Wachstum mit Weitblick

Sechs Impulse für Brandenburg an der Havel

Herausgeber:
wobra Wohnungsbaugesellschaft der
Stadt Brandenburg an der Havel mbH
Hauptstraße 32
14776 Brandenburg an der Havel

INHALT

4 — PROLOG
Vom Schatten ins blühende Leben

6 — AUSGANGSLAGE
Von „Ofen aus“ bis Hotspot

12 — IMPULS 1
Von der zwieten Geige
zum Taktgeber

22 — IMPULS 2
Von sozial schwach
zu gemeinsam stark

26 — IMPULS 3
Von urban bis urgemütlich

30 — IMPULS 4
Vom Investitions-Flickenteppich
zum Wohlfühl-Patchwork

34 — IMPULS 5
Von Giga bis Nano

38 — IMPULS 6
Von der Wohnungsverwaltung
zur Stadtentwicklung

44 — AUSBLICK
Von Sehnsucht nach Zuhause

46 — IMPRESSUM

Vom Schatten ins blühende Leben.

Warum Wachstum Sinn ergibt und wie Brandenburg an der Havel es gestalten kann.

Es tut sich etwas in Brandenburg an der Havel: Die Stadt schrumpft nicht mehr, sie erlebt mehr Zuzug als natürliche Abgänge. Vor wenigen Jahren noch schien es, als hätte die einst schwergewichtige Stahlstadt ihre Anziehungskraft verloren – manche hielten sie für überaltert, verarmt, vergessen im langen Schatten der Metropole Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam. Doch aktuell überwiegt die Zuwanderung aus verschiedenen Richtungen die Abwanderung sowie die natürliche Fluktuation. Die Vorzeichen sind wieder positiv. Aber: **Woher kommt der Zuzug und wer bleibt langfristig? Führt der Zuzug zu gesundem Wachstum und belebt die Stadt? Wächst sie einfach weiter oder müssen wir etwas dafür tun? Und wie wollen wir die Entwicklungen positiv beeinflussen?**

Vielleicht hilft ein Blick dorthin, wo sich die Brandenburger*innen gerne aufhalten. **Im Kleingarten wächst so einiges, wenn wir den Dingen freien Lauf lassen.** Vorhandenes blüht, gedeiht oder verwelkt. Neues aus der Nachbarschaft sät sich neben Urgewächsen aus, fühlt sich wohl oder gibt schnell wieder auf. Bäume tragen Früchte, die ungeerntet liegen bleiben. Und wo etwas verdorrt ist, wächst bald Neues. Das hat gewissen Charme. Aber: **Wer möchte, dass sich alle Pflanzen wohlfühlen** – alte und junge, geschmackvolle und pragmatische, traditionelle und ausgefallene – **braucht Tatkraft, Feingefühl und einen Plan.**

Tatkraft finden wir vielerorts in der Stadt Brandenburg, denn **einiges ist in den letzten Jahren entstanden**, gebaut, abgerissen, verschönert, verändert, angelegt und umgestaltet worden. Mal mit mehr und mal mit weniger Feingefühl – wir von der wobra nehmen uns da nicht aus. Politik, Verwaltung und Wirtschaft hatten dabei auch durchaus große Ideen. **Was aber bis heute fehlt, ist ein gemeinsamer Plan** mit langfristiger Perspektive und selbstbewussten Ambitionen. Eine Vision davon, wie sich die Stadt Brandenburg für die Menschen entwickeln kann, die hier leben, arbeiten, lernen, sich um andere kümmern oder einfach nur den Blick aufs Wasser genießen.

Die folgenden Seiten bilden unseren **Anschub für Wachstum mit Weitblick** – und sind **eine Einladung an alle, Synergien und Chancen jetzt zu nutzen.** Mit sechs Impulsen möchten wir zum Weiterdenken und Mitgestalten anregen, damit wir nicht bloß einen positiven Wanderungssaldo auf dem Papier, sondern ein spürbares Aufblühen der Stadt erleben.

Und da Ideen nicht auf Bäumen wachsen, sind unsere Impulse das Zwischenergebnis eines langen und niemals endenden Prozesses. Wir haben Studien gelesen und Interviews geführt. Wir haben uns vernetzt, eine Kampagne ins Leben gerufen und die Entwicklungen beobachtet. Wir haben mit Politik und anderen Unternehmen gesprochen. Wir haben kritische Stimmen gehört, mutmachende Blicke von außen mitgenommen und eine differenzierte Haltung entwickelt. Und wir mögen das Bild, was sich abzeichnet: von einer Stadt, die nicht länger im Schatten liegt, sondern **selbst Strahlkraft entwickelt und Vitalität versprüht**.
Wir wollen nicht abwarten, was sich von selbst tut. Wir wollen mit vereinten Kräften jetzt das Richtige tun.

Von »Ofen aus« bis Hotspot.

Vergangenheit und Zukunfts-szenarien für die Stadt Brandenburg – und wo beides hinführt.

Die Stadt Brandenburg hat sich im Laufe der Jahrhunderte oft gewandelt: von der „Chur- und Hauptstadt“ der Mark Brandenburg sowie „Mutterstadt“ Berlins über den Schauplatz der Frühindustrialisierung bis zur pulsierenden Stadt der Stahl- und Walzwerker im Arbeiter- und Bauernstaat. Städteplaner vieler Generationen hatten dabei stets große Pläne – die nicht immer zu Ende gedacht oder umgesetzt wurden.

STAHLSTADT AUF SPARFLAMME

Kurz vor der Wende lebten fast 95.000 Menschen in Brandenburg an der Havel, dem wichtigsten Zentrum der DDR-Stahlindustrie. In den Stahlwerken und Maschinenfabriken wartete auf die Bewohner*innen der neu entstandenen Plattenbausiedlungen Arbeit ohne Ende. Nach der Wende erlosch nicht in allen, aber in vielen Werken der Ofen und die Bänder kamen zum Stillstand. Durch Übernahmen, Insolvenzen und Schließungen wichtiger Industriestandorte gingen allein **bis 1993 über 18.000 Arbeitsplätze verloren**. Mit der ökonomischen Bedeutung schrumpfte die Bevölkerung so schnell, wie sie während der Deutschen Teilung gewachsen war – auf rund **71.000 Menschen im Jahr 2013**.

STADT IM UMBAU, GESELLSCHAFT IM WANDEL

Das Vorurteil einer **überalterten, prekären und bildungsfernen Stadtbevölkerung** verbreitete sich, obwohl längst nicht alle jungen und qualifizierten Menschen Brandenburg an der Havel in den Nachwendejahren verließen. Bange verfolgten manche die demografischen Statistiken: Das **Durchschnittsalter von über 47 Jahren** war höher als in den meisten anderen Kreisen und Städten im Land Brandenburg. Nur ein Neuntel der sozialversicherungspflichtig Angestellten hatte einen Hochschulabschluss. Und mit unter 18.000 Euro lag das **Durchschnittseinkommen je Einwohner*in auf den letzten Plätzen im Bundesland**. Zugleich wollte das zu große städtebauliche Kleid, das lange vor dem Krieg entstand, immer weniger sitzen. Anfang der 2010er-Jahre prägte hoher Leerstand den Wohnungsmarkt. Manche Wohnhäuser wurden zurückgebaut, andere saniert – und rund um die Innenstadt offenbarten sich mehr **brachliegende Flächen, minderentwickelte Areale oder leerstehende Lost Places** als moderne Wohnangebote.

TRENDWENDE UND ERSTER AUFWIND

Doch allmählich zeigte sich in den letzten Jahren ein neuer Trend: Während der natürliche Saldo – also das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen – stabil im negativen Bereich blieb, kletterte der Wanderungssaldo – es zogen mehr Menschen in die Stadt Brandenburg als fort. **Seit 2015 wächst die Einwohnerzahl wieder**, wenn auch langsam. Spätestens zur BUGA 2015 hat zudem **Brandenburgs Innenstadt sichtlich an Attraktivität gewonnen**, es wurden große Sanierungs- und Neubauprojekte abgeschlossen. Auch ist **die Arbeitslosigkeit zurückgegangen und die Beschäftigtenzahlen sind gestiegen** – dem bundesweiten Trend folgend. **Ende 2021 lebten 72.747 Menschen in Brandenburg an der Havel**, das Durchschnittsalter ist leicht gesunken. Aber sind es eher Trends wie die vermehrte Arbeit im Home-Office oder der Wunsch nach weniger Hektik, welche Menschen aus den Metropolen ins Umland treiben – oder hat die Stadt Brandenburg tatsächlich den Image-Wandel zum neuen Sehnsuchtsort vollzogen? Und kam mit verbesserten demografischen Statistiken auch ein **wirkliches Wachstum an Wohnqualität, Gemeinschaft, Kultur und Lebensgefühl?**

KURZFRISTIGE PLANUNG STATT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Die Verantwortlichen in Politik, Verwaltung und Wirtschaft waren umtriebig in den vergangenen zwei Jahrzehnten. Es existieren ein **städtisches Entwicklungskonzept, kommunale Strategien aus verschiedenen Ressorts, Positionspapiere der Parteien und Investitionsprojekte der Wohnungswirtschaft.** Im Bereich der Innenstadt, am Hauptbahnhof und in seiner Umgebung oder am Packhof ist zu sehen: Es hat sich viel getan und es tut sich weiterhin etwas. Allerdings haben sich all diese Planungen meist **parallel statt gemeinsam** und koordiniert entwickelt – **und es mangelt bis heute an einem langfristigen Blick auf Zuzug mit Qualität.** Viele Entscheidungen und Beschlüsse verbeißen sich in mittelfristige demografische Prognosen und Modelle, die kaum über das Jahr 2030 hinausreichen. Ein von bloßer Statistik losgelöster Blick zeigt aber: Selbst wenn die Stadt in den nächsten Jahren „von alleine“ wächst, ist es **nicht selbstverständlich, dass es auch so bleibt.** Mittel- bis langfristige Szenarien beinhalten auch die Möglichkeit, dass sich Vorzeichen wieder ändern – und niemand kann absehen, wie sich Rezession, Klimawandel, Rohstoff- und Energiekrise auswirken.

DESHALB BRAUCHT BRANDENBURG NEUE IMPULSE

Die Vorzeichen stehen insgesamt günstiger, als viele dachten – aber nicht so zuverlässig, wie manche hofften. **Reicht das für einen nachhaltigen Wandel in die richtige Richtung?** Wir von der wobra möchten weder zögerlich auf Prognosen für das restliche Jahrzehnt noch wehmütig in vergangene Zeiten blicken. Viel mehr möchten wir **Brandenburgs Entwicklung von einer guten Zukunft und nutzbaren Potenzialen ausgehend denken – und den Blick auf Übermorgen richten.**

Kurz & Knapp:

- Vor der Wende war Brandenburg bedeutende Industriestadt
- Die Stadt ist geschrumpft, wächst aber seit 2015 wieder leicht
- Zentrumsnah bietet die Stadt viel Platz; Flächenpotenzial ist oft ungenutzt
- Verwaltung, Politik und Wirtschaft planen teilweise kurzfristig und unkoordiniert
- Wir wollen eine Stadtentwicklung mit Blick auf Übermorgen

DREI SZENARIEN FÜR BRANDENBURG AN DER HAVEL

Gemeinsam mit einem **externen Gutachter** haben wir die Stadtentwicklung losgelöst von streng demografischen Rechenmodellen analysiert, um eine Entscheidungsgrundlage für die wobra zu erarbeiten. Wir erwarten weiterhin einen **stark negativen natürlichen Saldo**, bedingt durch das weiterhin hohe Durchschnittsalter in der Stadt. Um dies auszugleichen, ist eine Zuwanderung in sehr hohem Maß nötig – und hierfür wiederum sind Angebote für Wohnraum und Arbeitsplätze eine wichtige Voraussetzung. Daraus ergeben sich drei Szenarien.

