

Erfahrungen aus dem Aktivierungsmanagement seit 2011

Martin Dornblut, komm. Fachbereichseiter Stadtplanung

www.stadt-brandenburg.de



Steuerungsinstrumente im Einsatz

- Altbauaktivierungsstrategie seit 2011
- Aktivierungsmanagement
- regelmäßige Kontaktaufnahme zum Eigentümer
- gemeinsame Ortstermine zur Bewertung
- Einsatz von Städtebaufördermitteln aus STUB/WNE SSE
- Erhaltungssatzung

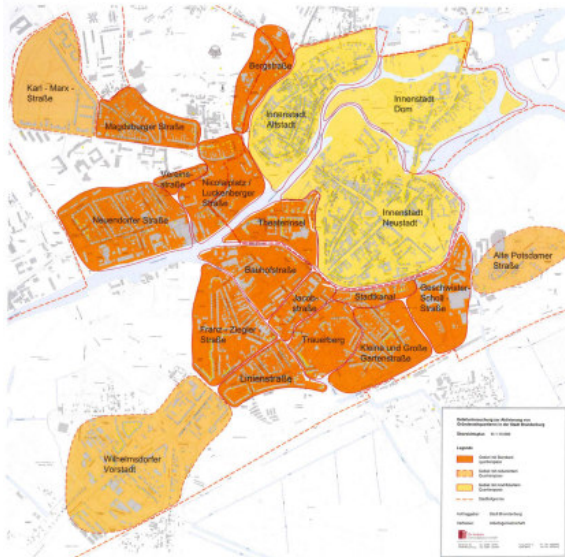
Durchführung und aktueller Stand

„Strategie zur Aktivierung des gründerzeitlichen Rings in der Kernstadt von Brandenburg an der Havel“ - Altbauaktivierungsstrategie

- Strategische Grundlage für Städtebauförderung STUB/WNE Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)
- Fördermöglichkeit seit 2010 / Start in Brandenburg 2011
- Fortschreibungen/Vertiefungen 2013, 2016 und 2018 im Rahmen der STUB-Strategie definiert und mit dem Land abgestimmt

Altbauaktivierungsstrategie

Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren in der Stadt Brandenburg



Quartierspass



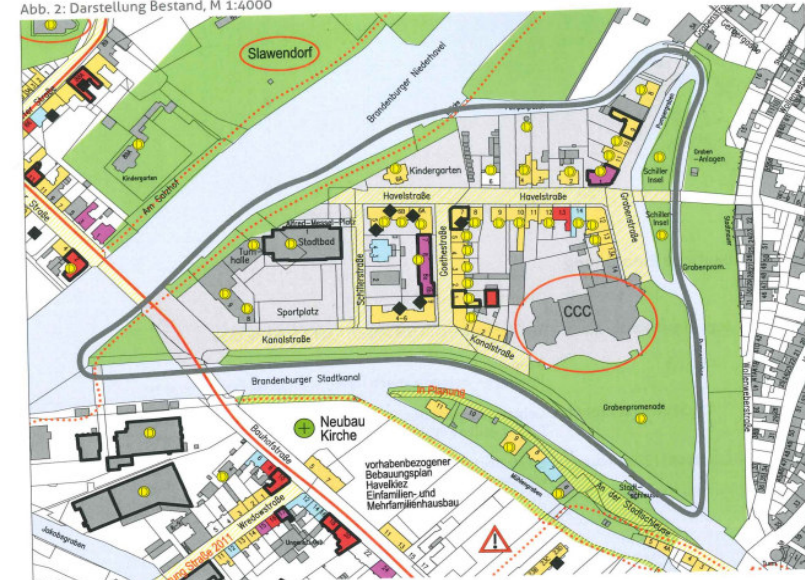
Abb. 1: Kennzeichnung des Quartiers

a | Städtebauliche Einordnung

- Stadtteil:** Innenstadt | Neustadt
- Lage innerhalb der Stadt:** Teil der Innenstadt (Neustadt) – sehr zentrale Lage
- Ränder:** Insellage – begrenzt durch Havel, Stadtkanal, Pumpengraben
- STUK II (10/2006):** Gebietskategorie des Stadtumbaus: überwiegend Erhaltungsgebiet – Gebietskulisse Wohnraumförderung: Vorranggebiet Wohnen
- STUBS (11/2009) | Zielstellung:** Erhalt der bestehenden Strukturen, kein besonderer Entwicklungsschwerpunkt im Stadtteil Ring

