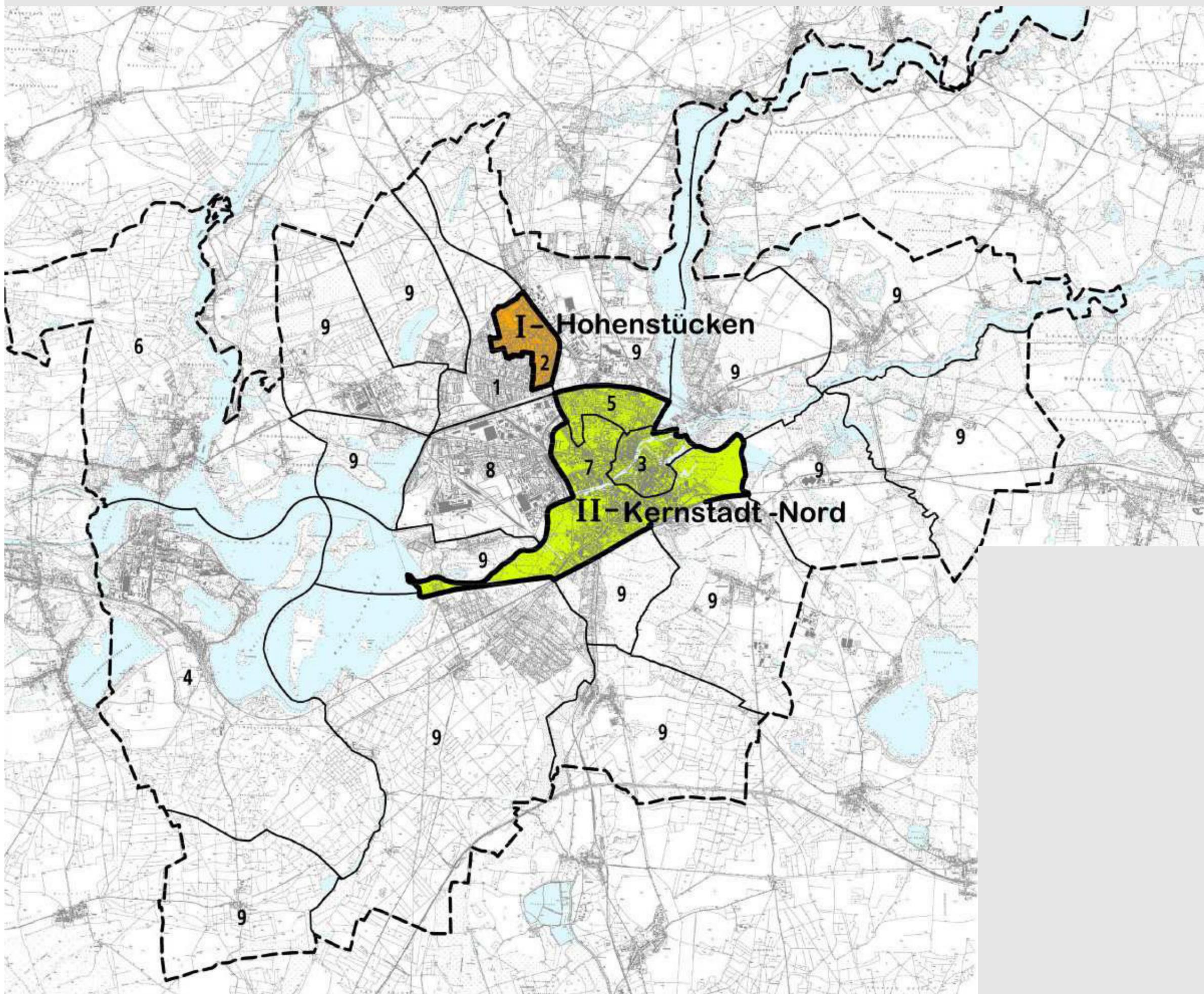
### Rückführung städtischer Infrastrukturen

Der fortschreitende Stadtumbauprozess wird auch künftig eine bedarfsgerechte Anpassung der städtischen Infrastrukturen erfordern. Während die stadumbaubedingte Anpassung der technischen Infrastrukturen in engem Zusammenhang mit den Rückbaumaßnahmen steht, sind im Bereich der sozialen Infrastruktur auch qualitativ veränderte Bedarfe zu berücksichtigen. Derzeit ist kein relevantes Einzelvorhaben verortet. Allerdings prüfen die Stadtwerke aktuell, welche Maßnahmen in Folge des umfangreichen Wohnungsrückbaus in Hohenstücken notwendig sind, um die Tragfähigkeit und Effizienz der Netze zu gewährleisten. Dabei wird es nicht nur um den Rückbau sondern auch um

die Anpassung der technischen Infrastruktur gehen. Die Förderfähigkeit wird zeitnah nach Vorliegen des konkreten Maßnahmenpaketes mit dem Fördergeber abgestimmt. Um Vorsorge zu treffen, wird ein pauschaler Kostenansatz in der Mittelbedarfskalkulation berücksichtigt (2018-2023: 0,3 Mio €).

## Anlagen

1. Förderkulisse Stadtumbau Brandenburg an der Havel (Plan 1); Darstellung Ernst Basler+Partner 2011
2. Haushalts- und Wohnungsmarktprognose (Leitbildszenario); Ernst Basler+Partner Stand 01.11.2017
3. Altbauaktivierung: Aktivierungsstand der 61 Objekte mit prioritärem Handlungsbedarf, Stand 18.05.2018
4. Kulisse der Wohnraum- und Städtebauförderung; (Plan 2); Darstellung B.B.S.M/Timorou 2018
5. Altbauaktivierungsstrategie für Nichtwohngebäude (Plan 3); Darstellung B.B.S.M/Timorou 2018
6. Entwicklungsschwerpunkte Kernstadt/Nord (Plan 4); Darstellung B.B.S.M/Timorou 2018
7. Steckbriefe der Monitoring-Stadtteile
  - Görden
  - Hohenstücken
  - Innenstadt
  - Kirchmöser
  - Nord
  - Plaue
  - Ring
  - Walzwerksiedlung
8. Übersicht des bisherigen Mitteleinsatzes im Stadtumbau (Stand 31.12.2017)



-  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



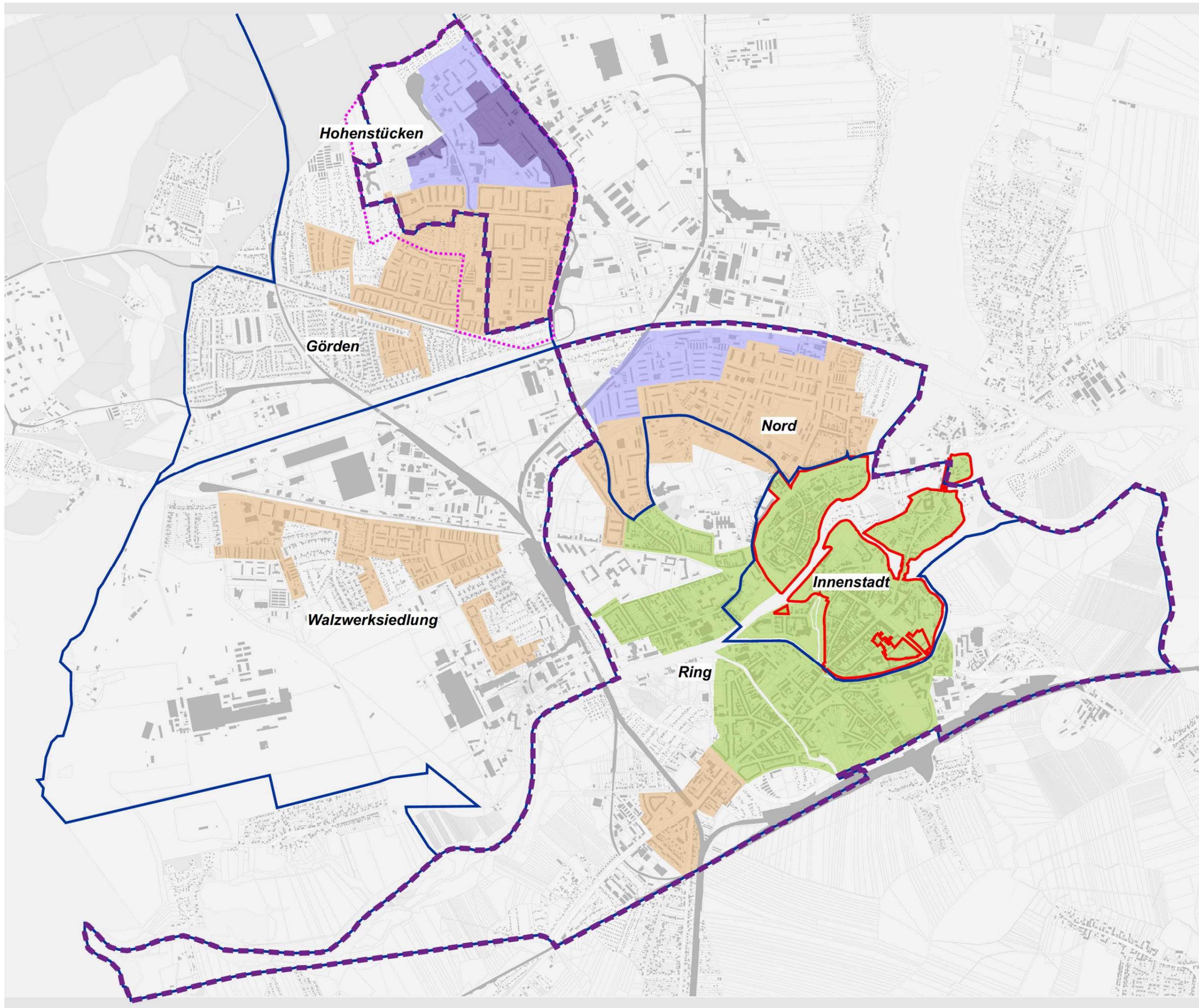
Anlage 3 - Altbauaktivierung: Aktivierungsstand der 61 Objekte mit prioritärem Handlungsbedarf