Pessimistisch

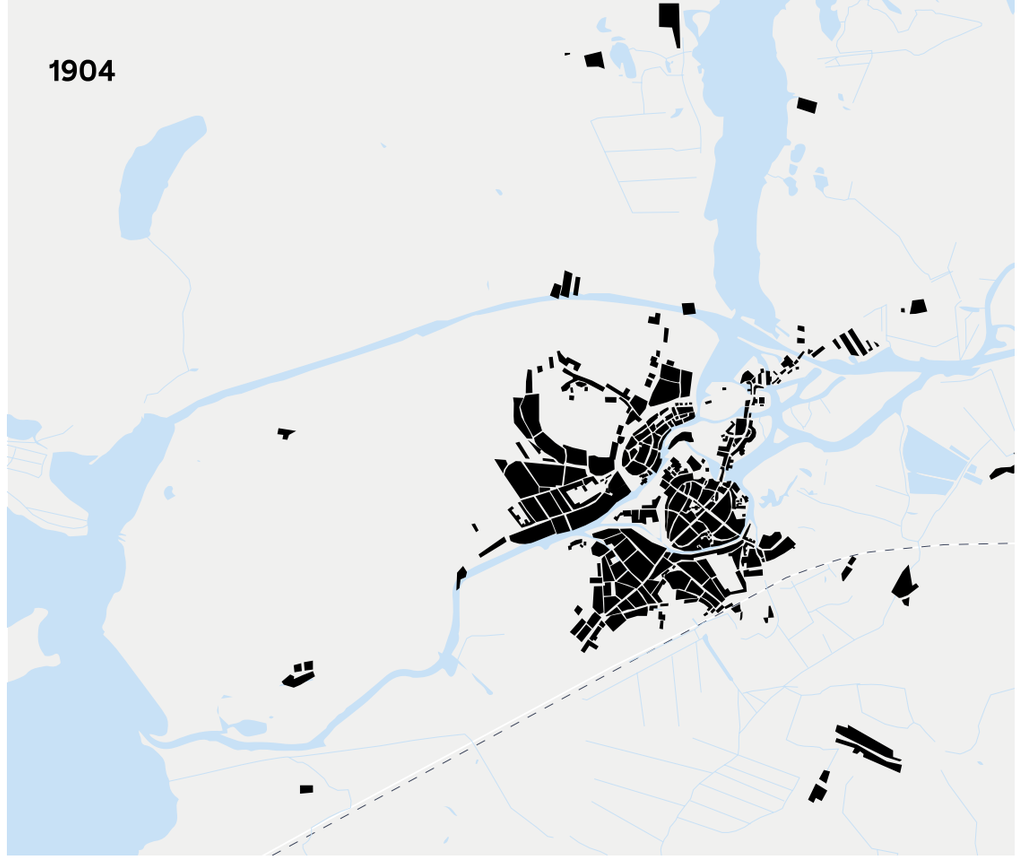
Die Stadt wird erneut schrumpfen, da kein ausreichendes Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot für qualitativen Zuzug vorhanden ist. 2040 werden **65.000 bis 70.000 Menschen** in Brandenburg leben.

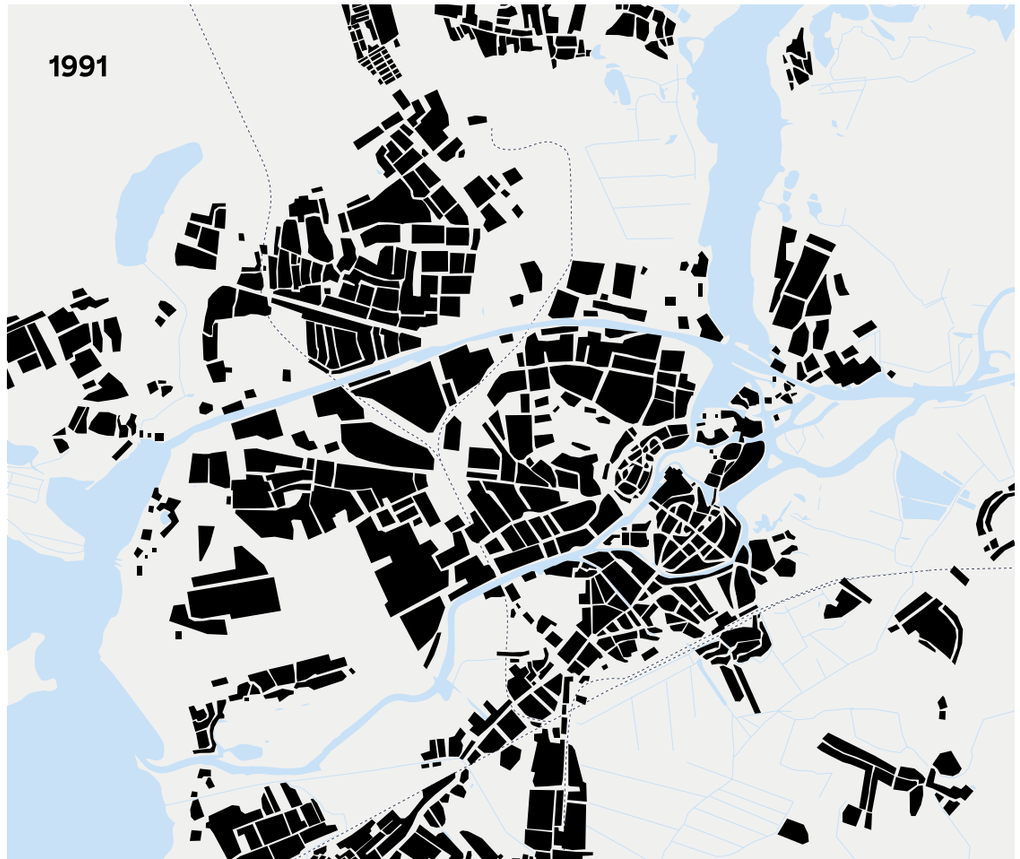
Wahrscheinlich

Die Bevölkerung bleibt stabil, das Angebot an Wohnraum und Arbeitsplätzen reicht aber nicht für mehr Wachstum aus. 2040 werden **70.000 bis 75.000 Menschen** in Brandenburg leben.

Optimistisch

Die Stadt wächst stetig, da Wohnungsmarkt und Wirtschaft florieren. Das Alters-, Bildungs- und Einkommensniveau verbessert sich. 2040 werden **75.000 bis 80.000 Menschen** in Brandenburg leben.

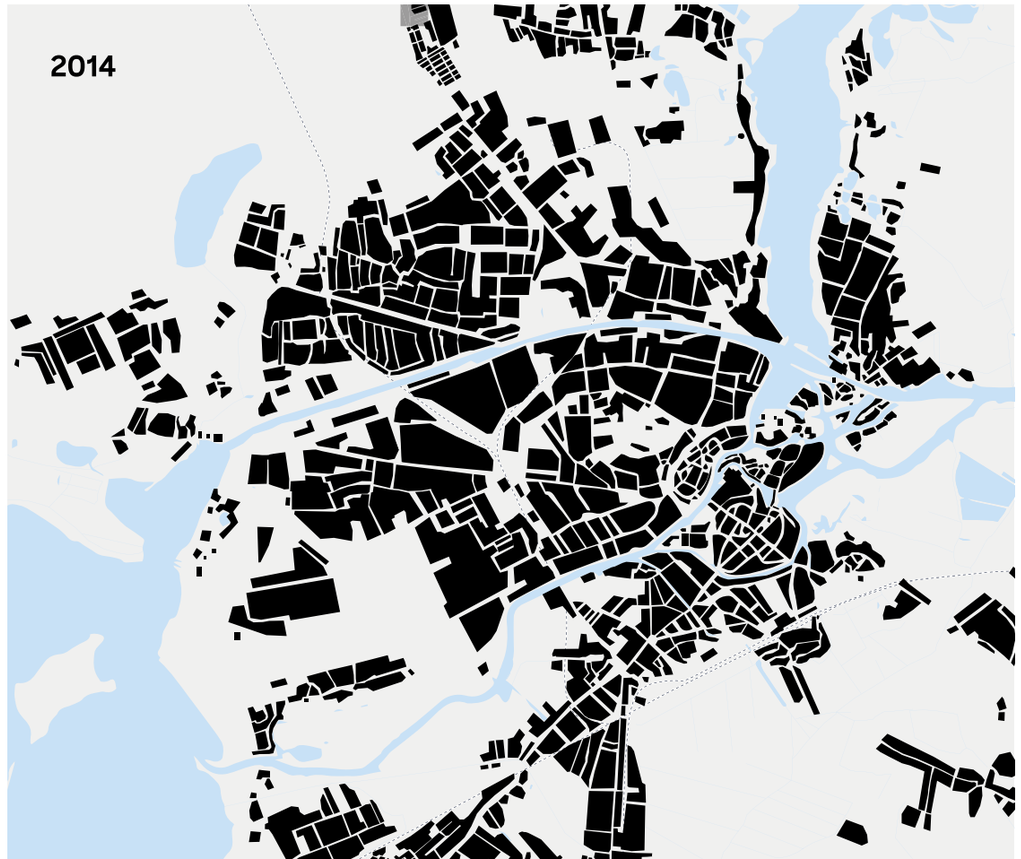




Schwarzpläne der Stadt Brandenburg an der Havel: 1904 / 1991 / 2014 im Vergleich © Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg

Die Stadt im zu großen Kleid

Wer Brandenburg aus der Vogelperspektive betrachtet, stellt fest: An vielen Stellen klaffen **große Lücken** – als wäre das Kleid, das die Stadt umhüllt, viel zu groß. Die Gründe dafür liegen über 100 Jahre zurück. In Zeiten zunehmender **Industrialisierung** hatten die Planer, etwa der einstige Brandenburger Stadtbaurat und spätere Berliner **Professor Karl Erbs**, Großes mit der Stadt vor. Sie sollte weit über die damaligen Ränder von Alt- und Neustadt hinauswachsen und sich zur bedeutenden „Trabantenstadt“ im Westen Berlins entwickeln. Allerdings wurden seine **Pläne nur zu kleinen Teilen umgesetzt**, bedingt durch den zweiten Weltkrieg. Das Ergebnis sind teils große **ungenutzte oder nicht lagegerecht genutzte Flächen**. Zu DDR-Zeiten konzentrierte sich die Städteplanung dagegen auf die modernen, in typischer Plattenbauweise entstandenen Vorzeige-Stadtteile **Nord und Hohenstücken**. Die Stadt expandierte dadurch noch mehr, während sie sich im Inneren nicht wesentlich weiterentwickelte. Dadurch ergibt sich heute die **einmalige Chance, Baupotenziale in zentrumsnaher Lage zu nutzen** – Flächen, die anderen Städten tatsächlich fehlen.



Von der zweiten Geige zum Taktgeber.

Brandenburg an der Havel wird pulsierende Sehnsuchtsstadt in der Metropolregion.

