

**Umsetzungsprogramm
Altstadtleben
Brandenburg Havel
2021 - 2028**

Februar 2023

Aktuelle Situation des
Gewerbes und der
Sonstigen
Dienstleistungen

Verfasser:
Altstadtleben
Brandenburg Havel
2028



Ausgangslage Dienstleistungen – Verwaltung sowie Unternehmen aus dem Gesundheitswesen / der Altenpflege prägen



Die Verwaltung als **größter Arbeitgeber in der Altstadt mit mehreren Standorten** - prägt den fließenden und ruhenden Verkehr (u.a. hohe Auslastung von Stellplätzen)

Größere und neue Unternehmen z.T. mit **Beschäftigten aus dem Niedriglohnsektor** - Bedarf an öffentlichen Kfz-Stellflächen steigt und erhöht Druck auf Verkehrslösungen



Hohe, aber abnehmende Anzahl an **Praxen und Anbieter aus dem Gesundheitswesen** – multimodale Erreichbarkeit für Patienten bleibt sicherzustellen

Wegzug vom langjährigen Gewerbemieter MBS – Bisher keine Nachmieter gefunden



Ausgangslage Nahversorgung und Einzelhandel – Die Altstadt ist kein Nahversorgungszentrum



Hoher „optischer“ Leerstand von 16 Gewerberäumen, davon 9 in sanierten und 7 in unsanierten Gebäuden

Geringer Einzelhandelsbesatz (15 Läden) – Konzentration auf die Achse Rathenower Straße – Bäckerstraße – Ritterstraße zur Jahrtausendbrücke



(Um)Nutzung von ehemaligen Ladenlokalen zu Büros oder Werkstätten mit Zielkundschaft – z.B. Büro der Reederei Nordstern im ehemaligen Blumenladen auf der Plauer Straße

Kleine Läden mit Nischenprodukten, alltäglichen Produkten und Dienstleistungen (z.B. Pachamama Laden) – Kampf ums Überleben



Ausgangslage Wohnen und Arbeiten, Gastgewerbe und Tourismus – Das Gesicht der Altstadt verändert sich. Belebung auch ohne Einzelhandel möglich