lfd.Nr. genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Sanierung / Sicherung mit Förderung	Sanierung / Sicherung ohne Förderung	Sanierung / Sicherung in Vorbereitung	Sanierung / Sicherung noch offen
1 Bäckerstraße 25 (Dicker Brocken)	x			
2 Altstädtische Fischerstr. 11 (Dicker Brocken)*				
3 Große Münzenstr. 10 (Dicker Brocken)			x	
4 Neustädtische Heidestr. 76 (Dicker Brocken)	x			
5 Parduin 11 (Dicker Brocken)	x			
6 Mühlentorstr. 10 (Dicker Brocken)			x	
7 Kurstraße 58 (Dicker Brocken)				x
8 Rathenower Str. 13 (Dicker Brocken)				x
9 Bäckerstraße 11 (Dicker Brocken)				x
10 Plauer Str. 8 (Dicker Brocken)	x			
11 Molkenmarkt 18 (Dicker Brocken)	x			
12 Molkenmarkt 26-28 (Dicker Brocken)			x	
13 Altstädtische Große Heidestr. 31+32 (Dicker Brocken)**			x	
14 Kommunikation 8*				
15 Kleine Gartenstraße 15	x			
16 Luckenberger Straße 13	x			
17 Mittelstraße 11		x		
18 Mittelstraße 12				x
19 Bauhofstraße 10		x		
20 Bauhofstraße 18				x
21 Bauhofstraße 20				x
22 Bergstraße 8G		x		
23 Franz-Ziegler-Str. 14		x		
24 Große Gartenstraße 21				x
25 Große Gartenstraße 46				x
26 Gutenbergstraße 38				x
27 Kirchhofstraße 13/ Jungfernsteig 5		x		
28 Kirchhofstraße 31 / 31A	x			
29 Kleine Gartenstraße 1	x			
30 Kleine Gartenstraße 4		x		
31 Kleine Gartenstraße 45		x		
32 Kleine Gartenstraße 5				x
33 Luckenberger Straße 14		x		
34 Luckenberger Straße 17				x
35 Luckenberger Straße 2	x			
36 Neuendorfer Straße 28				x
37 Neuendorfer Straße 65				x
38 Neuendorfer Straße 88a		x		
39 Trauerberg 14a+b	x			
40 Trauerberg 29		x		
41 Bergstraße 8H		x		
42 Bergstraße 8				x
43 Franz-Ziegler-Str. 28A				x
44 Friesenstraße 4				x
45 Geschwister-Scholl-Straße 15		x		
46 Gödenstraße 7/ Linienstraße		x		
47 Goethestraße 1	x			
48 Grabenstraße 9	x			
49 Gutenbergstraße 29				x
50 Gutenbergstraße 7				x
51 Havelstraße 7	x			
52 Kleine Gartenstraße 40/41***	x			
53 Nicolaiplatz 5-6		x		
54 Vereinsstraße 25				x
55 Vereinsstraße 37		x		
56 Willi-Sänger-Straße 9				x
57 Willi-Sänger-Straße 15				x
58 Willi-Sänger-Straße 8				x
59 Wredowstraße 17				x
60 Wilhelmsdorfer Str. 75 / Gödenstraße 1		x		
61 Goethestraße 7/8/8a/8b	x			
Maßnahmen insgesamt (ohne lfd. Nr. 2 und 14)	16	16	4	23
davon "Dicke Brocken"	5		4	3

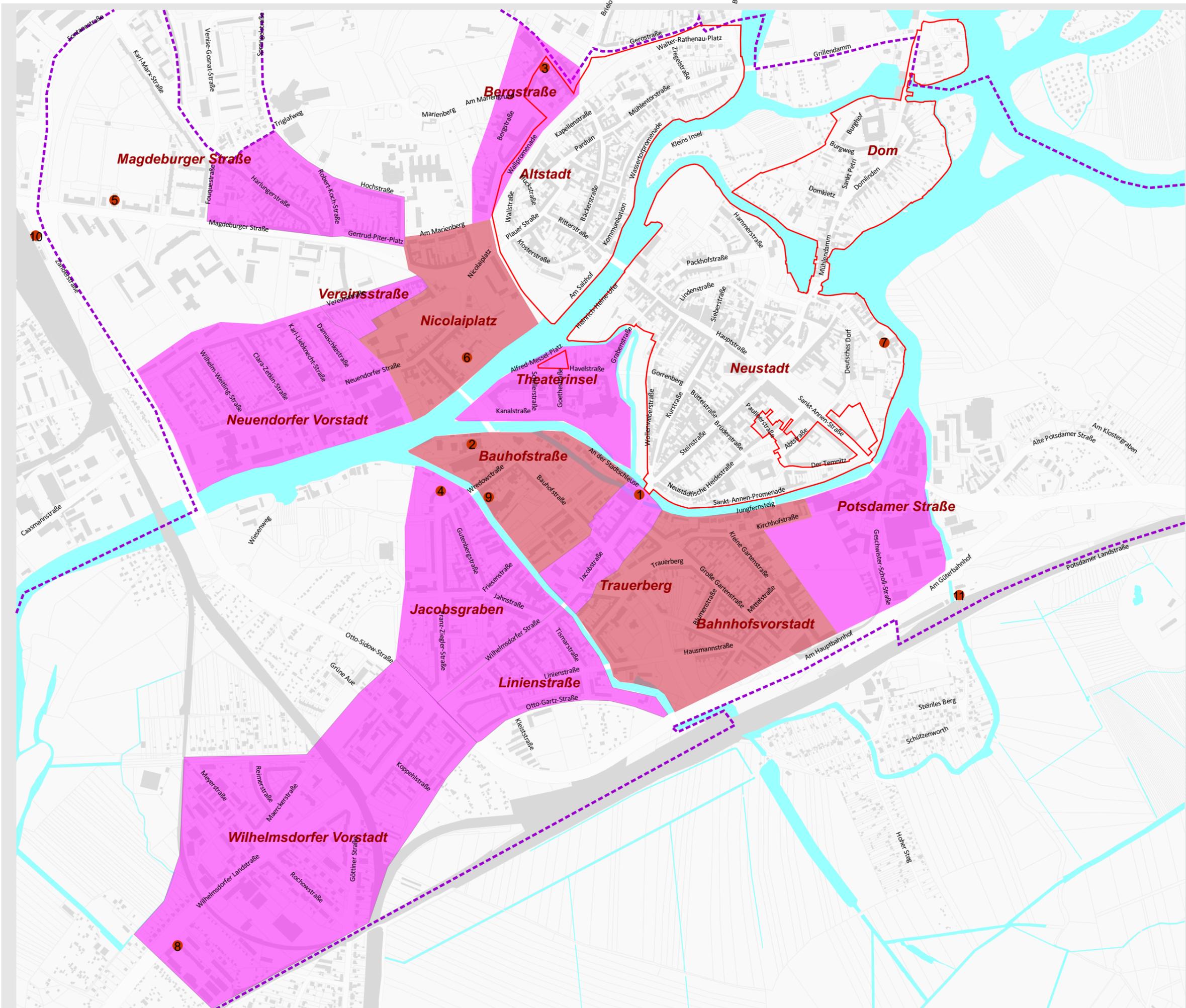
\* Für die Altstädtische Fischerstraße 11 und die Kommunikation 8 wurden im Mai 2016 Förderverträge geschlossen. Wenige Tage später kam es jedoch zu einem Brand, der beide Gebäude stark beschädigte bzw. zerstörte. Die Förderung der Sanierung ist nicht mehr möglich; beide Maßnahmen sind somit abgeschlossen.