DAS WAR:
DIE VERHINDERTE METROPOLREGION

Rhein-Main, Paris, New York, Berlin-Brandenburg – das alles sind Namen von **Metropolregionen**. Weltweit funktionieren sie **nach ähnlichen Prinzipien**: Um wirtschaftsstarke Magnete herum sind Kleinstädte und ländliche Gebiete angeordnet. Mal gibt es nur eine Mitte wie den Big Apple, mal gleich mehrere wie Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden. Ein Speckgürtel ist ebenso gewöhnlich wie das Pendeln. Aber **ein Detail unterscheidet Berlin-Brandenburg** von den meisten anderen Metropolregionen: Die **Entwicklung wurde durch die deutsche Teilung jahrzehntelang unterbunden.** Nach der Wende passierte in kurzer Zeit, was andernorts viele Jahrzehnte dauerte. Die Metropolregion wuchs zusammen, die Menschen aus der Hauptstadt zog es sternförmig ins Umland.

DAS IST:
ANGEBUNDEN IM NEUEN TAKT

Das vermeintliche Nachsehen hatten bisher die **Städte der „zweiten Reihe“** – so wie Luckenwalde, Eberswalde oder eben Brandenburg an der Havel. Sie sind zwar mittels Bahntrassen, Bundesstraßen oder Autobahnen mit Berlin verbunden, doch waren sie bisher **außerhalb des Blickfelds vieler Hauptstädter*innen.** Allerdings wendet sich das Blatt allmählich: Von Potsdam über Oranienburg bis Königs Wusterhausen ist die Kapazität für weitere Zuzüge in der ersten Reihe fast erschöpft. Dass nun die zweite Reihe nach vorne rückt, zeigt sich unter anderem an der **Verdichtung des Taktes der Regionalbahn** – ein Zug von Brandenburg an der Havel nach Berlin fährt ab Dezember 2022 alle 20 Minuten. Was wenig spektakulär klingt, bedeutet beachtliche 50 Prozent mehr Verbindungen pro Stunde. Neben der besseren Anbindung können auch **Trends wie Home-Office und naturnahes Wohnen die Zuzüge verstärken**. Ähnliches hat sich zwischen 1990 und 2020 auch in anderen Metropolregionen gezeigt: Lüneburg bei Hamburg, Hanau bei Frankfurt am Main oder Landshut bei München haben als Zweite-Reihe-Städte Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich vorzuweisen – nicht nur durch Push-Effekte der Metropolen, sondern auch durch **Pull-Effekte** wie verbesserte Wohnungs-, Infrastruktur-, Bildungs- und Kulturangebote, welche **Menschen aus der Region, aber auch aus anderen Ecken Deutschlands und aus dem Ausland anziehen.**

DAS KOMMT:
EIN OBERZENTRUM MIT ANZIEHUNGSKRAFT

Die Gelegenheit, einige Weichen richtig zu stellen, ist jetzt besonders günstig. Brandenburg an der Havel kann in der Phase **nach der demografischen Trendumkehr das Wachstum insgesamt positiv gestalten** – so wie viele andere Orte im Bundesland. Allerdings mit einer entscheidenden Besonderheit: Die Stadt besitzt ein **einmaliges räumliches, infrastrukturelles und kulturelles Potenzial**, ihre Position als bedeutendes Oberzentrum mit neuem Leben zu füllen. **Das zu große Kleid kann und wird sich als großer Vorteil erweisen.** Nicht nur wir, sondern auch unabhängige Städteplaner*innen sehen langfristig enorme Potenziale. Doch dafür ist es notwendig, Wachstum nicht einfach passieren zu lassen, sondern eine gemeinsame Idee einer aufgeweckten Stadt zu entwickeln – einer Stadt, die einen ganz eigenen Takt vorgibt.

Wettbewerb Berlin-Brandenburg 2070

Die Entwicklung als Metropolregion nach der Wende war gewissermaßen ein Déjà-vu: Bereits **1920 verabschiedete der Preußische Landtag das „Groß-Berlin-Gesetz“**, mit dem die Metropole mit 8 Städten – darunter auch Brandenburg –, 59 Landgemeinden und 27 Gutsbezirken im Umland vereinte. Zum 100-jährigen Jubiläum lobte der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg e.V. den **„Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerb Berlin-Brandenburg 2070“** aus.

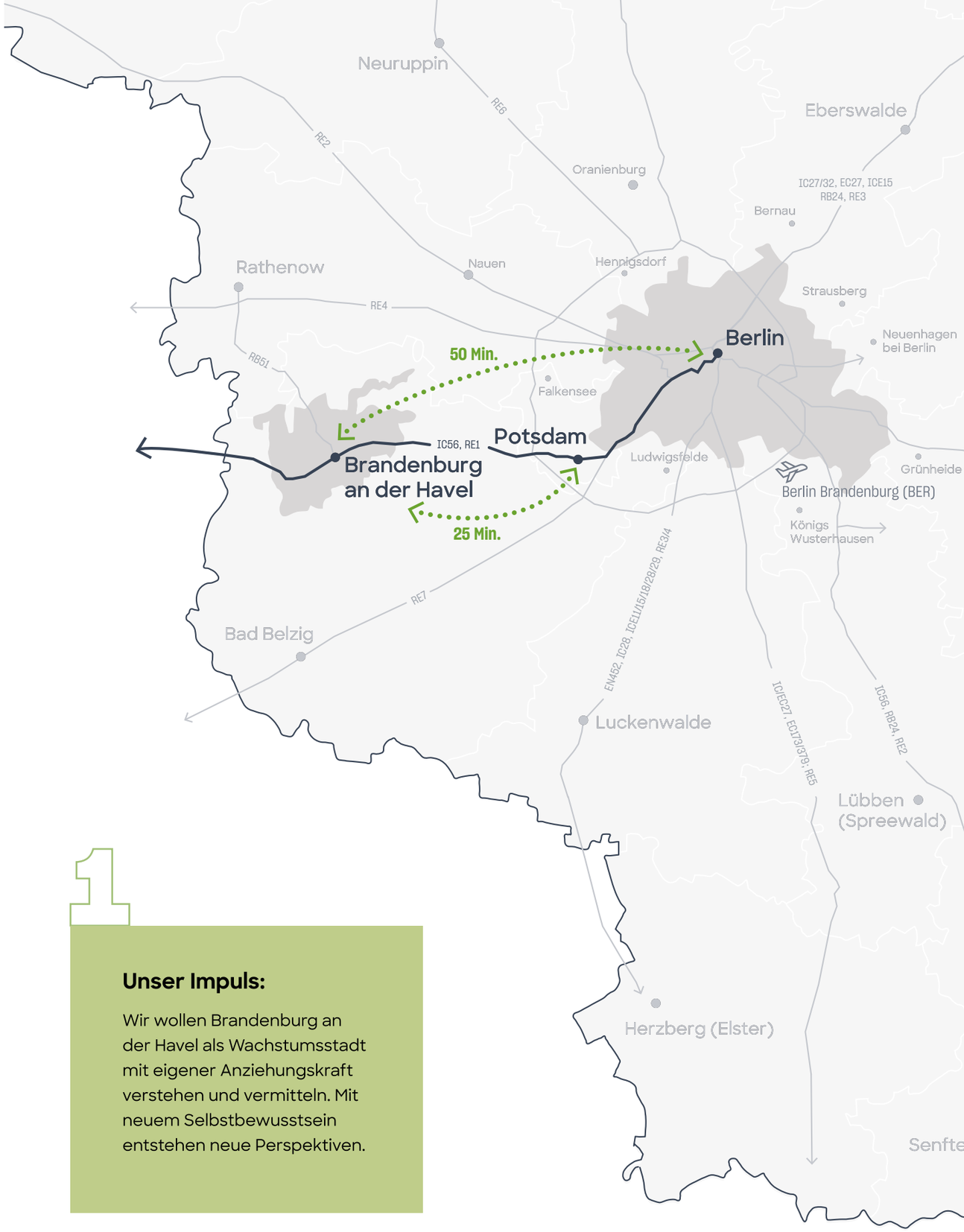
Der drittplatzierte Beitrag Stern-Archipel Berlin-Brandenburg schlägt ambitioniert einen **weiteren Eisenbahnring** vor, der die Städte in „zweiter Reihe“ – von Brandenburg an der Havel über Rathenow und Neuruppin bis nach Eberswalde, Frankfurt an der Oder und Cottbus –verbindet. Dies soll die **Ansiedlung von Industrie oder Bundesbehörden** begünstigen. Für die Stadt Brandenburg regt der Beitrag konkret und realistisch an, „den südlichen Teil der Stadt mit dem Bahnhofsbereich als Tor zur Stadt und als Verbindung zur Hauptstadtregion durch die Arrondierung und Erweiterung der Bebauung zu stärken“ – sprich: Lücken zu schließen und Bestand zu stärken, so dass **klare Kanten zum umgebenden Landschaftsraum** entstehen.

Das soll unter anderem **Zuziehende anlocken, Flächenverbrauch vermeiden und Verkehrsaufwand reduzieren**. Zusätzlich seien „ausreichend Platz und städtische Ressourcen für mehr als 90.000 Einwohner“ vorhanden. Die Stadtbevölkerung könnte sich also bis 2070 mehr als verdoppeln, ohne dass die Stadt ihre Ränder nochmals nach außen verschieben müsste, so die Einreicher*innen des Wettbewerbsbeitrags.

Auf den Seiten 16ff ist der Text zum Wettbewerbsbeitrag dargestellt.

Kurz & Knapp:

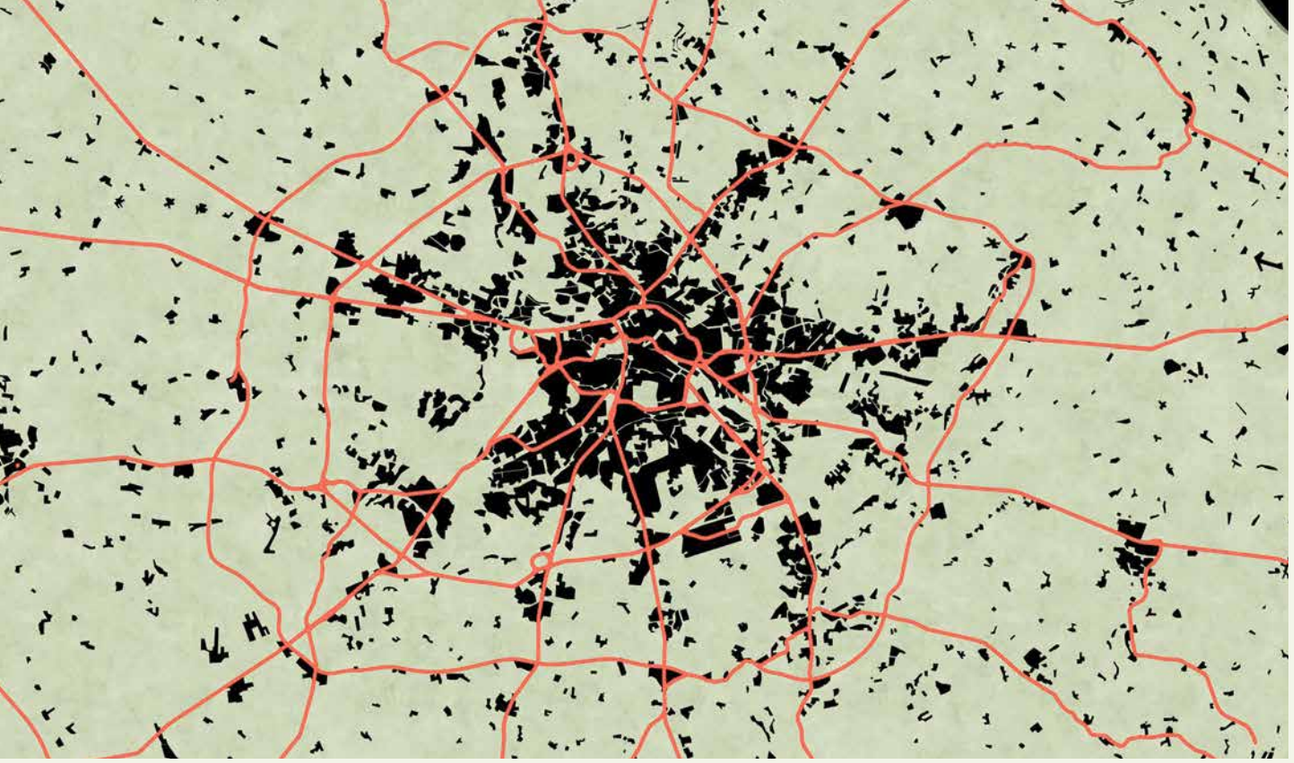
- Die Metropolregion Berlin-Brandenburg hat sich nach der Wende rasant entwickelt
- Hauptstadt und 1. Reihe geraten an ihre Grenzen, viele Städte der 2. Reihe bemühen sich um Zuzug
- Entwicklungen wie ein dichterer Regio-Takt bringen auch die Stadt Brandenburg nach vorne
- Die Stadt hat große Potenziale für mehr Anziehungskraft als attraktives Oberzentrum
- Der Zeitpunkt ist gekommen, die aktuellen Trends für nachhaltiges Wachstum zu nutzen



1

Unser Impuls:

Wir wollen Brandenburg an der Havel als Wachstumsstadt mit eigener Anziehungskraft verstehen und vermitteln. Mit neuem Selbstbewusstsein entstehen neue Perspektiven.