Theaterinsel

Abb. 2: Darstellung Bestand, M 1:4000



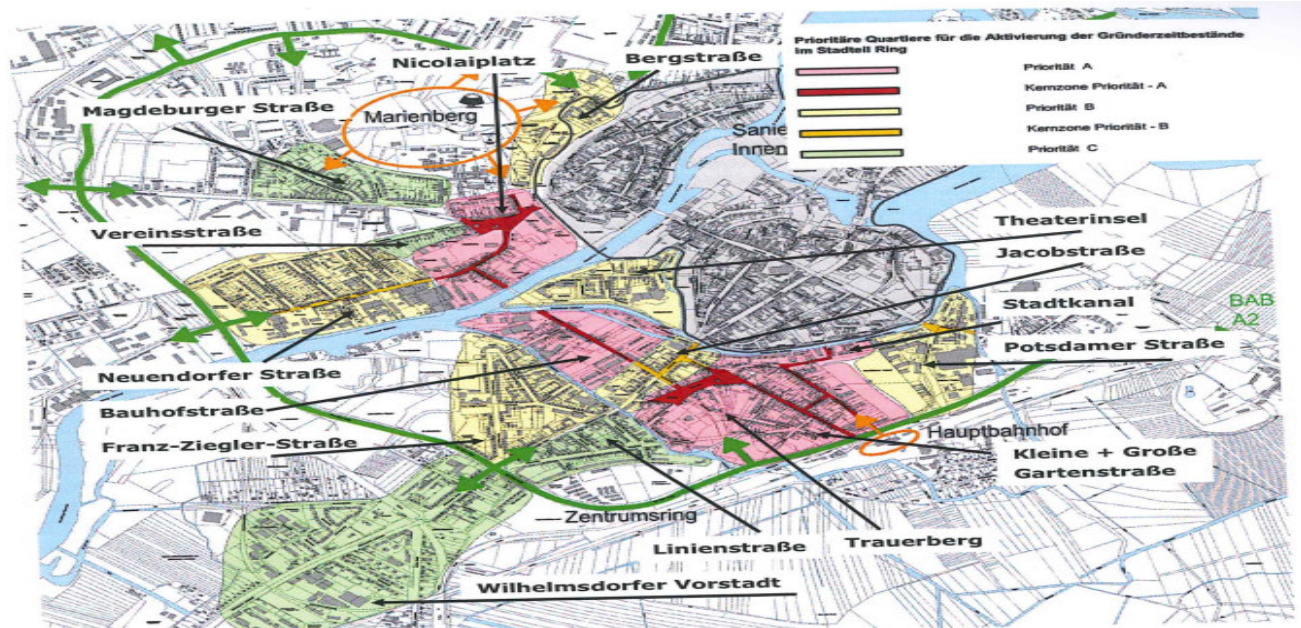
Zielfestlegung und Kriterienentwicklung

ALTBAUAKTIVIERUNGSSTRATEGIE

- stadtbildprägende Objekte
- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes
- Erhöhung Wert von Gebäuden und dem unmittelbaren Umfeld
- Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung und Funktion z.T. mit Denkmalwert
- gravierende Bauschäden, die perspektivisch zu einem Verlust der Sanierungsfähigkeit führen

Altbauaktivierungsstrategie

STRATEGIE ZUR AKTIVIERUNG DES GRÜNDERZEITLICHEN RINGS IN DER KERNSTADT VON BRANDENBURG AN DER HAVEL



Strategie zur Aktivierung des gründerzeitlichen Rings in der Kernstadt von Brandenburg an der Havel, Ernst Basler+Partner GmbH, 2011

Maßnahmepool ab 2011

- Über 60 Altbauobjekte mit prioritären Handlungsbedarf
- darunter 13 „Dicke Brocken“
- 2018: Aufnahme von weiteren 11 Nichtwohngebäude