\*\* Förderung im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

\*\*\* Förderung im Programm Stadtumbau Aufwertung



- Städtebauförderung**
-  Gebietskulisse Stadtumbau (Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB)
  -  Gebietskulisse Soziale Stadt (Soziale Stadt Gebiet nach § 171e BauGB)
  -  Gebietskulisse Städtebaulicher Denkmalschutz (Sanierungsgebiet nach § 136 BauGB)
- Gebietskategorien des Stadtumbaus**
-  Vorranggebiet Wohnen (einschließlich Sanierungsgebiet)
  -  Konsolidierungsgebiet (entspricht Kulisse der Wohnraumförderung)
  -  Umstrukturierungsgebiet
  -  Rückbauggebiet
- Stadtumbaumonitoring**
-  Grenzen der Stadtmonitoring-Stadtteile (MoSt)
- Ring** Bezeichnungen der Stadtmonitoring-Stadtteile



### Legende

**Quartiere**

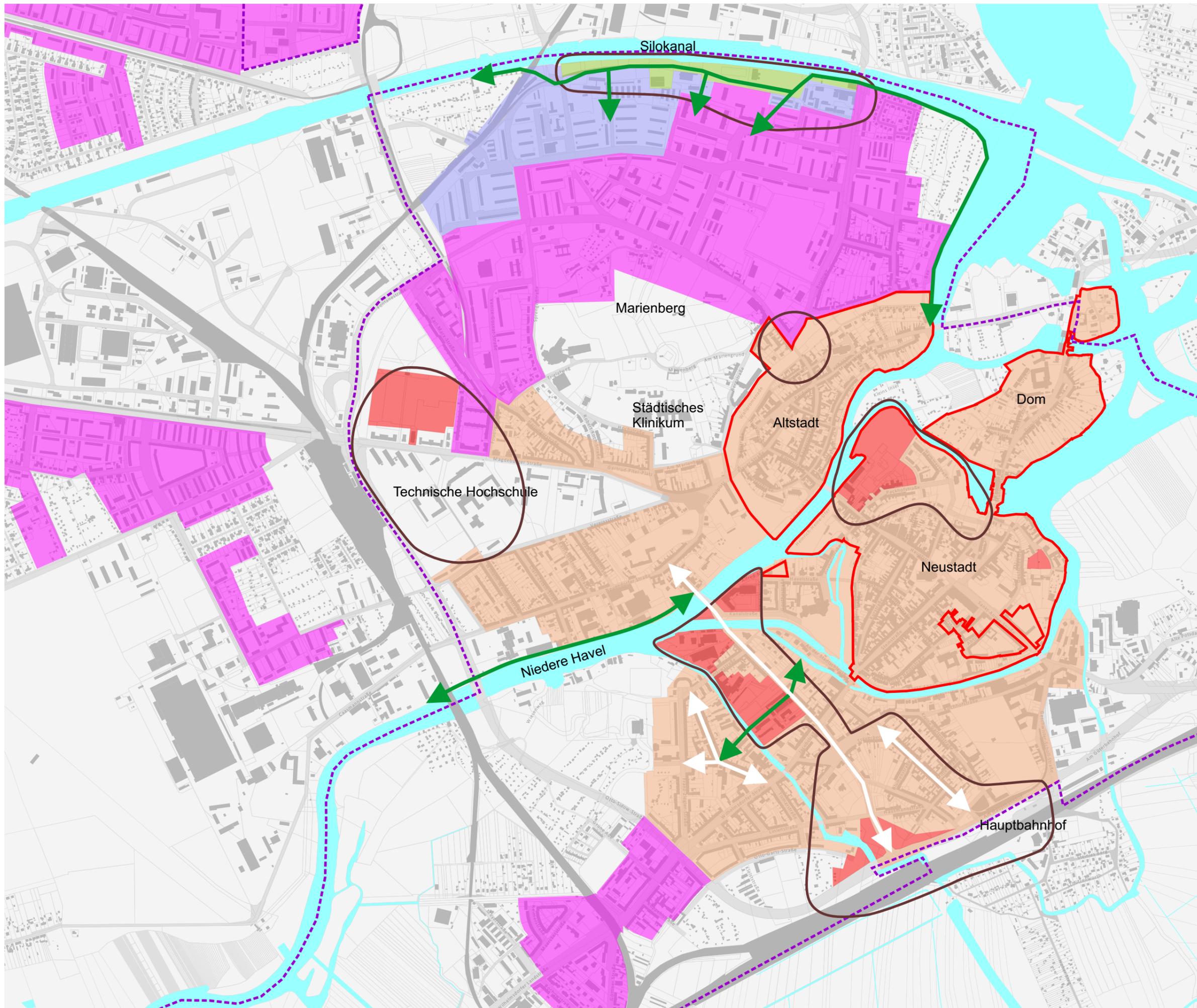
- Kategorie A - Höchste Priorität
- Kategorie B - Hohe Priorität
- Kategorie C - Mittlere Priorität

**Neue Aktivierungsobjekte (Nichtwohngebäude)**

- 1 An der Stadtschleuse 1
- 2 Bauhofstraße 2, ehem. E-Werk
- 3 Bergstraße 8, ehem. PGH Fleischer
- 4 Franz-Ziegler-Straße 28, Alte Feuerwehr
- 5 Magdeburger Straße 20, Funktionsbau der ehem. Artilleriekaserne
- 6 Neuendorfer Straße 89 a, ehem. Villa Krüger
- 7 Neustädtische Wasserstr. 16-17, VHS Bildungswerk
- 8 Wilhelmsdorfer Landstraße 63, Gebäudekomplex ehem. Konsumzentrale
- 9 Wredowstraße 10, ehem. KONSÜ-Waffelfabrik
- 10 Zanderstraße 1, ehem. Empfangsgebäude Bahnhof Altstadt
- 11 Wasserturm am Hauptbahnhof

**Sonstige Darstellungen**

- Grenze Förderkulisse Stadtumbau
- Sanierungsgebiet Innenstadt, Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz
- Dom Quartiersname



- Prioritäre Bereiche**
- Vorangebiet Wohnen
  - Konsolidierungsgebiet
  - Umstrukturierungsgebiet
  - Ergänzende Entwicklungsschwerpunkte
  - Förderkulisse Stadtumbau
  - Sanierungsgebiet Innenstadt

- Prioritäre Maßnahmen**
- Aktivierung / Neuordnung / Entwicklung
  - Neuordnung / Aufwertung öffentlicher Raum
  - Aufwertung öffentlicher Raum
  - Herstellung/Aufwertung von Wegebeziehungen

## Stadtteil Görden

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	7577 Einwohner	
	Durchschnittsalter	48,3 Jahre	
	Leerstand	7,3 %	
	Anzahl Wohneinheiten	4513	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	78	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	54,0 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaus

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Keine Stadtumbau-Förderkulisse, Geschosswohnungsbau als Konsolidiertes Gebiet in Gebietskulisse der Wohnraumförderung

**Maßnahmen:** Punktuelle Rückbaumaßnahmen, Erhaltungssatzung Görden für historischen mehrgeschossigen Siedlungsbereich, punktueller Neubau auf Rückbauf Flächen. Aktivitäten der Wohnungsunternehmen zur Sanierung der Bestände sind in unterschiedlichen Standards quantitativ weit fortgeschritten. Qualitativ teilweise umfangreiche Aufwertungen an Mahlerstraße, Offenbachstraße, Brucknerstraße mit punktuellen barrierefreien Angeboten, Balkonanbauten, Mietergärten und Wohnumfeld, entlang der Gördenallee einzelne Rückbaumaßnahmen

### Aktuelle Situation

**Funktion in der Gesamtstadt:** Eigenständiges Wohnquartier in randstädtischer Lage, Qualitäten durch Nähe zum Naturraum

**Städtebau, Gebäudezustand:** Wohnungsbestand differenziert in Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit und punktuellen Geschosswohnungs- und umfangreichen Einfamilienhausneubau seit 1990. Im Zusammenhang errichtete Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit mit städtebaulicher Qualität (niedrige Geschosshöhe, großzügige Freiräume), aber Wohnungen in einfachem Standard, (kleine Wohnungen, ohne Balkon), Sanierungsrückstände Im Bereich Gördenallee und Haydnstraße.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Der Monitoring-Stadtteil Görden weist eine kontinuierliche, leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung auf. Die Zahl der älteren Senioren nimmt zu. Die sehr differenzierten Bebauungsstrukturen/Wohnungsmarktsegmente (große, jüngere Einfamilienhausneben älteren Geschosswohnungsbeständen) schlagen sich in teilträumlich sehr unterschiedlichen demographischen Entwicklungen nieder. Stadtumbaurelevant ist primär der ältere Geschosswohnungsbau im östlichen Görden. Das Wohnungsangebot wird von kleinen 3-Raum-Wohnungen mit außen liegenden kleinen Bädern und Küchen dominiert. Derzeit sind Leerstände in einfach sanierten Beständen erkennbar, ein strukturelles Leerstandsproblem besteht jedoch nicht. Aufgrund der niedrigeren Geschosshöhe ist keine Leerstandsgefährdung in den Obergeschossen zu erwarten. Zur Gestaltung des Generationswechsels sind für einen Teil der Bestände Anpassungen

(Grundrisse/Standard/Umfeld) für barrierearme und seniorengerechte aber auch familiengerechte Wohnformen erforderlich. Eine Reduzierung der Wohnungszahl kann durch Zusammenlegungen sinnvoll sein.