Sternarchipel Berlin-Brandenburg 2070

100 Jahre (Groß-)Berlin: 3. Preis im Internationalen Städtebaulichen Ideenwettbewerb Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2070

ENTWICKLUNGSKONZEPT DER HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG 2070

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird geprägt von dem dynamischen Wechselspiel vieler Dörfer und Städte in einer anmutigen Landschaft. Städte und Dörfer bilden einen vielfältigen Archipel von kleineren und größeren Zentren, die durch sternförmig ausgehende Radialen und Bahnringe mit Berlin und untereinander verbunden sind. Zwischen den Strahlen der sternförmigen Siedlungsentwicklung ragen die Landschaftsräume bis in die Mitte der Hauptstadtregion Berlin, aber auch in die einzelnen Städte hinein. Dieser spannungsreiche Wechsel von Bebauung und Natur stellt eine der größten Qualitäten und Potentiale dar, die es zu stärken und weiterzuentwickeln gilt. Neue Wohn- und Gewerbeflächen sollen deshalb vor allem innerhalb der bereits erschlossenen Siedlungsflächen durch Konversion, Verdichtung und Qualifizierung entstehen. Dem grundgesetzlich verankerten Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen folgend, geht unser Entwicklungskonzept von einer Stärkung der vorhandenen Städte Brandenburgs aus, was auch der Entlastung der Kernstadt Berlin dient. Nach ersten Schätzungen könnte mit den von uns vorgeschlagenen Maßnahmen langfristig in der Hauptstadtregion das Doppelte an Einwohnern leben, und das ohne einen Qualitätsverlust der Freiräume und mit nur minimaler zusätzlicher Bodenversiegelung.
Der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung und Vernetzung der Siedlungsstruktur Berlin-Brandenburg dienen – neben den traditionellen Bahnradialen – Ringverbindungen, die teilweise vorhanden sind, teilweise ergänzt werden. Wir schlagen einen „Brandenburg-Ring“ vor, der die Städte der sogenannten „Zweiten Reihe“ (Brandenburg an der Havel, Rathenow, Neuruppin, Eberswalde, Frankfurt an der Oder, Cottbus, Lübben/Lübbenau und Belzig verbindet. Er bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von Industrie (aktuell z.B. Tesla), Bundesbehörden, Hochschulen und Forschung und stärkt die Vernetzung mit dem jeweiligen Umland der Städte.

Oben: Bestand der Stadt Brandenburg, 2020
Unten: Planungen für Abriss innerhalb des Wettbewerbbeitrages

DIE STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL

Die Stadt Brandenburg ist einer der bedeutsamsten Orte des strategischen Entwicklungskonzeptes der Hauptstadtregion. Ihre Einbettung in die Landschaft, ihre historischen Stadtkerne, ihre durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe bemerkenswerte Lebensqualität und die gute Erreichbarkeit der Großstadt Berlin begründen die Bedeutung der Stadt Brandenburg als Oberzentrum und für die erfolgreiche Entwicklung der Stadt mit ihren Nachbarschaften.
Unser Konzept nimmt die vorhandenen Strukturen und die landschaftlichen und organischen Elemente der Stadt auf und führen diese weiter, insbesondere im Hinblick auf die Gewässer und die Grünräume. Ihnen soll sich die Stadt verstärkt zuwenden, so dass sich Stadt und Natur auf vielfältige Weise verbinden. Besonders sinnvoll erscheint es, den südlichen Teil der Stadt mit dem Bahnhofsbereich als Tor zur Stadt und als Verbindung zur Hauptstadtregion durch die Arrondierung und Erweiterung der Bebauung zu stärken. Hier zeichnen sich erhebliche Entwicklungspotenziale ab. Die städtischen Blockstrukturen – auch auf der Grundlage der Parzellen – mit der hohen Lebensqualität, einer angemessenen Privatheit und der möglichen Durchmischung mit Arbeitsplätzen (Coworking) werden geschlossen, gegebenenfalls verdichtet und bis an den Rand der Stadt geführt. So entstehen klare Kanten zum umgebenden Landschaftsraum. Dabei können organische Formen der Stadtstrukturen, die sich im historischen Zentrum finden, aber auch typische Elemente der industriellen Baukultur wie Hochsilos in Form von neuen Hochpunkten thematisiert werden. Solche „Landmarken“ locken Firmen sowie Behörden des Bundes und des Landes sich anzusiedeln.
Diese Intensivierung der Stadtentwicklung – Erhaltung und Weiterentwicklung der tragfähigen Strukturen, maßvolle Erweiterung durch Neubau, Mischung von Wohnen und Arbeiten, unmittelbare Verbindung zur Landschaft und zum Wasser sowie Integration von Zentren und Einrichtungen für Bildung, für Kultur, für Freizeit und Erholung – dient einer nachhaltigen Perspektive der Stadt als Ganzes, vermeidet Flächenverbrauch, reduziert den Verkehrsaufwand, lockt Zuziehende „in die Stadt“ und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Schließlich ist die Strategie einer intensiven Stadtentwicklung auch die beste Voraussetzung für die Weiterentwicklung der in der Stadt beheimateten Baukultur in ihren vielfältigen Facetten bis hin zur Neuausrichtung der Ansprüche von Baugemeinschaften sowie von Familien beim Bau von städtischen Reihenhäusern, ja auch von Eigenheimen. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Brandenburg innerhalb des weitgehend erschlossenen Stadtgebiets ausreichend Platz und städtische Ressourcen für mehr als 90.000 Einwohner besitzt.

Entwurf für die Stadt Brandenburg aus dem Entwicklungskonzeptes der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2070

STRATEGISCHE ÜBERLEGUNGEN ZUM PROZESS

Voraussetzung für die nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion ist ein länderübergreifender öffentlicher Diskurs. Der Wettbewerb Berlin-Brandenburg 2070 bietet mit seinen Plänen und Bildern die große Chance, diese Diskussion in der Region insgesamt und damit auch in den beteiligten Gemeinden, Städten und Landkreisen anzustoßen und voranzubringen. Die im Wettbewerb für die Hauptstadtregion und für die Stadt Brandenburg preisgekrönten Vorschläge sollten in einem Dialogverfahren evtl. auch im Format einer „Internationalen Bauausstellung“ in Zusammenarbeit mit den Ländern und Kommunen, den Bauträgern und im Austausch mit den Bürgern weitergeführt werden. Ziel ist ein gemeinsames Gesamtkonzept für die langfristige Entwicklung der Hauptstadtregion resp. ihrer einzelnen Städte. Dafür wäre die Stadt Brandenburg als beispielhafte „Modellstadt“ besonders geeignet.

Verfasser:
Jordi Keller Pellnitz Architekten
Ludwig Krause, Stadt- und Verkehrsplanung
Christina Kautz, Landschaftsarchitektur

Mitarbeiter:
Yannick Langer, Nandor Kovac, Frederic Jordi

Der Entwurf beinhaltet sowohl Abriss als auch Neubau und Lückenschließung auf Grundlage des Bestands von 2020. Geschosshöhen prägen das Stadtbild und geben Orientierung.

Von sozial schwach nach gemeinsam stark.

Brandenburgs Stadtgesellschaft wächst zusammen durch qualitativen Zuzug.

DAS WAR:

HOHE AUSGABEN, GERINGE EINNAHMEN

Hinter der Forderung einer wachsenden Stadt Brandenburg steht neben dem Wunsch nach mehr Leben auch eine **große wirtschaftliche Notwendigkeit**. Denn die durch Industrialisierung, deutsche Teilung, Wende und Trendwende entstandene Struktur der Stadtbevölkerung – nach wie vor überdurchschnittlich alt mit unterdurchschnittlichem Einkommen – bedeutet **hohe kommunale Ausgaben** für Soziales und Unterstützungsleistungen **bei vergleichsweise geringen Steuereinnahmen.**

DAS IST:

POSITIVER WANDERUNGSSALDO SORGT NICHT FÜR STABILERE FINANZLAGE

Da der Altersdurchschnitt in der Stadt absehbar auf hohem Niveau bleiben wird, ist offensichtlich: Es ist wichtig, alte und insbesondere junge Brandenburger*innen zum Bleiben zu bewegen – aber das reicht noch nicht. **Nur durch Zuzug lässt sich gegensteuern.** Dazu zählt auch, dass viele Ein-Personen-Haushalte, etwa **Studierende und Auszubildende** ohne langfristige Bleibeperspektive, **Menschen im Rentenalter** sowie **einkommensschwächere Haushalte** aus dem Umland in die Stadt ziehen werden. Diese Form von Zuzug bedeutet zwar eine große Bereicherung für die Vielfalt der Stadtgesellschaft, allerdings keine nachhaltige Stabilisierung der Stadtfinanzen. Denn **was die Stadt investiert**, um neue Menschen etwa mit besserer Infrastruktur und neuem Wohnraum anzulocken, **bekommt sie nicht im erhofften Maß zurück**. Andersherum besteht die Gefahr, dass bei entsprechender Preisentwicklung einkommensstarke Gruppen die Menschen aus der Innenstadt in andere Stadtteile verdrängen.

DAS KOMMT:

QUALIFIZIERTER ZUZUG SCHAFFT LEBENSQUALITÄT

Sollten also weder zu junge noch zu alte oder zu unterstützungsbedürftige Menschen nach Brandenburg an der Havel ziehen? Und müssen sich die Besserverdienenden vornehm zurückhalten, obwohl gerade Angebote für sie entstehen? Weder, noch: **Das Miteinander zählt** – und wichtig ist nicht nur das Zuziehen, sondern auch das Bleiben. Eine gezielte **Bewerbung um einkommensstarke Milieus** wird dazu führen, dass die Stadt mehr Lebensqualität für alle Teile der Stadtbevölkerung entwickeln kann. Denn **mehr Kaufkraft** schafft mehr Umsatz im Einzelhandel und eine bessere Nahversorgung, von

der zum Beispiel auch Ältere profitieren. Es können mehr Ausbildungs- und Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, im Gesundheits- oder Bildungswesen entstehen. Und damit **mehr Chancen für Brandenburger*innen, die mehr aus ihrem Leben machen möchten**. Struktureffekte durch qualifizierten Zuzug lösen Skaleneffekte aus: Die Stadtgesellschaft wird insgesamt stärker und die Kosten von Infrastruktur und anderen Investitionen verteilen sich besser auf mehr Schultern. Die Stadt wächst nicht nur, **die Stadt wächst durch Qualität zusammen.** Wenn wir jetzt klug in die richtigen Zielgruppen investieren, wird die Stadt Brandenburg ein Vielfaches zurückbekommen. So stärkt **qualifizierter Zuzug** das Rückgrat der gesamten Stadtgesellschaft, stabilisiert die kommunale Finanzplanung und sichert die Perspektiven aller Milieus.