**Umwidmung
Ladenlokale /
Gewerberäume
zu „Wohnen und
Arbeiten“ –
Altstadt wird
verstärkt zur
Wohnstadt mit
Homeoffice**

**Schaffen von
Übernachtungs
möglichkeiten
für Gäste (nach
Neubau und
Sanierung)**



**Rege Gründerszene
– bisher kaum
genutzt für
Aufwertung der
Altstadt als
Kreativzentrum**

**Zuwachs von vier
Gastronomie-
betrieben seit
Mai 2022 –
Havel Pause,
Fontane Lounge,
bohnarchie und
Ratskeller**



Übersicht

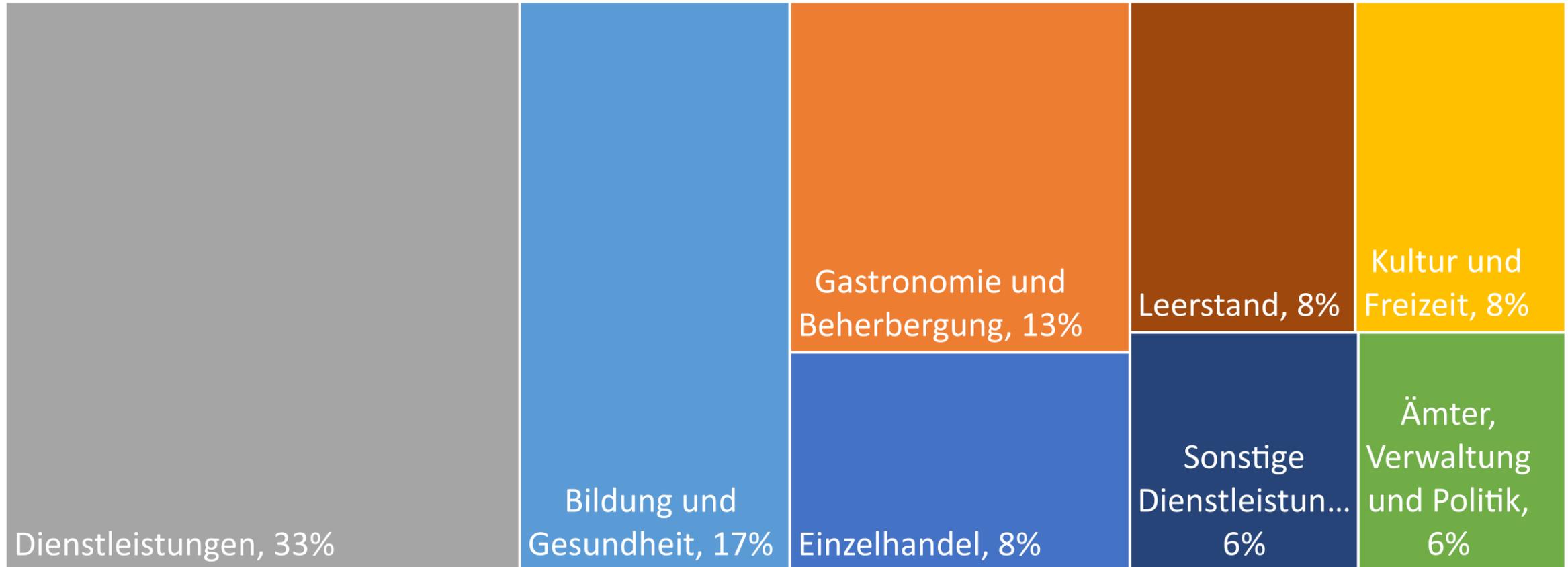
Entwicklung von Nutzungen in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand Februar 2023

Art der Nutzung	Anzahl Nutzungen					Angebotsschwerpunkte Okt 2019
	Aug 13 ¹⁾	Okt 19	Okt 20	Okt 21	Feb 23	
Einzelhandel ²⁾	22	15	16	16	15	inkl. (Kraft-)Fahrzeugteilehandel
Gastronomie und Beherbergung	12	23	22	21	24	inkl. Lieferservice
Dienstleistungen (inkl. Werkstatt und Handwerk)	48	63	63	60	60	Inkl. Rechtsanwälte, Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen
Kultur und Freizeit	2	14	13	16	15	inkl. Kirchen, religiöse Gemeinschaften, Museen
Bildung und Gesundheit	13	31	30	31	29	inkl. medizinische Praxen, Kindergarten, Bibliothek, Fahrschule, Musikschule, Beratungsstellen, Seniorenresidenz, Babysitter-Service
Summe Gewerbe	97	146	144	144	143	
Ämter, Verwaltung und Politik		10	10	11	10	inkl. Büros politischer Parteien
Sonstige Dienstleistungen		11	11	11	11	u.a. Vereine
Summe Nutzungen außerhalb Wohnen (ohne Leerstand)	97	167	165	166	164	
Gewerblicher Leerstand ³⁾	26	25	24	22	15	Gewerblicher Leerstand (sanziert, unsanziert, inaktiv)
Summe Nutzungsoptionen außerhalb Wohnen (mit Leerstand)	123	192	191	188	179	

Quelle: Angaben für 2013 aus "Stadt Brandenburg an der Havel - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts", Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Abschnitt Nahversorgungszentrum Altstadt, S. 79 ff; Beschlussvorlage 264/2014; **Anmerkungen:** 1) Erfassung von Dienstleistungen nur im Erdgeschoss; 2) 1 bis 2 Händler lagen außerhalb der räumlichen Festlegung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts; 3) „Optisch erkennbarer“ Leerstand: Der marktfähige Leerstand liegt im Feb 2023 bei 9 Räumlichkeiten, wobei drei davon durch Eigentümer selbst genutzt werden, ohne Kundenverkehr.