**Freiraum:** durchgrünte Siedlung, aber weitgehend ungestaltete Höfe mit geringer Wohnumfeldqualität. Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen und Kleingartenanlagen als Potenzial

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Kaum vorhanden, einzelne kleine Brachen von Abrissobjekten und noch nicht entwickelte Baulücken, perspektivischer Leerstand der Kaufhalle Haydnstraße nach der Betriebsverlagerung zur Berner Straße

**Infrastruktur (technisch/sozial):** defizitärer Instandhaltungszustand von Straßen, Rad- und Fußwegen, Erschließung durch Straßenbahn, sonst Grundausstattung, eng vernetzt mit benachbartem Stadtteil Hohenstücken

**Energie und Klimaschutz:** energetische Standards der 1990er Sanierungen gering, kein Fernwärmeanschluss, aber Potenzial für Nahwärmenetz und Dachflächensolarenergie ggf. vorhanden

**Sonstiges:** Tragfähigkeit der kleinteiligen und weitläufigen Einzelhandelslagen in der Gördenallee langfristig fraglich

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Stabilisierung als Urbanes Quartier, dabei Handlungsbedarf in niedriger Intensität

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:** insgesamt hohe Wohnzufriedenheit, Nachfrage nach bestimmten, insbesondere seniorenen- oder familiengerechten Wohnformen kann im Bestand nur begrenzt bedient werden. Kritik am Instandhaltungs- und Ausbauzustand von Straßen und öffentlichen Räumen.

## **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Einfach sanierte Bestände erscheinen auf Dauer gesamtstädtisch schwer vermarktbar; langfristige Perspektive zwischen erneuter Sanierung und Rückbau einzelner Blöcke klären; Stadtteil in Grundstruktur erhalten, Entwicklung aus eigener Kraft tragfähig.

**Standorte im Fokus:** Einfach sanierte Bestände nördlich und südlich Gördenallee, insb. Haydnstraße, Mozartstraße, Johann-Strauß-Straße

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Kein akuter oder struktureller Misstand. Handlungsbedarf und -möglichkeiten bestehen im Aufgabenbereich der Stadt (Tiefbau, Straßen) und der Wohnungsunternehmen (Modernisierung, Instandsetzung, Bestandsumbau). Positive Sanierungsbeispiele zeigen Weg auf für langfristige Stabilisierung des Quartiers mit verbesserter Energieeffizienz und Differenzierung des Wohnungsangebots für verschiedene Zielgruppen. Strukturschwächen können perspektivisch aus dem zunehmenden Leerstand von Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilien resultieren.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** keine Stadtumbaukulisse erforderlich, aber weitere Beobachtung der Entwicklung. Leerstandsgefährdungen bestehen ohne fortgeführte Gebäudesanierungen, müssten jedoch mit normalen Bestandsentwicklungsstrategien und vorhandener Unterstützung der Wohnraumförderung beherrschbar sein.

## Stadtteil Hohenstücken

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	7.740 Einwohner	
	Durchschnittsalter	47,2 Jahre	
	Leerstand	25,5 %	
	Anzahl Wohneinheiten	5751	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	-2478	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	93,9 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaus

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Stadtumbau-Förderkulisse, Umstrukturierungsgebiet nördlich der Rosa-Luxemburg-Allee, Konsolidierungsgebiet südlich der Rosa-Luxemburg-Allee

**Maßnahmen:** Dominierender Rückbaustandort von Wohngebäuden und sozialer Infrastruktur; umfangreiche Aufwertungen im öffentlichen Raum (z.B. Grünzüge, Wegeverbindungen, Stadtteilzentrum, Stadtteileingänge), Wohnumfeld und sozialer Infrastruktur, auch über VVN-Programm und Soziale Stadt

### Aktuelle Situation

**Funktion in der Gesamtstadt:** Trotz massiver Schrumpfung und verfestigter sozialer und imagebezogener Probleme insbesondere in der Außenwahrnehmung, hat der Stadtteil immer noch eine unverzichtbare Versorgungsfunktion für Teilsegmente des Wohnungsmarkts und übernimmt gesamtstädtische Integrationsleistungen. Über den Stadtteil hinaus wirkende Infrastrukturversorgung, deren Tragfähigkeit auch von Mindestnachfrage aus dem Quartier abhängt (Straßenbahn, soziale Infrastruktur, Einzelhandel).

**Städtebau, Gebäudezustand:** Plattenbaubestand in differenzierten Wohnungsgrößen und differenziertem, in nördlichen Teilräumen niedrigem Sanierungsstand. Ehemalige Siedlungsstruktur durch flächenhaften Rückbau in Teilen aufgelöst. Von Norden ausgehendes Rückbaukonzept wird modifiziert (überwiegender Erhalt des Teilquartiers Hohenstücken-Nord).

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Nach erheblichen Bevölkerungsverlusten bis 2012 ist aktuell eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu verzeichnen, die Prognosen gehen jedoch von perspektivisch weiter sinkenden Einwohnerzahlen aus. Parallele Prozesse der Alterung einer langjährigen, verwurzelten Bewohnerschaft und eines Zuzugs junger Familien, oftmals mit erhöhtem sozioökonomischen oder kulturellen Integrationsbedarf. Leerstand nach rückbaubedingtem Absinken bis 2010 inzwischen wieder ansteigend. Leerstandsgefährdung in den Obergeschossen erfordert langfristige Anpassungsstrategie, auch im südlichen Hohenstücken. Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum der Wohnungsunternehmen der ARGE Stadtumbau. Erfolgte Eigentümerwechsel in den Beständen sind Grundlage für zukünftige Rückbau- und Sanierungsstrategien. Wohnungsbestand deckt

einen Großteil des gesamtstädtischen preiswerten Wohnungsmarktsegments ab. Wirtschaftlichkeit der Investitionen in die Wohnbauten in Relation zu erzielbaren Miethöhen eher unterdurchschnittlich. Gelungene Etablierung eines neuen, preiswerten Einfamilienhausstandortes und spezialisierter Seniorenwohnformen auf Rückbauflächen.

**Freiraum:** Wohnhöfe z.T. umfassend aufgewertet, durch die ausgedehnten Rückbauflächen entsteht ein neuer Freiraumzusammenhang, für den ein langfristiges Nutzungs-, Gestaltungs- und Pflegekonzept notwendig ist.

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Umfangreiche Rückbauflächen, Bauliche Nachnutzung in Anknüpfung an die Ankerpunkte Helios-Klinik und Stadtteilzentrum, ansonsten Priorität auf Nachnutzung als Frei- und Grünraum. Leerstandsprobleme der älteren Nahversorgungsstandorte (Wiener Straße, Westseite Tschirchdamm, Willibald-Alexis-Straße/Rathenower Landstraße )

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Vollumfänglich vorhanden, z.T. mit gesamtstädtischer Bedeutung, teilweise defizitärer Instandhaltungszustand von Gehwegen und Straßen

**Energie und Klimaschutz:** Tragfähigkeit der Fernwärme in isolierten Quartiersinseln könnte Anlass für neue Quartierslösungen sein. In Abstimmung mit den Stadtwerken wäre die Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts zu prüfen.