Kurz & Knapp:

- Wachstum ist kein Wunsch, sondern wirtschaftliche Notwendigkeit
- Eine eher alte und einkommensschwache Bevölkerung belastet die Stadtfinanzen
- Zuzug hilft nur dann, wenn die Mischung der Milieus stimmt
- Qualifizierter Zuzug bringt die gewünschte Stabilität und Mehrwert für alle
- Mit der Kaufkraft steigt die Lebensqualität für die gesamte Stadtgesellschaft

2

Unser Impuls:

Wir wollen aktiv um gut ausgebildete Menschen, Paare und Familien von außerhalb werben. Und alle neuen und alten Brandenburger*innen von einer guten Zukunft in der Stadt überzeugen.

Was macht einen Ort eigentlich lebenswert?

Dass besonders viele Menschen in einer Stadt leben, muss nicht heißen, dass es sich dort besonders gut lebt. Doch wie lässt sich objektiv ermitteln, wie attraktiv ein Ort ist? Der britische „Economist“ veröffentlicht regelmäßig ein internationales **Ranking der lebenswertesten Städte.** Auf Platz 1 liegt 2022 Wien, gefolgt von Kopenhagen und Zürich. Die bestplatzierte deutsche Stadt ist **Frankfurt am Main auf Platz 7**. Das mag überraschen, denn viele assoziieren vor allem Banken und Großstadt-Hektik und überteuerte Wohnviertel statt pittoresken Charme und Wohlfühl-Atmosphäre mit der Stadt.

Das Ranking betrachtet weniger Mietpreise oder Stadtarchitektur, sondern vor allem die immaterielle Lebensqualität. Das sind etwa **Sicherheit, Gesundheit** und **Bildung.** Die **Infrastruktur** der Stadt – also die Qualität von Straßen und öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Versorgung mit Energie, Wasser und Internet – gehört ebenso dazu. Nicht weniger wichtig sind **Kultur und Umgebung** – mit Aspekten von Meinungsfreiheit und das Klima über sportliche und kulturelle Angebote bis zu Gastronomie und Einzelhandel.

Obwohl das Ranking die weltgrößten Metropolen abbildet, lassen sich auch Schlüsse für Brandenburg an der Havel ziehen: In einer Gesellschaft wie unserer, die hohe Standards für Gesundheit, Bildung und Sicherheit ohnehin gewohnt ist, **machen die Faktoren Infrastruktur, Kultur und Umgebung den Unterschied** zwischen mehr oder weniger lebenswerten Orten. Ein ausreichendes Wohnungsangebot, niedrige Mieten und viel Natur sind nicht automatisch gleichbedeutend mit einer lebenswerten Stadt.

Von urban bis urgemütlich.

Brandenburg an der Havel lockt mit zeitgemäßen Wohnangeboten Menschen in lebendige Stadtteile.

DAS WAR:
DER ZERSIEDELTE SPECKGÜRTEL

Einige **Umlandgemeinden in erster Reihe** des Speckgürtels haben in den letzten 30 Jahren eine ähnliche Entwicklung erfahren. Falkensee oder Stahnsdorf – um nur zwei Beispiele zu nennen – erfreuten sich neuer Beliebtheit bei Berliner*innen. Eine gute Verkehrsanbindung und vergleichsweise **günstige Häuser- und Grundstückspreise** lockten insbesondere junge Familien in Einfamilienhäuser. Dies ließ die Einwohnerzahlen der Umlandgemeinden wachsen, führte aber in vielen Fällen zu einer **Zersiedelung in die Fläche**. Ortszentren und urbane Strukturen profitierten wenig davon, der Mehrwert für die alteingesessenen Bürger*innen und die resultierende Begeisterung war mancherorts begrenzt. Dagegen konnten **historisch gewachsene Städte** ihre Attraktivität durch **Nachverdichtung, Aufwertung und Schaffung neuer Quartiere** in ihrer Mitte steigern – mehr noch als in der Stadt Brandenburg war und ist das zum Beispiel in Potsdam zu beobachten.

DAS IST:
BRANDENBURG SCHAFFT VIELFALT

Der **Druck auf die zweite Reihe steigt** spürbar – und bietet Brandenburg an der Havel als einer der wenigen kreisfreien Städte im Bundesland einmalige Chancen, mit der **Schaffung von zeitgemäßen Wohnraum-, Kultur- und Freizeitangeboten** davon zu profitieren. Nicht alle Familien möchten heute im dörflichen Einfamilienhaus leben. Großzügige **Wohnungen mit einer guten Nahversorgung und kurzen Wegen** zu Kita, Schule, Arbeit, Gastro- sowie Kulturangeboten sind gefragt, der Wunsch nach lebendigen Kiezen ist vorhanden. Die Stadt Brandenburg hat hier allerdings Nachholbedarf: im Bestand genauso wie im Neubau, denn ein großer **Fokus lag in den letzten Jahrzehnten auf Einfamilienhäusern**, die Gefahr der Zersiedelung besteht auch hier. Dabei bietet die Mischung aus historischen und jungen Stadtteilen sowie naturnahen Ortsteilen mit guter Verkehrsanbindung viel Potenzial für innovative Quartiere. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die **Verdichtung im Kernstadtbereich** sowie am **Ring**: In diesen und den nächsten Jahren werden weitere Projekte fertiggestellt, einige wenige Projekte sind zudem in Planung – doch hier vergehen noch Jahre oder Jahrzehnte bis zur Fertigstellung. Gerade am Ring bietet sich deshalb viel zusätzliches **Potenzial, durch vielfältigen Geschosswohnungsbau Lücken kompakt zu schließen** und in das „zu große Kleid“ hineinzuwachsen. Auf diese Weise wird Brandenburg an der Havel seiner Rolle als kreisfreie Stadt gerecht.

DAS KOMMT:
BEDARFSGERECHTER WOHNRAUM MIT VIELEN FACETTEN

Wichtig hierbei ist auch, die **derzeitige Nutzung mancher Areale** zu hinterfragen: Wo sich heute in bester Kernstadtlage Garagen aneinanderreihen oder Kleingartenkolonien schlummern, könnten in einigen Jahren ganz neue Lebensmittelpunkte entstehen. Das würde neben dem Stadtbild auch der Stadtwirtschaft zugutekommen. Ebenso sollten die **Potenziale der Ortsteile** nicht ungenutzt bleiben. Die polyzentrische Stadt erlaubt vielerorts Raum für kreative Stadtentwicklungsideen. **Kirchmöser** zum Beispiel bringt alle Voraussetzungen für **modernes, verkehrsgünstiges und doch ruhiges Wohnen** mit. Doch auch hier **kann die Stadt Brandenburg nur über sich hinauswachsen**, wenn wir uns weder auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern noch auf die oberflächliche Sanierung von Bestandswohnungen konzentrieren – sondern auf **kreative und zeitgemäße Projekte im Geschosswohnungsbau**.

Die Stadt im Fluss – Leitbild für Brandenburg

Die **aktuelle Fassung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts** „Fortschreibung INSEK 2018“ der Stadt Brandenburg an der Havel beinhaltet als zentrales Element das Leitbild „Die Stadt im Fluss“. Es besteht aus einem räumlichen Leitbild und mehreren Leitbildthemen wie Umweltqualität, historische Kerne, Mobilität, Gesundheit oder Bildung sowie dem Querschnitts-Thema „**Urbane Lebensqualität** – Stadt zum Leben und Erleben“.

Im Bereich Wohnungsbau orientiert sich das INSEK 2018 stark an demografischen Entwicklungen und mittelfristigen Prognosen. Es sieht unter anderem vor, das **vorhandene Wohnungsangebot anzupassen**, sodass es „auch zukünftig den Wünschen der Nachfrager entspricht, insbesondere gehört dazu die altersgerechte Anpassung.“

Zwar wurden viele weitere Themen im INSEK zur Sprache gebracht, aber manches davon nie weiterverfolgt. Mit der Konzentration auf Wachstum durch qualitativen Zuzug und urbanen Geschosswohnungsbau sollen unsere **Wachstumsimpulse über das Stadtentwicklungskonzept hinauswachsen** und bisherige Denk- und Planungsmuster aufbrechen.

Kurz & Knapp:

- Manche Gemeinden im Speckgürtel wurden durch Einfamilienhäuser zersiedelt
- Wir möchten in Brandenburg an der Havel zeitgemäße Wohnquartiere schaffen
- Die zentralen Stadtteile bieten viel Raum für Verdichtung
- Die Ortsteile bieten Potenzial für urbanes, aber ruhiges Wohnen
- Wir sehen sehr gute Perspektiven für den Geschosswohnungsbau

3

Unser Impuls:

Wir wollen eine hohe Dichte und Vielfalt an Lebensqualität schaffen und wieder mehr Stadt werden. Weg vom ressourcenraubenden Einfamilienhaus – hin zu lebendigen, gemischten Quartieren.

Vom Investitions-Flickenteppich zum Wohlfühl-Patchwork.

Brandenburg an der Havel wird eine gerechte Stadt für alle.

DAS WAR:
EINZELPROJEKTE STATT GEMEINSCHAFTSGEDANKE

Die **Stadt Brandenburg hat sich bisher positiv entwickelt, wenn auch nicht überall.** Das liegt unter anderem daran, dass diverse Immobilienunternehmen, Projektentwickler*innen, wir als kommunale Wohnungsbaugesellschaft, andere Wohnungsbaugenossenschaften, Stadtplaner*innen und Politiker*innen **parallel geplant** und gearbeitet haben. Vieles wurde so ermöglicht – von Innen- und Kernstadtsanierung bis zum altersgerechten Wohnen – aber auch **manches bisher verhindert**. Dazu zählt der **Geschosswohnungsbau** im ausreichenden Umfang, um stetiges Wachstum zu ermöglichen. Und nicht zuletzt die Entwicklung einer gemeinsamen Idee davon, wie wir **die Stadt für zukünftige Generationen gestalten** wollen.

DAS IST:
EINE GUTE ENTWICKLUNG GERÄT INS STOCKEN

Bis heute existiert zum Beispiel **keine langfristig orientierte Flächenpotenzialanalyse und -strategie.** Diese betrachtet Flächen, die gut erschlossen, aber nicht optimal genutzt sind und bewertet die Optionen für Kauf, Planung und Wohnungsbau. Damit würde eine verlässliche **Basis für einen nachhaltigen Wachstumskurs** geschaffen. Denn die bisherigen positiven Entwicklungen rund um den Hauptbahnhof oder in der Innenstadt erwecken zwar den Eindruck, dass viel passiert – tatsächlich täuschen die Baustellen aber darüber hinweg, dass die Projekte in konkreten Planungsphasen nur die nächsten Jahre abdecken. Dies **wird der absehbaren Nachfrage nach Wohnraum für qualifizierten Zuzug nicht gerecht**, denn mittel- und langfristig stehen zu wenig beplanbare und bebaubare Flächen zur Verfügung.