Farbliche Übersicht der Nutzungen von Räumlichkeiten außerhalb Wohnen in der mittelalterlichen Altstadt – Stand 18.02.2023

Nutzungen von Räumlichkeiten außerhalb Wohnen (180 Einheiten = 100 %)



Dienstleistungen / Nutzungen nach verschiedenen Arten in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand 18.02.2023

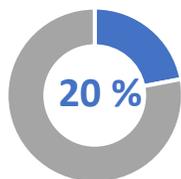
Dienstleistungen - Art der Dienstleistung	Anzahl der Nutzungen	Anteil der Nutzungen
Dienstleistung zur Verpflegung und Beherbergung von Gästen	24	16%
<i>Gastronomie</i>	17	11%
<i>Beherbergung</i>	7	5%
Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen	20	13%
Juristische Dienstleistungen	9	6%
Dienstleistungen im Reparaturwesen	10	7%
Dienstleistungen im Transportwesen und Reiseveranstaltungen	4	3%
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	5	3%
Technische Dienstleistungen	4	3%
Dienstleistung Grafik & Design	5	3%
Kulturelle Dienstleistungen	17	11%
Religiöse Dienstleistungen (Glaubensgemeinschaften)	4	3%
Medizinische Dienstleistungen	14	9%
Gesundheits- und Schönheitspflege	9	6%
Erziehungs- und Bildungsleistungen	4	3%
Sonstige soziale Dienstleistungen	10	7%
Politikorientierte Dienstleistungen (u.a. Büros politischer Parteien)	6	4%
Kommunale Dienstleistungen	4	3%
Summe ohne Leerstand	149	100%
Nachrichtlich: Einzelhandel	15	10%
Nachrichtlich: Leerstand (sanierte und unsanierten Räumlichkeiten)	15	10%
Summe mit Leerstand	179	120%

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 18.02.2023.

57 % des Einzelhandels und der Dienstleistungen konzentrieren sich auf Bäckerstraße, Ritterstraße und Altstädtischer Markt (Stand 18.02.2023)