**Sonstiges:** Wirksamere Verzahnung von Stadtumbau und Sozialer Stadt notwendig, Anknüpfungspunkt z.B. Freiraumentwicklung mit Bewohnerschaft; Ladenleerstand im Stadtteilzentrum

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** hohe Handlungsintensität, verbleibender Stadtumbauschwerpunkt mit besonderem Akzent auf soziale Quartiersentwicklung um sozialer Segregation entgegen zu wirken

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:** weiterer Wohnungsrückbau auch aus Bewohnersicht unabdingbar, gewünscht wird Erhalt preiswerten Wohnraums, Nachnutzung der Rückbauflächen gemeinsam mit den Bewohnern entwickeln, weitere Aufwertung im öffentlichen Raum und des verbleibenden Wohnungsbestands, Revitalisierung und Nachnutzung von leerstehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbauten, um Verfestigung von Missständen zu vermeiden

## **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Stabilisierung als weiterhin wichtiger Wohnstandort im Grünen und mit guter Infrastruktur im preiswerten Marktsegment. Rückbauswerpunkt mit kurzfristig (ca. 2025) gut steuerbaren Maßnahmen (944 WE), langfristig muss die Marktfähigkeit der von 1990 bis 2000 sanierten Bestände weiter beobachtet werden. Zur Stabilisierung kleinteilige Aufwertungsmaßnahmen des Bestandes vor allem im Bereich Rosa-Luxemburg-Allee. Differenzierte Potenziale zur Nachnutzung sollten gezielt entwickelt werden.

**Standorte im Fokus:** flächendeckende Betrachtung erforderlich, räumlich differenzierter Handlungsbedarf und Anpassung der Gebietskategorien

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Missstände durch Leerstand von Wohn- und Einzelhandelsobjekten und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld und

öffentlichen Raum. Nachnutzung von Rückbauflächen und durch Bevölkerungsrückgang in ihrer Tragfähigkeit gefährdete Infrastrukturfunktionen. Die Wechselwirkungen sozialer und städtebaulicher Maßnahmen erfordern langfristige Entwicklungsstrategien.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** weiterhin Förderschwerpunkt in den Stadtumbau-Programmteilen Rückbau und RSI sowie ggf. Aufwertung für zu stabilisierende Teilräume. Begleitend zum Rückbau ist ein intensives Umzugsmanagement unverzichtbar. Ergänzend besteht weiterhin Förderbedarf über „Soziale Stadt“ insbesondere für sozial-/integrationsorientierte Maßnahmen, Zwischennutzungen und die Aktivierung und Unterstützung der Bewohner.

## Stadtteil Innenstadt

BASISDATEN		Stand: 31.12.2016	Entwicklung 2010 - 2017
	Einwohner	6.894 Einwohner	
	Durchschnittsalter	42,9 Jahre	
	Leerstand	12,8 %	
	Anzahl Wohneinheiten	4476	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	221	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	16,7 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaues

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Stadtumbau- Förderkulisse; Sanierungs- und Erhaltungsgebiet

**Maßnahmen:** Städtebaulicher Denkmalschutz als Leitprogramm der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet seit 1991, ergänzend Stadtumbau-Förderung; Aufwertungsmittel, insbesondere für öffentliche Räume, Einsatz des SSE-Programms.

### Aktuelle Situation

**Funktion in der Gesamtstadt:** Funktional und baukulturell bedeutendster Bereich und „Aushängeschild“ der Gesamtstadt mit hoher Denkmaldichte. Anhaltend positive Entwicklung, die durch umfangreiche öffentliche und private Investitionen unterstützt wird.

**Städtebau, Gebäudezustand:** Drei mittelalterliche Stadtkerne mit kleinteiliger und historisch wertvoller Bausubstanz. Sanierungsgebiet steht kurz vor dem Abschluss. Hoher Sanierungsstand, aber noch verschiedene Problemobjekte mit z.T. sehr hohen Sanierungsbedarfen vorhanden.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Starker Zuzug verschiedener Bevölkerungsgruppen seit Mitte der 2000er Jahre. Leerstandsreduktion von 28,5 % in 2006 auf 12,8 % in 2016 Verbleibender Leerstand oftmals durch problematische Bau- oder Eigentumssituation begründet. Sehr gute Vermarktungschancen sanierter Immobilien und für attraktiven Neubau (insbesondere Wasserlagen) Private Eigentümer dominieren.

**Freiraum:** Öffentliche Räume mit großer Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt. Verkehrsberuhigung und Barrierefreiheit als Zukunftsthemen.

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Packhofareal und Neustädtische Wassertorstraße/ehem. Ziegelei, diverse kleinere Baulücken und teilweise Nachnutzungsprobleme für leerstehende Gewerbeeinheiten in Nebenlagen

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Vollausrüstung als Oberzentrum, insbesondere auch mit Behörden, zentralörtlichen Funktionen, Dienstleistungen, Einzelhandel

**Energie und Klimaschutz:** Denkmalstatus, Sanierungsstände und kleinteilige Struktur bieten geringe Potenziale für energetische Umbaumaßnahmen, ggf. Anknüpfungspunkte im Mobilitätssektor

**Sonstiges:** Stärkung der Einzelhandelsfunktion und touristischen Qualität

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Historische Innenstadt als herausragender Teilraum, Handlungsintensität öffentlicher Maßnahmen nach hoher Förderung in der Vergangenheit mit leicht abnehmender Intensität. Umsteuerung von flächendeckender Erneuerung zur Konzentration auf ausgewählte Potenziale und Probleme; Sicherung des erreichten Standes

### **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Hohe Entwicklungsdynamik, die sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen wird. Qualitätsgewinne in der Stadterneuerung können in der Zukunft maßgeblich durch innenstadtverträgliche Verkehrsentwicklung erreicht werden. Der öffentliche Raum wird hierbei in den Fokus rücken.

Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel können in Nebenlagen Schwierigkeiten zur Nachnutzung ehemaliger Gewerbeeinheiten zunehmen. Dort und für die verbliebenen Problemobjekte (sogenannte „Dicke Brocken“) kann besonderer Handlungsbedarf zur Aktivierung entstehen.

**Standorte im Fokus:** Hauptzentrumsanlagen, Uferzonen, Brachen, „dicke Brocken“

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Auf Grund sehr guter Sanierungsfortschritte insgesamt sinkender Handlungsbedarf, der sich auf wenige Problemobjekte konzentriert. Zukünftige Schwerpunkte liegen neben der Aktivierung dieser Einzelobjekte auf stadtverträglicher Mobilität und barrierefreien öffentlichen Räumen.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** weiterhin Förderpriorität als Teil der Kernstadt, in Ergänzung zum Städtebaulichen Denkmalschutz. Förderschwerpunkt in den Programmteilen Aufwertung im öffentlichen Raum und SSE mit Maßnahmen zur Altbauaktivierung

## Stadtteil Kirchmöser

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	3.754 Einwohner	
	Durchschnittsalter	52,3 Jahre	
	Leerstand	8,7 %	
	Anzahl Wohneinheiten	2212	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	-362	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	5,1 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaus

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** keine aktive Stadtumbau-Förderkulisse

**Maßnahmen:** Umfassende Sanierungen der WBG Kirchmöser. Einzelne Rückbaumaßnahmen im Bereich Bahnhofstraße/Platz der Einheit

### Aktuelle Situation

**Städtebau, Gebäudezustand:** Kleiner, stadträumlich separierter Orts- und Stadtteil in randstädtischer Lage mit dezentraler Struktur, aber mit ausgeprägter eigener Identität. Wertvolle, historisch gewachsene, städtebauliche Strukturen (Gartenstadttypologien, Industriekulturelle Bausubstanz) attraktive landschaftliche Lage (Halbinsel). Bedeutender Gewerbestandort. Sanierungsrückstände an erhaltenswerter Bausubstanz.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Demographisch noch relativ stabil, aber hoher Seniorenanteil, entsprechend ist kurzfristig ein Generationswechsel zu erwarten. Dies erfordert die Gewinnung neuer Zielgruppen. Der Leerstand konnte durch Sanierungsmaßnahmen und Abriss gesenkt werden. Die industriell gefertigten Wohnblöcke unterliegen aufgrund ihrer Geschossigkeit und der Altersstruktur der Bewohner einem zukünftig erhöhten Leerstandsrisiko. Gartenstädte und kleinteilige Siedlungen - mit unterschiedlichen Lage- bzw. städtebaulichen Qualitäten - verzeichnen aktuell eine relativ stabile Nachfrage, auch durch Zuzug von außerhalb. Sie sind teilweise durch kleinteilige Eigentümerstrukturen und heterogene Sanierungsstände gekennzeichnet.

**Freiraum:** Große Grünräume, teilweise un- bzw. untergenutzte Flächen und nur teilweise zugängliche Uferzonen. Historisch gewachsene, dezentrale Siedlungsbereiche könnten durch großräumige Freiraumentwicklung zusammen geführt und Lagepotenziale aktiviert werden. Instandhaltungs- und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum.