DAS KOMMT:
EINE STADT, DIE EINEM NEUEN WIR GERECHT WIRD

Nur mit einer ausreichenden Anzahl an neuen Projekten für **zeitgemäße, urbane, im Geschosswohnungsbau errichtete Quartiere** kann Brandenburg eine Vielfalt erreichen, die der Stadt guttut: wenn **verschiedene Einkommens- und Altersgruppen** zusammenleben, wenn Miet-, Eigentums-, Sozial- und Premium-**Wohnungen unterschiedlicher Größe und Preislage** zur Verfügung stehen und wenn eine abwechslungsreiche Architektur klare Stadtkanten und lebendige Kieze schafft. Eine vorausschauende Planung beinhaltet auch die Mitentwicklung der Infrastruktur sowie **Klimaschutz und Klimafolgenanpassung** durch Verschattung, Luftschneisen oder natürliche Kühlung. Eine Stadtplanung für alle integriert außerdem einen **gerechten Verkehr** mit einem starken ÖPNV-Angebot, gut ausgebauten Radwegen und der Gleichstellung von motorisiertem, Fuß- und Radverkehr. Wenn wir diesen Leitgedanken folgen, **entwickeln wir Brandenburg an der Havel zu einer Stadt für alle**. Eine Stadt, in der keine Verdrängung, sondern Integration stattfindet, in der die Stadtgesellschaft alle Menschen mit offenen Armen aufnimmt. In der neue, bezahlbare Wohnungsangebote zu mehr Wachstum führen und dazu beitragen, den noch vorhandenen Leerstand in Bestandsgebäuden zu senken. Und in der sich **aus mehr Wir-Gefühl ein neues Lebensgefühl** entwickelt. Damit dies gelingt, müssen wir damit beginnen, Planungen mutig, nachhaltig, ganzheitlich und gemeinsam vorzunehmen.

IRS-Forschungsprojekt

Zuwanderungsstrategien – Planungspolitiken der Regenerierung von Städten

Was unternehmen deutsche Groß- und Mittelstädte, um wieder zu wachsen und sich dadurch zu generieren? Mit welchen **Zuwanderungsstrategien** bemühen sie sich um den Zuzug von Studierenden und Fachkräften? Und wo gibt es **Wachstumskoalitionen zwischen Lokalpolitik und Wirtschaft**? Diesen Fragen ist ein Forschungsprojekt des **Leibniz-Instituts für Raumbezogene Sozialforschung** auf den Grund gegangen. Untersucht wurden zwischen 2018 und 2021 die Städte Göttingen, Ravensburg, Wismar, Jena, Bamberg und Brandenburg an der Havel.

In der Stadt Brandenburg haben die Forschenden hierfür 14 Interviews mit verschiedenen Personen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Presse und Zivilgesellschaft geführt. Festgestellt wurde unter anderem, dass eine **übergreifende Zuzugsstrategie für die Stadt fehlt**. Bisher habe es ein **Nebeneinander verschiedener Institutionen** und Akteur*innen gegeben, monieren viele Interviewte. Der Stadtverwaltung wird mehr aktive Gestaltung und der Politik mehr strategisches Handeln zugetraut, der kommunalen Wohnungswirtschaft ein höherer Stellenwert. Zudem **fehle ein zentrales Organ**, welches „unterschiedlichen Positionen der Akteure versucht zu vereinen und somit eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung betreibt."

Insgesamt geht aus dem Forschungsbericht hervor, dass Brandenburg an der Havel „jede Menge Potenzial hinsichtlich Zuzugs verschenkt." **Steuerungsmöglichkeiten für Zuwanderung auf der kommunalen Ebene** wären vorhanden, wenn **mehr Kooperation** stattfinden würde. Dies sei auch notwendig, denn: „Die Ergebnisse haben gezeigt, dass das festgestellte Nebeneinander der wesentlichen Akteure in Brandenburg an der Havel, gepaart mit einem gering ausgeprägten Steuerungsanspruch in der Verwaltung und Politik, die Entstehung von einer proaktiv unterlegten Zuwanderungsstrategie verhindert."

Kurz & Knapp:

- Trotz bisher positiven Entwicklungen wurde aneinander vorbeigeplant
- Es fehlt etwa eine langfristige Flächenpotenzialanalyse und -strategie
- Mit koordinierter Planung werden vielfältige Quartiere möglich
- Die Durchmischung von Einkommens- und Altersgruppen erzeugt mehr Wir-Gefühl
- Auch Mobilität und Klimagerechtigkeit finden Platz in einer ganzheitlichen Planung

4

Unser Impuls:

Wir wollen neue Pläne und Ideen für Brandenburg an der Havel als Wohlfühl-Stadt für alle entwickeln und umsetzen. Eine Stadt, die Mensch und Natur gerecht wird.

Von Giga bis Nano.

Die Stadt Brandenburg nutzt ihr Potenzial auf der neuen Innovationsachse.

DAS WAR:

WACHSTUM GEHT NUR MIT STARKER WIRTSCHAFT

Eine wichtige Voraussetzung für qualifizierten Zuzug – und dabei ein Thema für sich – ist die Stärkung der Wirtschaft in der Stadt Brandenburg, die **Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze** und damit auch das Aufziehen neuer Perspektiven für die alte und neue Stadtbevölkerung. Noch ist der **lokale Arbeitsmarkt von den Entwicklungen der letzten Jahrzehnte geprägt**: Etwa jede vierte erwerbstätige Person in Brandenburg an der Havel ist momentan im Gesundheitswesen beschäftigt, jede fünfte im verarbeitenden Gewerbe und jede zehnte in der Automobilindustrie. Doch **Mega-Trends** wie flexible Formen der Arbeit oder Dekarbonisierung, **globale Krisen** wie explodierende Energiepreise, Inflation und Klimawandel sowie jüngste **regionale Entwicklungen** machen deutlich: Die nächsten Jahre werden viel Veränderung mit sich bringen. Umso wichtiger, auch diese **aktiv zu gestalten**.

DAS IST:

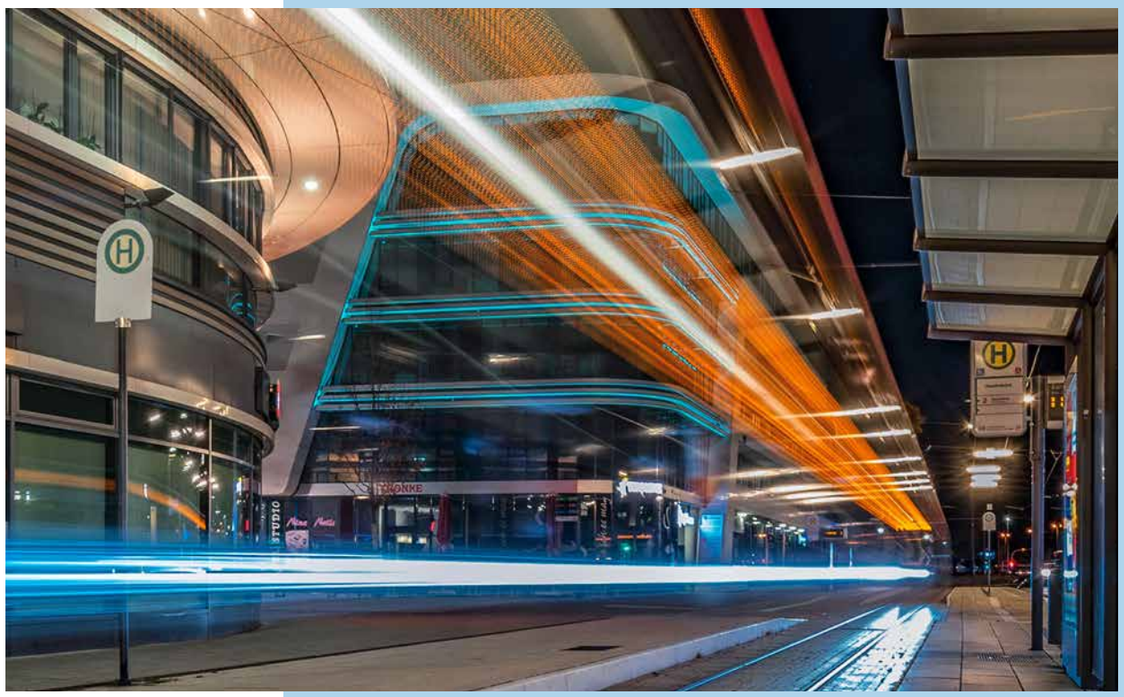
DIE STADT BRANDENBURG LIEGT GÜNSTIG WIE NOCH NIE

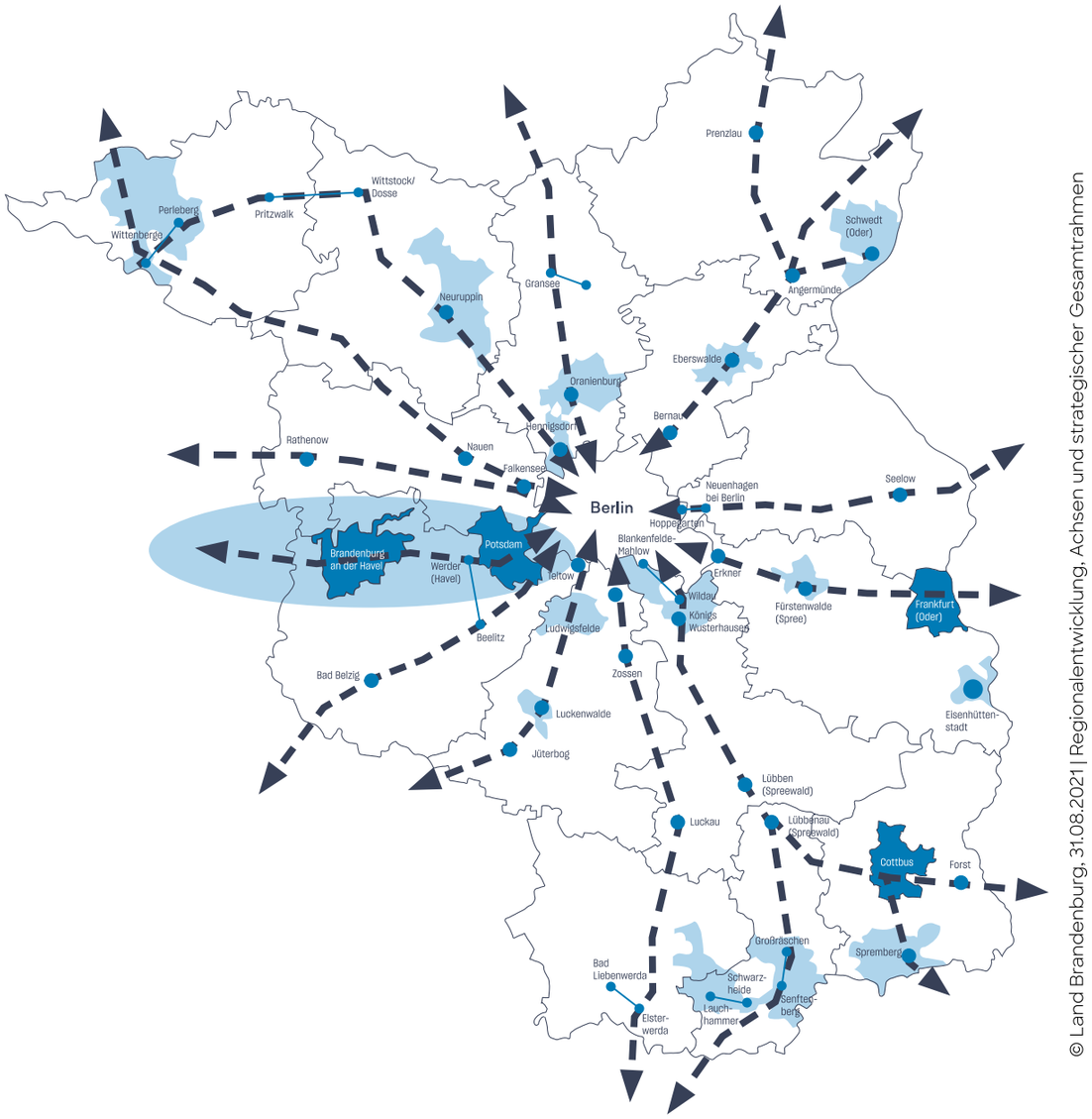
Mit dem verdichteten Regio-Takt und einer verbesserten Straßenanbindung gewinnt Brandenburg an der Havel an **Attraktivität für Pendler*innen** – die nicht nur in der Hauptstadt gut bezahlten und hoch spezialisierten Tätigkeiten nachgehen: Durch die **Ansiedlung von Teslas Giga-Factory** in Grünheide und den geplanten **Nanotechnologie-Standort des Chip-Riesen Intel** in Magdeburg liegt Brandenburg zentral auf einer neuen, starken Innovationsachse. Von zehntausenden Arbeitsplätzen, die durch die gigantischen Produktionsstätten und die Zulieferbetriebe noch entstehen werden, wird mit Sicherheit auch die Stadt profitieren. Auch mit **eigenen Innovationen** sollte sich Brandenburg aktiv am weiteren wirtschaftlichen Aufstieg der Metropolregion beteiligen – nicht zuletzt, um die Wirtschaft krisensicherer zu gestalten: **Forschungs- und Entwicklungsstandorte** für **grüne und digitale Technologien** wie die Technische Hochschule (THB) und Kapazitäten für das Aufleben einer **urbanen, nachhaltigen Produktion** sind bereits vorhanden. **Neue, geeignete Gewerbeflächen**, ob in historischen Industriegebieten oder verkehrsgünstig in Schmerzke, werden bald schon sehr gefragt sein.