Auswahlkriterien

DICKE BROCKEN

1. Städtebauliche Bedeutung

- mind. 3 Punkte bei der Bewertung der Lage im Sanierungsgebiet (2011)
- Gebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar
- Einzeldenkmal

2. Nutzung

- Nutzungseinschränkung, z. B. aufgrund denkmalpflegerischer oder baurechtlicher Anforderungen oder ungünstiger Grundstücksverhältnisse

3. Wirtschaftliche Aspekte

- Sanierungskosten mehr als 2.200 Euro/m²

Durchführung und aktueller Stand

- „Kümmerer“ als externe Dienstleistung
- Kontaktaufnahme Eigentümer, Beratung zu Fördermöglichkeiten, Begleitung von Fördervorhaben, Hinwirken auf Eigentümerwechsel, Prüfung Stadt als Zwischenerwerber
- Schwerpunkt liegt zukünftig auf einem Pool besonders schwer zu aktivierender Wohn- und Nichtwohngebäude

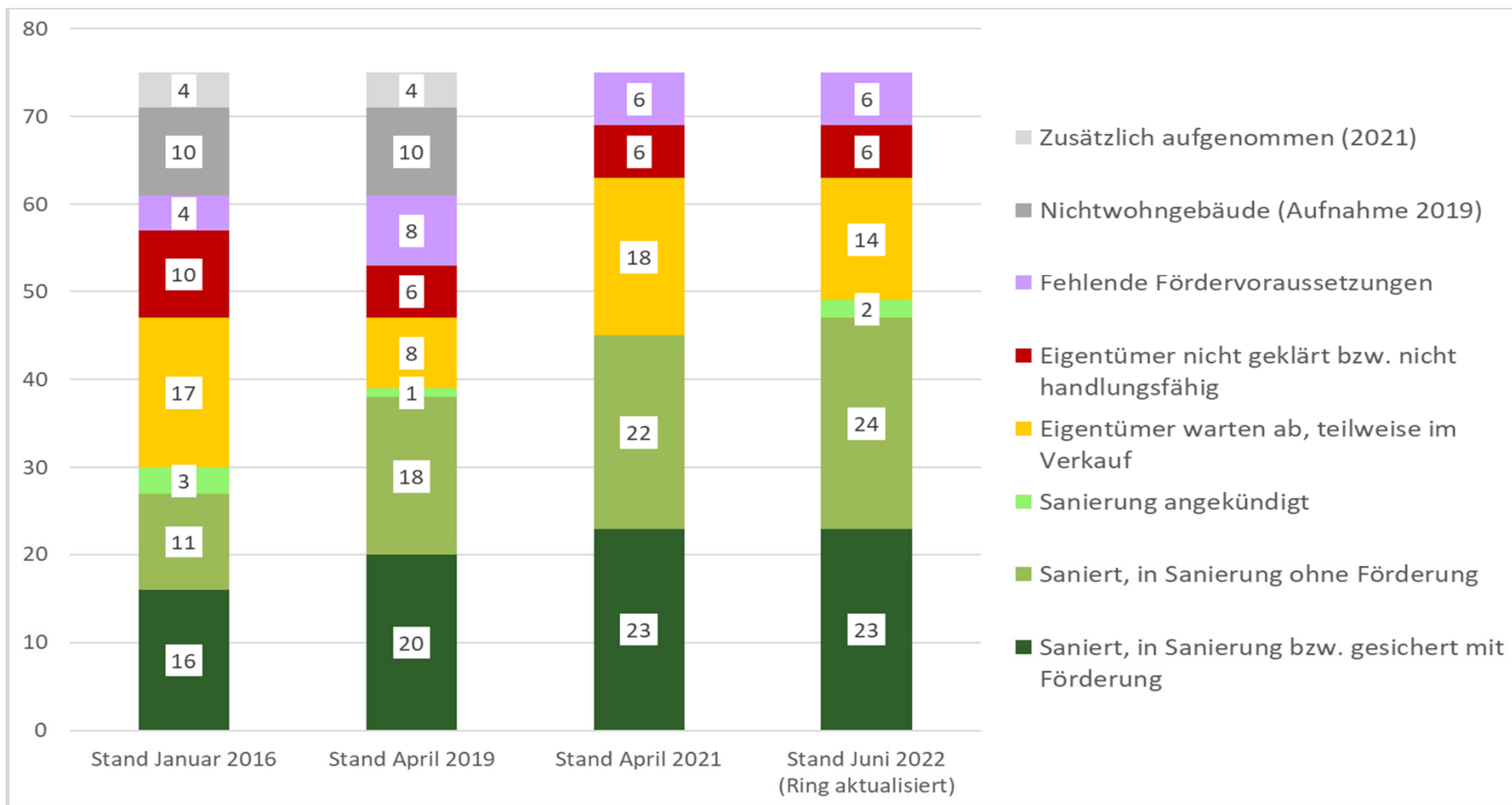


Magdeburger Straße 20 (Gründerzeitlicher Ring)



E-Werk, Bauhofstraße 2 (Gründerzeitlicher Ring)

Zwischenbilanz bis 2022



Sanierungsbeispiele vorher – nachher

Stadt Brandenburg.
Stadtentwicklung an der Havel



Havelstraße 7
(Theaterviertel)



Kirchhofstraße 31
(Gründerzeitlicher Ring)



Luckenberger Straße 2
(Gründerzeitlicher Ring)



Sanierungsbeispiele vorher – nachher

Stadt Brandenburg.
Stadtentwicklung an der Havel



Parduin 11
(Altstadt)



Molkenmarkt 34
(Neustadt)



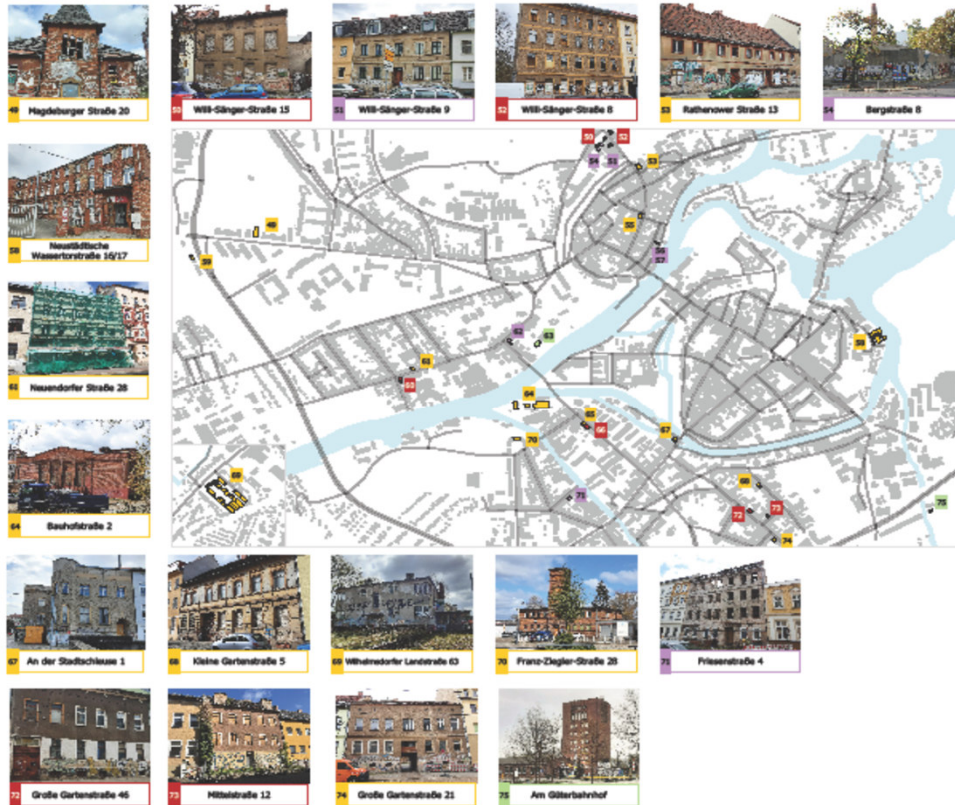
Stadt Brandenburg.