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Weitläufige Zone großflächiger, un- bzw. untergenutzter industrieller und gewerblicher Brachen im räumlichen Mittelpunkt der Siedlungsbereiche. Leerstehende, historische Industriebauten und Sozialbauten der Bahnindustrie (Eisenbahnerklubhaus, Augenklinik Seegarten, ehem. Feuerwerklaboratorium)

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Grundschule und Kitas mit Erreichbarkeitsdefiziten auf Grund disperser Siedlungsstruktur. Berufsschule und technische Infrastruktur sind auf industrielle Nutzung ausgerichtet. Besonderes Potenzial ist der direkte Bahnanschluss (Regionalbahn RE 1).

**Energie und Klimaschutz:** Potenziale der industriellen Abwärmenutzung, z.B. aus dem Uniper-Gaskraftwerk für Bahnstrom

**Sonstiges:** Wichtigster Entwicklungsfaktor ist die gewerblich-industrielle Standortstärkung. Die zunehmende Baulandnachfrage ist mit der Perspektive einzelner ungenutzter Flächen und der nachhaltigen Nachnutzung des Bestands abzustimmen.

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Handlungsbedarf mittlerer Intensität, funktionale Stärkung Gewerbestandort und Siedlungskerne, Entwicklung mit Plaue als eigenständiges Nebenzentrum

### **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Stadtquartier mit vielen Strukturschwächen, aber auch Potenzialen, die über einen externen Entwicklungsimpuls aktiviert werden könnten. Eine abgestimmte Entwicklung mit Plaue im Sinne einer arbeitsteiligen Attraktivitätssteigerung und um Infrastrukturen auszulasten ist notwendig. Alterungsprozess und Generationenwechsel erfordern Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Bestandsentwicklung. Potenzial für ergänzenden Neubau im EFH-Segment ist unter Berücksichtigung des Generationenwechsels im Bestand und gesamtstädtischer Nachfrageentwicklung bedarfsgerecht in integrierten Lagen zu entwickeln.

**Standorte im Fokus:** Ortseingang Kirchmöser Nord mit leerstehenden historischen Großstrukturen, weitläufige Gewerbe- und Industriebrachen im Bereich Uferstraße/Am Gleisdreieck, mangelhafte Uferzugänge. Beobachtung des Plattenbaubestands.

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Handlungsbedarf liegt derzeit noch nicht im Wohnungsbestand, sondern primär im Bereich der altindustriellen und militärischen Konversion.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** Keine Fördergebietskulisse erforderlich. Trotz deutlicher Handlungsbedarfe gibt es aktuell wenige konkrete Anknüpfungspunkte für umfassenden Stadtumbau. Für die Entwicklung der gewerblichen Flächen sollten vorrangig die Instrumente der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Kirchmöser bildet jedoch im Zusammenspiel mit Plaue einen wichtigen Siedlungskern, der konzeptionellen Planungsbedarf aufweist, um die Ortsteile zu stabilisieren und ggf. für Zuzug attraktiver zu gestalten.

## Stadtteil Nord

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	8.742 Einwohner	
	Durchschnittsalter	54,4 Jahre	
	Leerstand	8,8 %	
	Anzahl Wohneinheiten	6186	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	64	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	79,0 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaues

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Stadtumbau-Förderkulisse, Konsolidierungsgebiet Gebiet östlicher Bereich, Umstrukturierungsgebiet westlicher Bereich.

**Maßnahmen:** Substanzerhalt, bislang kein Rückbau erfolgt, umfangreiche Aufwertung im Wohnungsbestand vor allem im östlichen und zentralen Bereich; einfache Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, Schlüsselmaßnahme war die Umsetzung der ersten beiden Abschnitte der Grünachse Nord (zentrale Grünachse vom Marienberg zum Silokanal)

### Aktuelle Situation

**Städtebau, Gebäudezustand:** Integrierter Stadtteil mit guten Lagequalitäten: Zentrumsnähe, Freiraumbezug Marienberg und Wasserlagen, Infrastrukturausstattung. Sehr homogener Wohnungsbestand im unteren bis mittleren Marktsegment. In Teilräumen niedriger Sanierungsstandard (Ost-West-Gefälle). Mangelnde Seniorengerechtigkeit (Barrierefreiheit, Infrastruktur) trotz hohem Anteil dieser Bevölkerungsgruppe. Städtebaulich unbefriedigende nördliche Randzone/Silokanal (Barrieren, Brachen, untergenutzte Gewerbeflächen und Garagenkomplexe )

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Demographisch bedingter Generationswechsel wird seit längerem erwartet, aber Entwicklung verläuft günstiger als prognostiziert. Langjährige Stabilität der Bevölkerung ist in den kommenden Jahren dennoch nicht mehr zu erwarten. Seit 2013 langsam zunehmende Leerstandsgefährdung insbesondere in den Obergeschossen der 5-Geschosser. Zusammen mit Hohenstücken größter Wohnstandort der organisierten Wohnungswirtschaft und zur Versorgung im unteren und mittleren Mietmarktsegment. Massensegment gleicher Wohnungen erfordert Anpassungen hinsichtlich Ausstattung und Grundrissen, um neue Zielgruppen gewinnen zu können, insbesondere auch junge Familien.

**Freiraum:** durchgrünte Siedlung, aber Gestaltungsdefizite in den offenen Grünräumen und im Wohnumfeld, Potenziale entlang des Silokanals

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Derzeit B-Plan-Verfahren für Rückbauflächen Am Gallberg (RSI). Weiteres Entwicklungspotenzial ggf. auf Gewerbebrache des ehem. Heizwerkes Am Hafen / Brielower Straße und auf untergenutzten Garagenkomplexen.

**Infrastruktur (technisch/sozial):** vollumfänglich vorhanden, Defiziten im Seniorenbereich wird mit aktuellen Projekten begegnet. Teilweise defizitärer Instandhaltungszustand von Gehwegen und Straßen.

**Energie und Klimaschutz:** Flächendeckende Fernwärmeversorgung, in Teilen energetisch unzureichender Sanierungsstand.

**Sonstiges:** Begleitung des Generationswechsels erforderlich, klare Eigentümerstrukturen als Entwicklungschance

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Handlungsbedarf in hoher Intensität. Noch stabil, aber Stadtteil im tiefgreifenden demographischen Umbruch. Potenziale zur Aufwertung der Uferlagen.

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:** Demographische Umbruchsituation und daraus abgeleitete Anforderungen an Anpassung des Wohnungsbestands und des Wohnumfeld werden von den Bewohnern anerkannt, konkrete Missstände werden vorrangig im öffentlichen Raum gesehen und in zum Teil fehlender Barrierefreiheit.

## **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Stabilisierung als wichtiges Wohnquartier. Demographischer Umbruchsituation begründet Stadtumbaubedarf, gekoppelt mit Reduzierung des Wohnungsangebotes. Umstrukturierung und umfassendere Eingriffe in die Substanz zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes erforderlich. Lagequalitäten und Infrastrukturversorgung des Stadtteils sind überdurchschnittlich gut, so dass eine Konsolidierung oder bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen auch aus gesamtstädtischer Perspektive anzustreben ist.

**Standorte im Fokus:** Westlicher Teilraum mit zunehmendem, östlicher mit tendenziell sinkendem Handlungsbedarf. Aufwertungsschwerpunkte: Uferzone entlang des Silokanal und Wohnumfeld

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Die Gestaltung des Generationenwechsels stellt die zentrale Stadtumbauaufgabe im Stadtteil Nord dar. Der Stadtteil bietet entwicklungsfähige Lagequalitäten, allerdings ist der Wohnungsbestand sowohl für die dort lebende, vielfach hochbetagte Bevölkerung, als auch für potentiell nachziehende junge Bevölkerungsgruppen nachfragegerecht umzubauen. Für die Stadtentwicklung insgesamt ist es vorrangig, diesen städtebaulich gut integrierten und infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtteil wohnungswirtschaftlich weiter stabil zu halten.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** ja, Förderschwerpunkt, bei dem langfristig die Doppelstrategie von Aufwertung und Rückbau fortzuführen ist. Während die Erneuerung des Wohnungsbestands über die Wohnraumförderung unterstützt werden kann, sollten Stadtumbau-Maßnahmen zur Erhöhung der Freiraumqualitäten, Verbesserung der energetischen Situation und der Aktivierung ungenutzter Standorte beitragen. Langfristig wird ein Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohnbestände auch in Nord erfolgen müssen.