DAS KOMMT:

RAUM FÜR INNOVATIONEN, ZEITGEMÄSSES ARBEITEN UND FREIZEIT

Auch andere Potenziale schöpft die Stadt bislang nicht voll aus. **Home-Office und hybrides Arbeiten, Co-Working und Sharing Economy, lokale und urbane Wirtschaftsmodelle** müssen mit einer wachsenden Stadtgesellschaft zunehmend Einzug halten – damit nicht nur wie heute schon Zuzüge die Fortzüge überwiegen, sondern auch zukünftig wieder **mehr Unternehmen gegründet als aufgegeben** werden. Dazu zählen auch Angebote im Freizeitsegment, für die aktuell die Nachfrage das Angebot weit übersteigt: **Gastronomisch und kulturell bietet die Stadt viel Spielraum für Neues**, touristisch ebenso. **Mehr Vielfalt an Cafés und Restaurants** sowie eine neue Bühne oder ein Club hier und da sind ein Gewinn für die Stadtgesellschaft – und bieten neuen Besucher*innen gute Gründe, über den Wasser- und Tagestourismus hinaus **vermehrt die Übernachtungsangebote zu nutzen**. Die Mischung aus Innovation und Lebensqualität tut der Stadt Brandenburg gut – und eine **mutige Wirtschaftsförderung** wird sich auszahlen.





© Land Brandenburg, 31.08.2021 | Regionalentwicklung, Achsen und strategischer Gesamtrahmen

Bildlegende:

- Entwicklungsachse
- Oberzentrum
- regionaler Wachstumskern
- ausgewähltes achsenbezogenes Mittelzentrum
- ausgewähltes achsenbezogenes Mittelzentrum in Funktionsteilung

Kurz & Knapp:

- Die Wirtschaft steht weltweit vor großen Veränderungen
- Innovative Unternehmen siedeln sich in Ostdeutschland an
- Brandenburg an der Havel liegt inmitten mehrerer Hotspots
- Die Stadt soll auch selbst neue Innovationen hervorbringen
- Potenziale für Neuansiedlungen sind vorhanden, aber ausbaufähig

5

Unser Impuls:

Wir unterstützen die Entwicklung von Brandenburg an der Havel zu einem wichtigen Innovationsstandort. Und planen nachfragegerechte Wohnangebote.

Brandenburg an der Havel im bundesweiten Ranking

Einen detaillierteren Blick auf die deutschen Landkreise und kreisfreien Städte bietet das **IW-Regionalranking** 2022 des Instituts der Deutschen Wirtschaft: Es untersucht neben der Lebensqualität die **Wirtschaftsstruktur** und den **Arbeitsmarkt** und enthält Ranglisten für das **Niveau**, also den aktuellen Erfolg, sowie die **Dynamik**, also die Entwicklung in den vergangenen Jahren. Die Stadt **Brandenburg liegt auf Platz 362** von 400 und gehört damit im deutschlandweiten Niveauvergleich zu den Schlusslichtern. Der benachbarte Landkreis Potsdam-Mittelmark (Platz 35) positioniert sich dagegen dank des starken Berliner Umlandes unter den Musterbeispielen. Auch der Aufstieg fällt noch schwer – **bei der Dynamik profitiert die Stadt Brandenburg noch nicht** und liegt mit Platz 293 hinter Potsdam-Mittelmark sowie den anderen Brandenburger Oberzentren Potsdam, Cottbus und Frankfurt (Oder).

Besonders in den Bereichen **Gemeindliche Steuerkraft, Altersquotient** und **Private Überschuldung** zeigt die Stadt Brandenburg ein schwaches Niveau. Punkten kann die Stadt unter anderem bei der der **Ärztedichte**, dem **hohen Anteil naturnaher Flächen** oder der Dynamik der **wissensintensiven Dienstleistungen**. Bei der **Entwicklung der Wanderungssalden** der 25- bis 30-Jährigen sowie 30- bis 50-Jährigen gehörte die Stadt 2018 - 2020 noch zu den bundesweiten Schlusslichtern, aber im Jahr 2021 entwickelten sich diese sehr hoffnungsvoll.

Diese Erkenntnisse müssen die Stadt Brandenburg dazu ermutigen, **sich selbstbewusst als Wirtschaftsstandort mit Potenzial zu vermarkten**. Durch ihr breit aufgestelltes Gesundheits- und Bildungsangebot, die zunehmende Qualität der Infrastruktur sowie der Freizeit- und Kulturangebote hat die Stadt schon jetzt **viel mehr zu bieten als die Havel**. Die Stadt muss aber **mehr attraktive Wohnangebote** für den Zuzug anbieten und **die weichen Standortfaktoren weiter ausbauen**, dazu gehören auch qualifizierte Bildungsangebote.

Von der Wohnungsverwaltung zur Stadtentwicklung.

Brandenburg an der Havel profitiert von einer koordinierten Stadtplanung.

DAS WAR:

RISIKEN FÜR DIE STADT BRANDENBURG

Die Ausgangslage, die wir auf den vergangenen Seiten beschrieben haben, birgt Risiken für die Entwicklung der Stadt Brandenburg: Kann sie ihre historisch bedingte **Alters- und Sozialstruktur** nicht grundlegend verbessern, werden sich Finanzschwäche und **eingeschränkte Investitionsspielräume** verschärfen. Die mittelfristigen **Stadtumbaulasten mit hohem Sockelleerstand** und lagebenachteiligten Dreiraumwohnungen in der Platte bestehen weiterhin, während aktuell ein **zu geringes zuzugsaffines Wohnungsangebot** verfügbar ist und Wohnbauflächen für qualitativ gemischten Geschosswohnungsbau fehlen – ebenso gewerbliche Flächenpotenziale. Die **Konkurrenz um positives Image, qualifizierten Zuzug und begehrte Fachkräfte** durch andere Zweite- und Erste-Reihe-Städte in der Hauptstadtregion ist groß. Aus dem Schatten Berlins und Potsdams zu treten, ist eine Jahrhundertaufgabe.

DAS IST:

CHANCEN, AUS DEM SCHATTEN ZU TRETEN

Doch Brandenburg an der Havel bringt die besten Voraussetzungen mit. Die verkehrsgünstige Lage, die **Qualität der Naturräume**, die historischen Stadtkerne und die vorhandene Wirtschaftskraft sind gute **Gründe für mehr Selbstbewusstsein**. Mit ihrer **polyzentralen, städtebaulichen Vielfalt** bietet die Stadt ein weiteres Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Städten in der Region. Die leistungsfähige Stadtstruktur mit großen, gut erschlossenen Potenzialflächen bietet Raum für die bereits spürbaren **Zuzüge, die 2015 den positiven Wanderungs-Wendepunkt gebracht** haben. Dies zeigt sich auch durch die Bau- und Projektdichte in der Kernstadt. Die boomende **Potsdam-Berlin-Region** bringt große Zuzugs- und Wachstumspotenziale, der „S-Bahn-Takt“ ab Dezember 2022 lässt die Stadt näher an Landeshauptstadt und Metropole rücken und eigene Anziehungskraft entwickeln. Auf Brandenburg an der Havel kommen bewegte Zeiten zu – wenn sich die Stadt selbst bewegt und alle relevanten Akteur*innen koordiniert die richtigen Schritte unternehmen.

Entwicklung der Wohnhäuser in der Sankt-Annen-Straße:
Ansicht links 2004
Ansicht rechts 2007

DAS KOMMT:

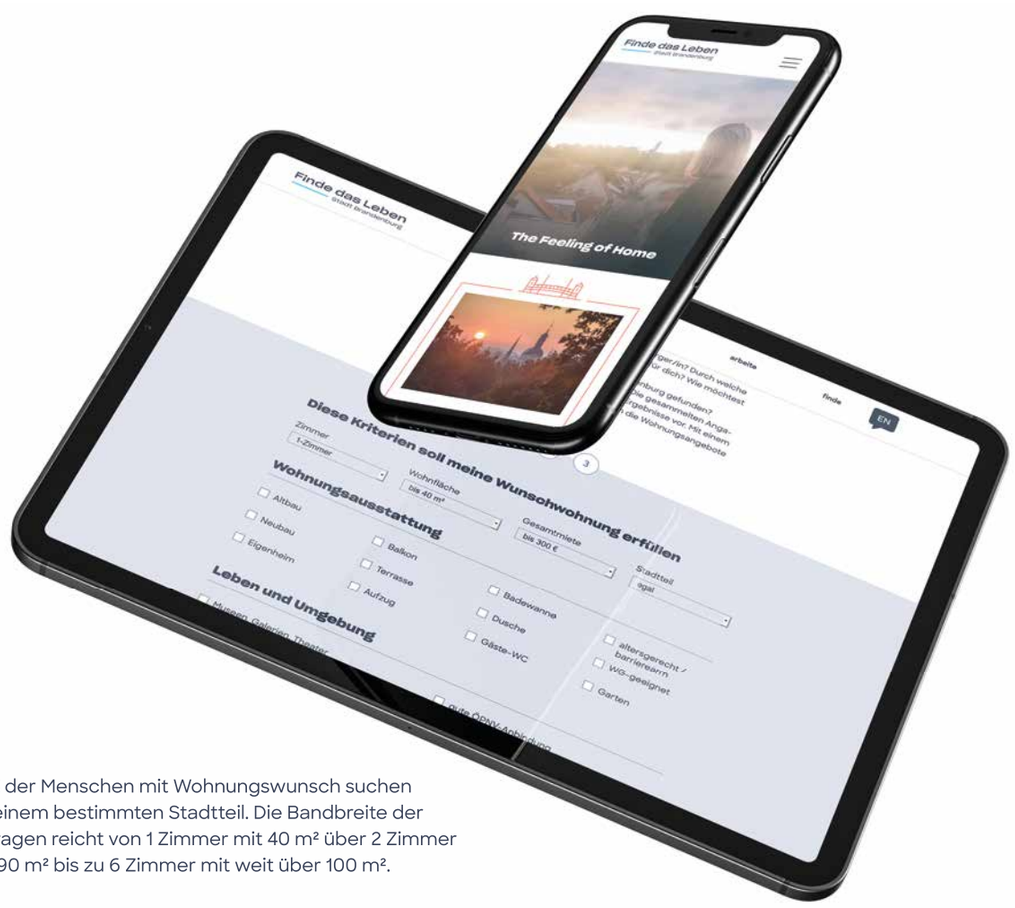
DIE STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