Stadtentwicklung an der Havel



Gesamtbilanz
 Altbauaktivierung
 Stadtumbau SSE
 in der Kernstadt seit 2011

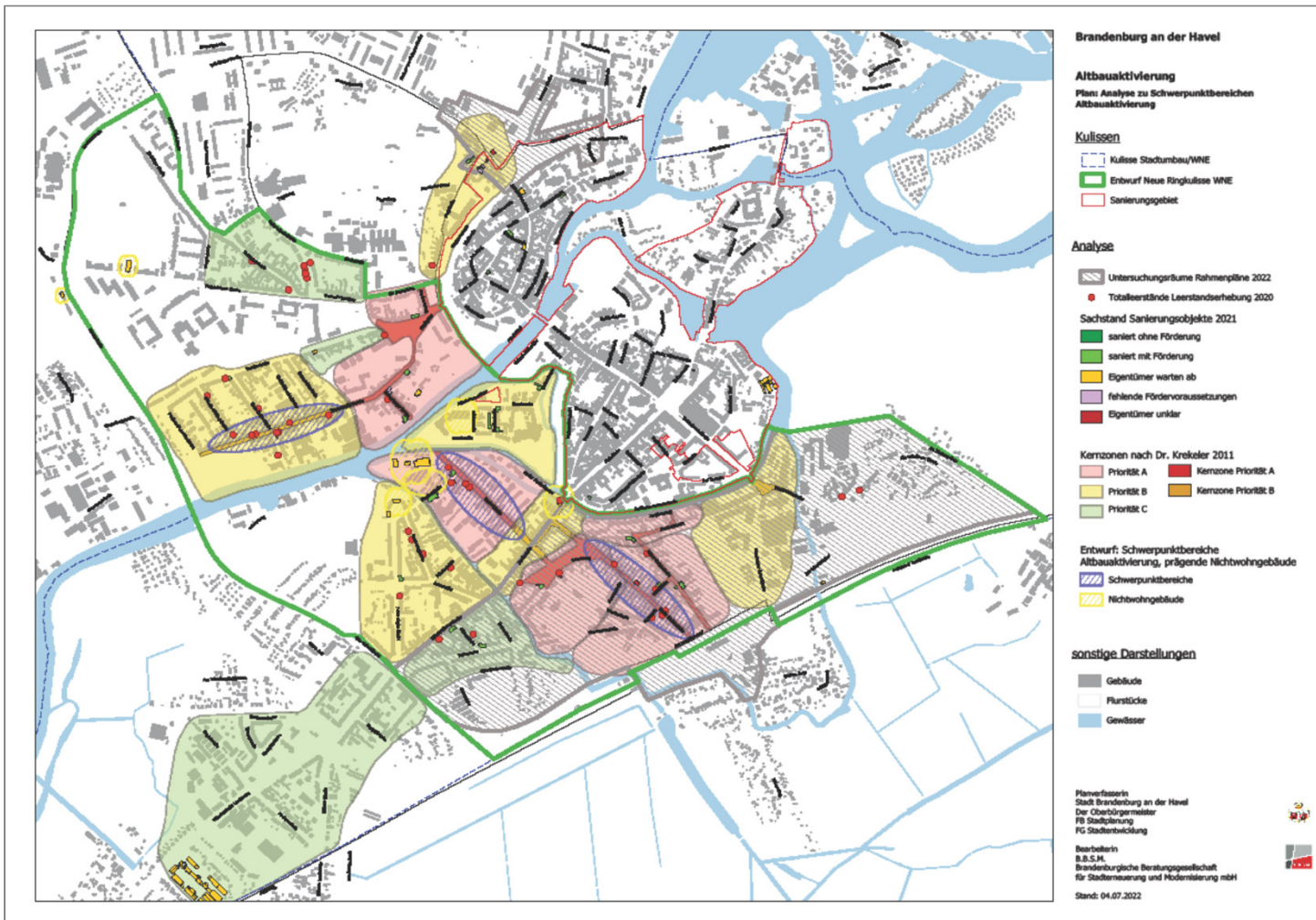
Altbauaktivierung



Maßnahmepool Gründerzeitlicher Ring

Stadt Brandenburg.