## Stadtteil Plaue

BASISDATEN		Stand: 31.12.2016	Entwicklung 2010 - 2017
	Einwohner	2.593 Einwohner	
Durchschnittsalter (Stand 2015)	49,1		
Leerstand	8,7 %		
Anzahl Wohneinheiten	1476		
Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	83		
Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	26,8 %		

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaus

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Keine aktive Stadtumbau-Förderkulisse

**Maßnahmen:** punktuelle Ortserneuerung (Straßenraum) und Budget für kleinteilige Denkmalerneuerung außerhalb der Städtebauförderung, Erhaltungssatzung „Gartenstadt Plaue“

### Aktuelle Situation

**Städtebau, Gebäudezustand:** Kleinteilige Baustrukturen mit mittlerem Sanierungsstand und Ansätzen funktionaler Probleme (Leerstände aller Nutzungen). Schloss und Schlosspark mit Uferzone bilden einen besonderen hochwertigen Teilraum mit hohem Sanierungs- und Entwicklungsbedarf. Gartenstadt als eigenständige, attraktive Siedlung. In Uferlagen steigende Nachfrage nach neuen Bauflächen. Am westlichen Ortsrand (Am Wendseeufer, C.-F.-Wiesikestraße) befindet sich ein kleines Quartier im einfachen Geschosswohnungsbau mit trotz Sanierung erkennbar höherem Leerstand. Die Sanierung des gefährdeten technischen Baudenkmals Plauer Brücke ist vorgesehen.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Seit 2010 Trendwende von Schrumpfung zu leichtem Wachstum, aktuell Entwicklung positiver als prognostiziert. Sehr vielfältige, verschiedene Wohnungsangebote mit unterschiedlichen Lage-Qualitäten (u.a. attraktive Havellagen) und Wohnungsqualitäten, Leerstand verbleibt mit Schwankungen auf mittlerem Niveau, vorrangig im privaten Altbaubestand sowie in der „Wieseke-Siedlung“. Überwiegend privates Eigentum.

**Freiraum:** Denkmalgeschützter Schlosspark und Uferzonen mit Gestaltungs- und Funktionsdefiziten. Viel privates Grün. Restriktionen durch Hochwasserschutz

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** kleinteiliges Innenentwicklungspotenzial, aber keine prägenden Brachen

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Ausstattung zur Grundversorgung ist vorhanden, vielfach in funktionaler Aufgabenteilung mit Kirchmöser, insbesondere Grundschule, mangelhafte ÖPNV-Anbindung,

**Energie und Klimaschutz:** keine besonderen energetischen Bedingungen

**Sonstiges:** Touristische Potenziale sind bislang nur ansatzweise aktiviert. Strukturschwäche des Ortskerns als gewachsenes Zentrum: Kleinteilige, veraltete Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, verkehrliche Randlage, geringer Einzugsbereich

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Handlungsbedarf in mittlerer Intensität, Potenziale aktivieren, gemeinsam mit Kirchmöser als eigenständiges Nebenzentrum stärken

### **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Lage, Historie und städtebauliche Substanz weisen individuelle Qualitäten als Wohn- und Tourismusstandort auf, werden jedoch unter Wert genutzt bzw. erschlossen. Die Entwicklung des Schlosses im Privateigentum mit Park kann den gesamten Ortsteil positiv beeinflussen.

**Standorte im Fokus:** Vorrangig Schlossareal mit Uferzone, daneben Ortskern und Geschosswohnungssiedlung Wendseeufer, Uferweg

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Der Handlungsbedarf in Plaue besteht insbesondere hinsichtlich gestalterischer und funktionaler Mängel im Ortskern.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** keine Stadtumbaukulisse. Plaue bildet jedoch im Zusammenspiel mit Kirchmöser einen wichtigen Siedlungsbereich, der Entwicklungsbedarf aufweist. Die Entwicklungsperspektiven sollten in einem Ortsteilentwicklungskonzept analysiert und entsprechende Instrumente ausgewählt werden.

## Stadtteil Ring

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	15.660 Einwohner	
	Durchschnittsalter	42,5 Jahre	
	Leerstand	11,3 %	
	Anzahl Wohneinheiten	10394	
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	805	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	26,0 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaus

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Stadtumbau-Förderkulisse, bildet mit Innenstadt als „Kernstadt“ Aufwertungsschwerpunkt, weitgehend Erhaltungsgebiet, kleine Randbereiche als Konsolidierungsgebiet, Aktivierungsgebiete auf Brachen

**Maßnahmen:** Aufwertungsschwerpunkt öffentlicher Raum, Wegenetz und soziale Infrastruktur, Einsatz SSE-Programm und Aktivierungsmanagement für Altbauten, Einsatz EU-Förderprogramme, Bündelung von öffentlichen Fördermitteln mit privaten Investitionen (Beispiel Bahnhofsvorstadt)

### Aktuelle Situation

**Städtebau, Gebäudezustand:** Geprägt durch sehr heterogene Teilräume mit kleinteiliger und vielfältiger Bausubstanz mit vielen historisch wertvollen Einzelobjekten. Positive Entwicklung durch private Investitionstätigkeit. Städtebauliche Missstände in ehemals industriell genutzten Lagen und Infrastrukturstandorten (z.B. E-Werk, Stadtbad, Waffelfabrik), in historisch gewachsenen Gemengelagen sowie an Hauptverkehrsstraßen.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Einwohnerstärkster Stadtteil, positivste Bevölkerungsentwicklung aller Monitoringstadtteile, Zuwachs wird auch für die Zukunft prognostiziert. Nachgefragter Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen und Marktsegmente, Leerstand noch immer auf hohem Niveau, aber Halbierung gegenüber frühen 2000er Jahren, niedriger Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft, Altbauaktivierung weiterhin notwendig. Brache und Baulücken als Standorte für ergänzende Neubebauung geeignet.

**Freiraum:** Aufwertung gesamtstädtisch bedeutsamer Grün- und Wegeverbindungen an Uferzonen, der quartiersprägenden Plätze und Straßenräume ist als Impuls für private Investitionen weiterhin erforderlich.

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Wichtige Standorte sind in Entwicklung (Bauhofstraße, Stärkefabrik), einzelne Aktivierungsstandorte verbleiben, Konversionsflächen nördlich der Magdeburger Straße

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Vollumfassende Ausstattung mit gesamtstädtischer und überregionaler Ausstrahlung, aber quantitative Engpässe und Aufwertungsbedarf im Schul- und Kitabereich

**Energie und Klimaschutz:** Wegen heterogener Struktur genauer zu analysieren, ggf. Potenziale an den Standorten einzelner Großverbraucher oder im Bereich von Neuentwicklungen (z.B. Bauhofstraße, Magdeburger Straße).

**Sonstiges:** Standort von gesamtstädtischen und überregional bedeutsamen Einrichtungen insbesondere in den Sektoren öffentliche Funktionen/Behörden, Bildung, Wissenschaft, Gesundheit, Dienstleistung, insbesondere Technische Hochschule, Klinikum, Medizinische Hochschule

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Handlungsbedarf in hoher Intensität in diversen Handlungsfeldern zur weiteren Unterstützung der positiven Entwicklung und Stärkung der Gesamtstadt.

### **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Ring bleibt Stadtteil mit der größten Entwicklungsdynamik. Diese kann durch einen aufwertenden Stadtumbau unterstützt werden. Zentral ist hier die Kooperation mit einer Vielzahl weiterer Akteure.

**Standorte im Fokus:** Aufwertungsbedarf ist im gesamten Bereich Ring erkennbar. Teilräumlich sind die Strategien zu differenzieren. Tendenziell ist im Bereich der Bahnhofsvorstadt nach umfangreichen Maßnahmen ein etwas verminderter Handlungsbedarf zu Gunsten anderer Teilräume erkennbar. Im östlichen, stark gewerblich geprägten Teilraum Potsdamer Straße haben sich nach der erfolgreichen Nachnutzung der Brennabor-Werke die Entwicklungsdefizite ebenfalls deutlich reduziert. Handlungsbedarf insbesondere im öffentlichen Raum (Bereich Bauhofstraße und Wohnquartiere westlich der Bauhofstraße) sowie bei Brachflächenentwicklung

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Um die positive Entwicklung auch zukünftig fortzusetzen, sind Defizite im Wohnumfeld und Straßenraum zu beheben. Neben der Stärkung von Aufenthaltsqualität und wohnungsnaher Grünflächenversorgung ist damit auch die Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen verbunden.

Ein weiterer Schwerpunkt bleibt die Aktivierung von Wohn- und Gewerbeobjekten, die auch auf Grund ihrer Größe und Lage ihr Umfeld negativ prägen. Leerstand und Sanierungsbedarf zum Teil noch sehr hoch.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** ja, Förderschwerpunkt mit Fokus auf Aufwertung öffentlicher Räume und sozialer Infrastruktur, sowie der weiteren Aktivierung von Leerstandsimmobilien. Neben Wohnbauten zählen zunehmend auch ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzte Bauten zu den potentiellen Aktivierungsobjekten.