Dadurch entstehen zusätzliche Aufgaben, welche die Stadtverwaltung neben ihren eigentlichen Kompetenzen kaum stemmen kann: Stadtentwicklung hat eine Schlüsselfunktion und fordert entsprechende Kapazitäten. Hier kann eine **strategische Stadtentwicklungsgesellschaft** in kommunaler Hand Entlastung schaffen und eine zentrale Rolle in enger Abstimmung mit den Gremien und der Stadtverwaltung übernehmen. Sie kann eine stadtweite **Flächenpotenzialanalyse** vornehmen und eine Strategie daraus entwickeln, Flächen erwerben, deren Beplanung voranbringen, **Partner für die Entwicklung** der Flächen gewinnen und das **Projektmanagement** für große Wohnprojekte übernehmen. So wird die Stadtentwicklungsgesellschaft Treiber des Wachstums und dabei deutlich agiler vorgehen können, als es Politik und Verwaltung bisher möglich ist. Sie kann bei der **Positionierung als Wachstumsstadt** unterstützen, ist offen für Kooperationen mit anderen regionalen und institutionellen Akteur*innen und knüpft an **bestehende sowie neuartige Netzwerke** an. Denn wer gemeinsam die Zukunft gestalten möchte, hört nicht an der Stadtgrenze mit dem Denken auf.

Entwicklung der Kanalstraße im Theaterviertel:
Aufnahme vor der Sanierung, 2006
Ansicht unten 2016

Entwicklung des Hauptbahnhofes:
historische Ansicht ca. 1916
Ansicht in den 1990er Jahren
Ansicht unten 2017

Entwicklung des Katharinenkirchplatzes: Ansicht oben 1990er Jahre | Ansicht unten 2018



84% der Menschen mit Wohnungswunsch suchen in keinem bestimmten Stadtteil. Die Bandbreite der Anfragen reicht von 1 Zimmer mit 40 m² über 2 Zimmer mit 90 m² bis zu 6 Zimmer mit weit über 100 m².

Kurz & Knapp:

- Brandenburg an der Havel steht Risiken, aber auch großen Chancen gegenüber
- Die Voraussetzungen, sich positiv zu entwickeln und zu wachsen, sind ideal
- Für eine koordinierte Stadtentwicklung fehlen Ressourcen
- Eine strategische Stadtentwicklungsgesellschaft bringt viele Vorteile
- Die wobra kann diese Rolle übernehmen und alle Akteur*innen an einen Tisch bringen

6

Unser Impuls:

Wir, die wobra, wollen unsere Erfahrung, Kompetenz und Verantwortung einbringen, um uns zu einer strategischen Stadtentwicklungsgesellschaft in kommunaler Hand zu wandeln. Für eine nachhaltig wachsende Stadt Brandenburg.

Die wobra im Dialog mit potenziellen neuen Bewohner*innen

Was bewegt den Brandenburger Wohnungsmarkt – jetzt und künftig? Wie finden Rückkehrende und Zuziehende einen Zugang zur Stadt Brandenburg? Welche Faktoren sind wichtig, damit unsere Stadt lebenswert ist? Welche Zielgruppen fragen verstärkt Wohnraum nach? Und was hält insbesondere junge Menschen in der Stadt? Innerhalb der Kampagne **„Finde das Leben“** suchen wir seit 2019 eigene Antworten auf diese und andere Fragen – **im direkten Dialog mit alten und neuen Brandenburger*innen** sowie mit denen, die es noch werden wollen.

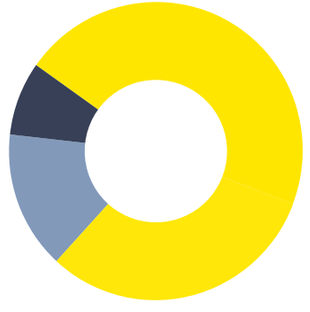
Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft wollten wir von der wobra dazu **motivieren, sich mit unserer Stadt als Lebensmittelpunkt auseinanderzusetzen**. Mit der **Online-Plattform findedasleben.de** bieten wir einen zentralen Anlaufpunkt, Brandenburg an der Havel (anders) kennenzulernen. Monatlich besuchen bis zu 1.200 Menschen die Website. Täglich generieren wir über Formulare **konkrete Anfragen zu Wohnungs- und Arbeitsplatzwünschen** – bislang über 600 Datensätze. Sie ermöglichen eine schnelle und direkte Kommunikation: für ein Zurückkommen, ein Ankommen und ein Bleiben in Brandenburg an der Havel. Berührungspunkte zur Online-Plattform haben wir über eine **Out-of-Home-Kampagne** gegeben. Durch ein fortlaufend wachsendes **Online-Magazin mit Interviews, Blogbeiträgen und Playlisten** haben wir einen leichten und emotionalen Zugang geschaffen. Zitate aus einigen der Interviews finden sich auch in diesem Positionspapier wieder.

Ebenso sind die Einsichten aus der **über drei Jahre gewachsenen Initiative „Finde das Leben“** in die Wachstumsimpulse der wobra eingeflossen. Hierfür haben wir in Zusammenarbeit mit einem Gutachter ein Grundlagenpapier erstellt und die Erkenntnisse in diesem Positionspapier verdichtet.

www.findedasleben.de

7 % zurückkehren
sind vor Jahren aus Brandenburg an der Havel weggezogen und wollen in die Stadt zurückkehren

13 % bleiben
der Anfragenden möchten weiterhin in der Stadt wohnen und suchen neuen Wohnraum



80% ankommen
der Interessierten erwägen, nach Brandenburg an der Havel zu ziehen – ein Drittel davon ist erst durch die Kampagne auf die Stadt aufmerksam geworden

Von Sehnsucht nach Zuhause.

Finde das Leben – ein Angebot, dem viele folgen werden.

BRANDENBURG AN DER HAVEL AUF DEM ZETTEL, IM HERZEN

Wir glauben, dass **Wachstum mit Weitblick** unserer Stadt ein neues Aufblühen ermöglicht. Und dabei denken wir nicht an Profite oder politischen Einfluss - sondern an eine Stadt, deren Kapital ihr Charme ist, deren Reichtum ihre Menschen und deren wichtigste Ressource ihr Zusammenhalt. Wenn uns Wachstum unter diesen Bedingungen gelingt, werden mehr und mehr Menschen Brandenburg an der Havel erst auf dem Zettel und dann im Herzen haben. Wenn uns das gemeinsam gelingt, haben wir **gemeinsam das Richtige getan**.

NEUES WILLKOMMEN!

Mit unseren Wachstumsimpulsen wollen wir viel mehr als nur unsere Position verdeutlichen und unseren Claim abstecken. Wir möchten **mehr ins Machen kommen**. Schon lange begonnen haben wir damit, in den Stadtteilen Ring, Nord und Hohenstücken große und kleine Umbrüche einzuleiten. Doch wir möchten unsere Ideen für die ganze Stadt umsetzen. Wir haben mit „Finde das Leben“ aus einer Rückkehrenden-Kampagne eine Initiative für Zuzug nach Brandenburg an der Havel gemacht. Aber wir wollen eine ganzheitliche **neue Willkommenskultur** schaffen, die nicht nur definiert und niedergeschrieben, sondern von der Stadtgesellschaft aufgegriffen und gelebt wird. Hierfür möchten wir **Stadtentwicklungs-Leitbild und Stadtmarketing-Konzept** von Anpassung und Ausflugsdestination nachhaltig auf Sehnsuchtsort transformieren.

DAS WOLLEN WIR ERREICHEN:

- Wir wollen gemeinsam mehr Stadt Brandenburg möglich machen.
- Dafür benötigen wir qualifizierten Zuzug und Brandenburgerinnen sowie Brandenburger, die gerne bleiben.
- Dafür müssen wir mehr attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum schaffen.
- Dafür streben wir eine gemeinsame Planung aller Akteurinnen und Akteure an.
- Dafür braucht es auch wirtschaftliches Wachstum.
- Dafür möchten wir uns in Zukunft als strategische Stadtentwicklungsgesellschaft stark machen.

IMPRESSUM

Ansprechpartner:
Stephan Falk,
Geschäftsführer der wobra GmbH

Redaktion & Text:
Benjamin Weisser
Steffi Holz
Stephan Kathke

Konzept & Design:
Bureau Steffi Holz

Stand:
September 2022

Online ist dieses Dokument abrufbar unter:
findedasleben.de/impulse

Copyright:
Alle veröffentlichten Inhalte, Fotos, Texte und Designelemente sind urheberrechtlich geschützt. Diese dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch den inhaltlich Verantwortlichen weder ganz noch auszugsweise kopiert, verändert, verbreitet, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Wir danken allen Fotograf*innen, die uns teilweise seit 2019 begleiten und auch in Zukunft unsere Projekte sichtbar und erlebbar machen möchten.

Für diese Publikationen haben wir Bildmaterial verwendet von:
Vincent Bachmann, Kay Hesky, Karsten Lützen, Ralph Gräf, Christian Beier, S&P GmbH, Ute Steglich, Industriemuseum Brandenburg

Dieses Dokument fußt im Wesentlichen auf dem wobra-internen Basispapier:

Kathke, Stephan (2022):
Basispapier „Brandenburg an der Havel – Impulse für mehr Wachstum“

Im Weiteren haben wir bei der Ausarbeitung auf folgende Quellen zurückgegriffen:

Boeth, Henning und Kühn, Manfred (2022):
Wachstumskoalitionen und Wachstumskritiken in der Stadtentwicklung: Reurbanisierungs- und Zuwanderungspolitiken (in: „Raumforschung und Raumordnung - Spatial Research and Planing“)

Boeth, Hennung und Nettelbladt, Gala (2020):
Fallstudienreports zu Jena, Brandenburg/Havel und Bamberg im Rahmen des DFG-Projekts „Zuwanderungsstrategien – Planungspolitiken der Regenerierung von Städten“ (in: „IRS Dialog Forschungsbericht 3 | 2020“)

Economist Intelligence Unit (2022):
The Global Liveability Index 2022

IW Consult (2022):
Regionalranking 2022 – 400 Städte und Landkreise im Vergleich

Jordi, Frederic, Kovac, Nandor, Langer, Yannick (2019):
Sternarchipel Berlin-Brandenburg 2070
(in: „Internationaler Städtebaulicher Ideenwettbewerb Berlin-Brandenburg 2070“)

Kühn, Manfred (2021):
Zuwanderung in Städte: Chancen und Grenzen der planerischen Steuerung

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2016):
25 Jahre Stadtentwicklung – Transformation brandenburgischer Städte

Stadt Brandenburg an der Havel (2018):
Fortschreibung INSEK 2018 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel

wobra