Stadtentwicklung an der Havel



Altbauaktivierungsstrategie 2022

Aktuelle Schwerpunktbereiche im Gründerzeitlichen Ring mit Prioritäten:

- Nördliche Bauhofstraße mit BrückenWerk (ehem. Wohlfahrtsforum)
- Südliche Bauhofstraße
- Neuendorfer Straße

Maßnahmepool 2023

Maßn.-Nr.	Objektadresse	Gebäudetyp	bisher in Maßnahmen- pool	Spalte1	Bilanz	Stand März 2023	Schwerpunktbereich	Priorität	Mittelbedarf	Baujahr	Denkmal
1	Neuendorfer Straße 65	WG	ja		Eigentümer nicht geklärt bzw. nicht handlungsfähig	sanierungsbedürftig	Neuendorfer Straße	2	200.000	1898	nein
2	Neuendorfer Str. 28	WG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	Altbau mit Notsicherung, Zustand extrem schlecht	Neuendorfer Straße	2	100.000	um 1900	nein
3	Bauhofstraße 18	WG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig	Nördliche Bauhofstraße	1	200.000	um 1910	nein
4	Bauhofstraße 20	WG	ja		Eigentümer nicht geklärt bzw. nicht handlungsfähig	sanierungsbedürftig	Nördliche Bauhofstraße	1	150.000	1912	nein
5	Große Gartenstraße 21	WG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig	Große Gartenstraße	2	150.000	1866	nein
6	Mittelstraße 12	WG	ja		Eigentümer nicht geklärt bzw. nicht handlungsfähig	sanierungsbedürftig	Große Gartenstraße	3	200.000	um 1880	nein
7	Große Gartenstraße 46	WG	ja		Eigentümer nicht geklärt bzw. nicht handlungsfähig	sanierungsbedürftig	Große Gartenstraße	3	150.000	1881	nein
8	Magdeburger Straße 20	NWG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig, Eigentümer warten auf Fördermöglichkeit		2	300.000	um 1890	ja
9	Zanderstraße 1, ehem. Bhf. Altstadt	NWG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig, grenzt an neue Ringkulisse		1	300.000	1904	ja
10	ehem. Stadtbad, Alfred-Messel-Platz 1	NWG	nein		potenzielle Neuaufnahme in Maßnahmenpool	WNE-AUF-Vorhaben	Nördliche Bauhofstraße	1	600.000	1930	ja
11	Bauhofstr. 2, ehem. E-Werk	NWG	ja		Eigentümer plant Sanierung	sanierungsbedürftig, WNE-AUF-Vorhaben	Nördliche Bauhofstraße	1	600.000	1901	ja
12	Franz-Ziegler-Straße 28 (ehem. Feuerwache Funktionsgebäude)	NWG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig		1	300.000	1929	ja
13	An der Stadtschleuse 1	NWG	ja		Eigentümer warten ab, sind im Kommunikationsprozess	sanierungsbedürftig		1	300.000	um 1900	nein

Maßnahmepool SSE



Dicker Brocken: Rathenower Straße 13 (Altstadt)



Bauhofstraße 18 und 20 (Gründerzeitlicher Ring)



Neuendorfer Straße 65 (Gründerzeitlicher Ring)



Luckenberger Straße 14 (Gründerzeitlicher Ring)

Klimaschutz und besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Vorgabe aus der EnEV § 24 Abs. 1

Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.

- Stadt prüft im Rahmen Antragsverfahren

Molkenmarkt 26-28



Molkenmarkt 26-28



Molkenmarkt 26-28



Darstellung: Jederdmann Gruppe mit Krekeler Architekten



VIELEN DANK

Impressum

Stadt Brandenburg an der Havel
Der Oberbürgermeister
Geschäftsbereich Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung / Fachgruppe Stadtentwicklung

verantwortlich: Martin Dornblut, kommiss. FBL VI – Stadtplanung
Gabriela Philipp-Plagemann, FG 60 – Stadtentwicklung

FB Stadtplanung: Telefon: 03381 / 58 6101
E-Mail: martin.dornblut@stadt-brandenburg.de
www.stadt-brandenburg.de/leben/stadtplanung

Alle Abbildungen, soweit nicht anders angegeben: Stadt Brandenburg an der Havel
Diese Präsentation ist nur vollständig mit dem gesprochenen Wort.