## Stadtteil Walzwerksiedlung

BASISDATEN		Stand:	Entwicklung
		31.12.2016	2010 - 2017
	Einwohner	5.131 Einwohner	↘
	Durchschnittsalter	47,7 Jahre	↘
	Leerstand	10,2 %	↘
	Anzahl Wohneinheiten	3145	↘
	Veränderung Wohnungsbestand seit 2004	-96	
	Anteil WE im Eigentum der ARGE-Unternehmen	64,0 %	

### Bisherige Umsetzung des Stadtumbaues

**Einstufung in der Stadtumbaustrategie:** Keine Stadtumbau- Förderkulisse. Überwiegend Konsolidierungsgebiet in der Gebietskulisse Wohnraumförderung

**Maßnahmen:** Punktuelle Rückbaumaßnahmen, einzelne Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Straße, Grünflächen). Umfangreiche Aktivitäten der Wohnungsunternehmen zur Sanierung der Bestände in zumeist höherem Standard. Aktuell umfassende Vollsanierungen der Quenz-Siedlung und an der Einsteinstraße laufend.

### Aktuelle Situation

**Städtebau, Gebäudezustand:** Stadtteil wird von großen Industriestandorten dominiert, zusammenhängende den Werken zugeordnete Siedlungen in einheitlicher Bauweise mit vorwiegend niedriger Geschossigkeit und höherer städtebaulicher Qualität, z.T. Gartenstadt ähnlich. Konversion von Kasernen an der Einsteinstraße. Standortnachteile durch die Gemengelage in unmittelbarer Nachbarschaft großer Industriestandorte, Verkehrsbelastungen und fehlende Zugänge zu Wasser und Naturräumen.

**Demographie/Wohnungsmarkt:** Bevölkerungsentwicklung ist kontinuierlich leicht negativ und verläuft ungünstiger als prognostiziert. Die Altersstruktur entspricht dem städtischen Durchschnitt. Das Wohnungsangebot kann überwiegend dem mittleren Marktsegment zugeordnet werden mit mittleren bis guten Wohnqualitäten von überwiegend kleinen 3-Raum-Wohnungen ohne Balkon. Somit besteht ein großes Angebot relativ ähnlicher Wohnungen. Leerstände überwiegend durch Freizüge zwecks Sanierung.

**Freiraum:** Siedlungen mit hohem Grünanteil, aber sehr wenige größere Grünflächen und Freiräume, viele Kleingartenanlagen. In Wohnquartieren einzelne untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial.

**Brachen/Nachnutzungsstandorte:** Verschiedene Industriebrachen (Gewerbegebiet Nordwest/Silokanal, Neuendorfer Sand, Caasmanstraße), die für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet wären, aber wenig attraktiv für höherwertige Nutzungen.

**Infrastruktur (technisch/sozial):** Gute Verkehrserschließung entlang der Magdeburger Straße, aber mit stark negativ wirkenden Emissionen in die Wohnbereiche. Südliche Bereiche sind schlecht angebunden und durch Schwerlastverkehr der Gewerbestandorte belastet. Zwei Berufsschulen als besondere Standorte. Bedeutende Sportstätten liegen im Stadtteil.

**Energie und Klimaschutz:** Im Wohnungsbestand keine ersichtlichen Handlungsbedarfe. Potenziale ggf. im gewerblichen Sektor.

**Sonstiges:** Industriemuseum als besondere Kultureinrichtung mit wenig attraktivem Umfeld.

**Ableitung aus dem Masterplan/INSEK 2018:** Handlungsbedarf in mittlerer Intensität, als Standort der bedeutendsten Industriebetriebe Schlüsselhandlungsraum der „Produktiven Stadt“

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung:** Relativ hohe Wohnzufriedenheit, Immissionen und Konflikte durch starke Verkehrsbelastungen und Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen, vereinzelte brach gefallene Problemstandorte, Wunsch nach Aufwertung Stadtteilzentrum Hessenweg / Neuendorfer Sand.

## **Bewertung**

**Perspektive insgesamt:** Stadtteil mit strukturell mittleren bis unterdurchschnittlichen Lagequalitäten für Wohnnutzung. Ein guter Sanierungsstand, qualitätvoller Städtebau und nachgefragte Wohnungsangebote können die Lagemängel derzeit kompensieren. Die langfristige Konkurrenzfähigkeit im gesamtstädtischen Wettbewerb bleibt jedoch in ungünstigen Lagen wie z.B. in der Quenz-Siedlung (westliche Thüringer Straße) oder an der lärmbelasteten Magdeburger Landstraße schwierig. Mit Grundrissänderungen, Zusammenlegungen und „Reihenhausbildung“ kann die Nachfrage stabilisiert werden. **Standorte im Fokus:** Städtebauliche Defizite am Stadtteilzentrum und Gewerbebrachen Neuendorfer Sand

**Stadtumbaurelevanter Handlungsbedarf:** Die Walzwerksiedlung weist trotz tendenziell ungünstiger Entwicklungen keine akuten stadtumbaurelevanten Missstände auf.

**Einschätzung Relevanz Stadtumbau-Förderung:** keine Fördergebietskulisse erforderlich, aber genaue Beobachtung der weiteren demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung, um rechtzeitig mit erforderlichen Maßnahmen reagieren zu können.

## Anlage 8 - Übersicht des bisherigen Mitteleinsatzes im Stadtbau

Stadtbau / ausgezahlte Mittel von 2002 bis 31.12. 2017 (B/L/K) nach Stadtteilen\*

23.04.2018

MOST		Aufwertung		Rückbau				RSI		SSE		insgesamt	
		in T€	in %	in T€	in %	WE	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
1	Görden	0	0%	640	6%	241	7%	0	0	0	0	640	2%
2	Hohenstücken	622	4%	7.610	74%	2.415	71%	545	47%	0	0	8.777	31%
3	Innenstadt	5.085	33%	357	3%	192	6%	0	0	716	75%	6.158	22%
4	Kirchmöser	0	0%	519	5%	150	4%	0	0	0	0%	519	2%
5	Nord	1.928	12%	9	0%	3	0%	619	53%	0	0%	2.556	9%
6	Plaue	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	0	0%	0	0%
7	Ring	5.490	35%	788	8%	258	8%	0	0	243	25%	6.521	23%
8	Walzwerksiedlung	608	4%	375	4%	136	4%	0	0	0	0%	983	4%
9	Andere	0	0%	13	0%	4	0%	0	0	0	0%	13	0%
	Gesamtstadt	1.743	11%	0	0%			0	0	0	0%	1.743	6%
<b>Summe</b>		<b>15.476</b>	<b>100%</b>	<b>10.311</b>	<b>100%</b>	<b>3.399</b>	<b>100%</b>	<b>1.164</b>	<b>100%</b>	<b>959</b>	<b>100%</b>	<b>27.910</b>	<b>100%</b>
davon													
	<b>Kernstadt</b>	10.575	68%	1.145	7%	450	13%	0	0%	959	100%	12.679	45%

Stadtbau / ausgezahlte Mittel bis 31.12.2017 (B/L/K) nach Förderkulissen\*

		Aufwertung		Rückbau				RSI		SSE		insgesamt	
	Kernstadt-Nord	13.983	90%	1.542	15%	592	17%	619	53%	959	100%	17.103	61%
	Hohenstücken	1.494	10%	8.769	85%	2.807	83%	545	47%	0	0	10.808	39%
	<b>Summe</b>	<b>15.476</b>	<b>100%</b>	<b>10.311</b>	<b>100%</b>	<b>3.399</b>	<b>100%</b>	<b>1.164</b>	<b>100%</b>	<b>959</b>	<b>100%</b>	<b>27.910</b>	<b>100%</b>

Stadtbau / ausgezahlte Mittel bis 31.12.2017 (B/L/K) nach Fördergegenständen\*

		Aufwertung		Rückbau				RSI		SSE		insgesamt	
B1	Planungen	569	4%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	569	2%
B2	Management + Öffentlichkeitsarbeit	1.406	9%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1.406	5%
B3	Gebäudehüllen	3.025	20%	0	0%	0	0%	0	0%	791	82%	3.816	14%
B4	Ordnungsmaßnahmen, Gebäudesicherung	1.175	8%	10.311	100%	1.164	100%	1.164	100%	168	18%	12.818	46%
B5-7	öffentlicher Raum, Wohnumfeld	9.301	60%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	9.301	33%
	<b>Summe</b>	<b>15.476</b>	<b>100%</b>	<b>10.311</b>	<b>100%</b>	<b>1.164</b>	<b>100%</b>	<b>1.164</b>	<b>100%</b>	<b>959</b>	<b>100%</b>	<b>27.910</b>	<b>100%</b>

\* entspricht dem Stand der Zwischenabrechnungen bis 2017