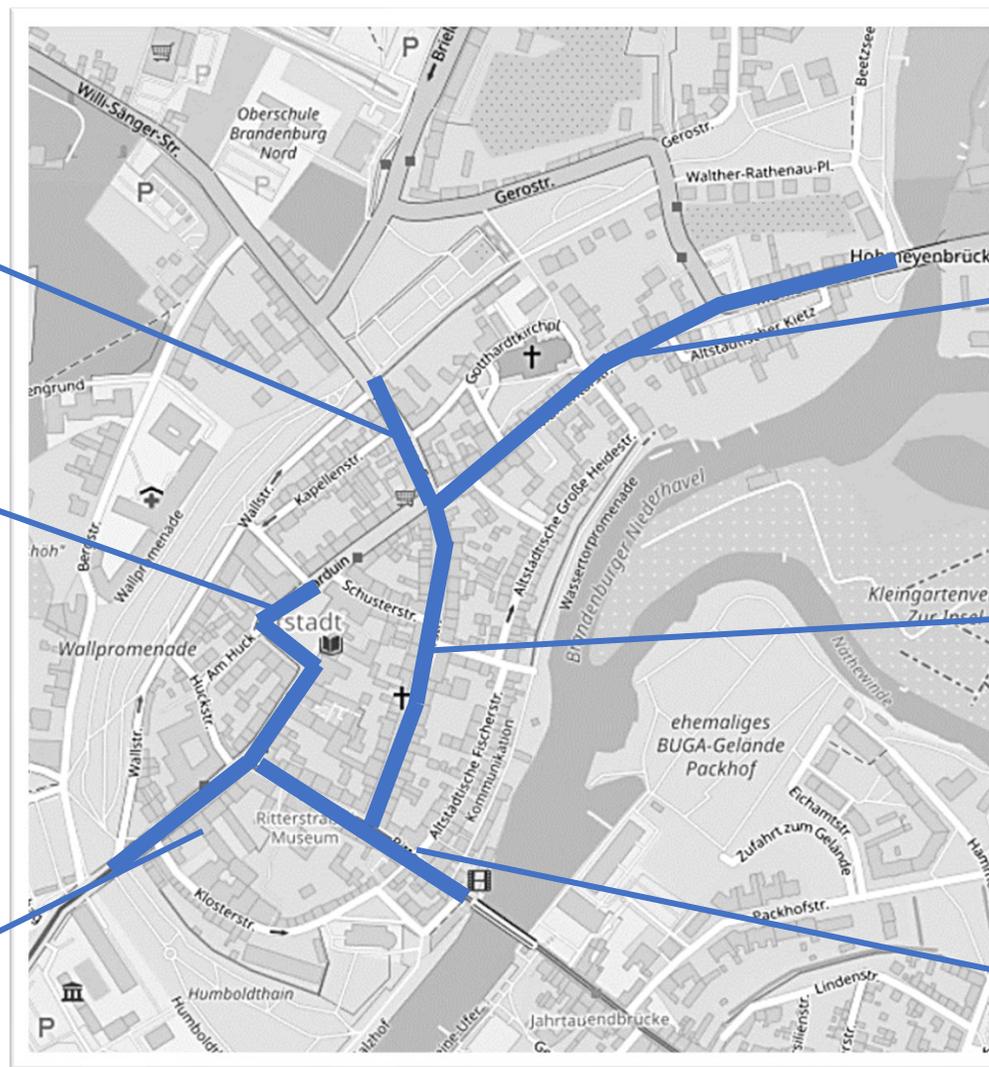
Rathenower Straße
- 10 Einheiten



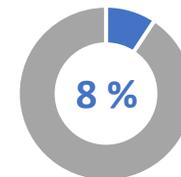
Altstädtischer Markt
- 29 Einheiten



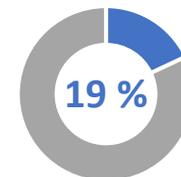
Plauer Straße
- 10 Einheiten



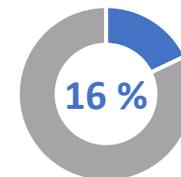
Mühlentorstraße
- 12 Einheiten



Bäckerstraße
- 27 Einheiten



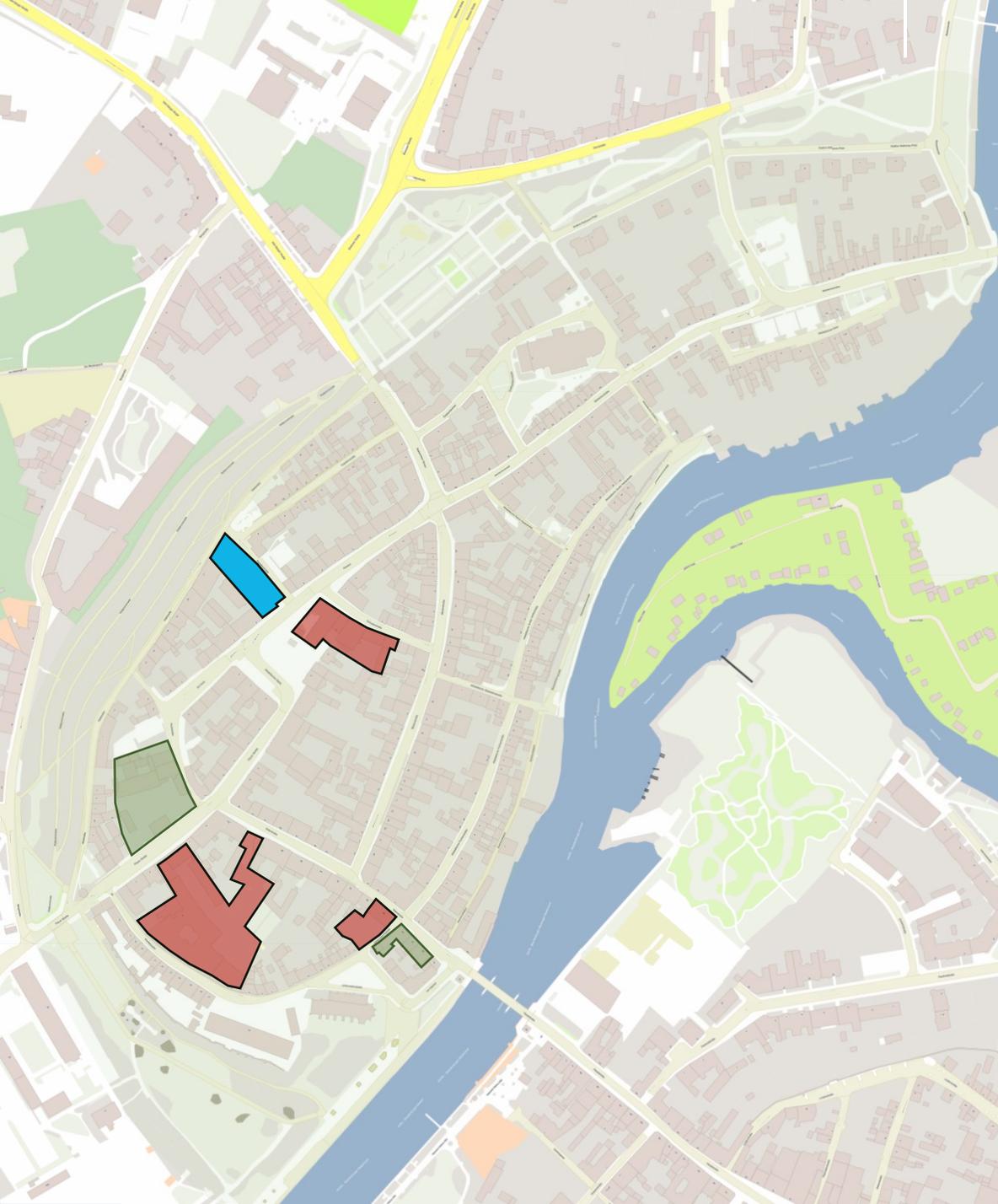
Ritterstraße
- 23 Einheiten



Anmerkungen: Angaben beinhalten insgesamt 160 Gewerbeeinheiten (ohne Leerstände, Ämter und Verwaltung sowie sonstige Dienstleistungen).

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 18.02.2023.

Verortung ausgewählter Nutzungen



Einrichtungen in der Mittelalterlichen Altstadt mit mehr als 10 Beschäftigten

Kategorien

- Stadtverwaltung
- Beherbergung
- Gesundheitswesen: Seniorenresidenz / Therapiezentrum

Organisation	Straße	Anzahl Beschäftigte
Stadtverwaltung Hauptsitz	Klosterstraße	260
Seniorenresidenz am Plauer Turm	Plauer Straße	Plan: 50
Stadtverwaltung Altstädtisches Rathaus	Altstädtischer Markt	33
Promnitz	Johanniskirchplatz	30
Sorat Hotel	Parduin	29 ¹⁾

Quelle: Stadtverwaltung; Internetrecherche; 1) ohne Auszubildende; Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 18.02.2023.

Einzelhandel mit Ladenlokalen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorie

- Einzelhandel mit Ladenlokalen

Auffälligkeiten

- Insgesamt 15 Einzelhändler. Der Blumenhandel hat, nach nur zeitlich befristeten Schließung während der Corona-Krise, nicht mehr geöffnet. Die Räumlichkeiten werden seit Januar 2023 durch die Reederei Nordstern als Büro genutzt.
- Der Großteil des Einzelhandels in der Altstadt
 - liegt nicht am Hauptverkehrsnetz (Rathenower Straße – Parduin – Altstädtischer Markt – Plauer Straße)
 - hat Zielkundschaft.
- Konzentration des Einzelhandels auf die Bäckerstraße und Ritterstraße mit je 5 Einheiten.
- Weiterer kleiner Einzelhandel in jeweiliger Nähe der beiden Straße auf Parduin, Mühlentorstraße, Rathenower Straße und Salzhofufer (jeweils eine Einheit).
- Etwas abseits liegen am Gotthardkirchplatz ein *Möbel und Antik Handel*.

Kommunale Einrichtungen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

-  Stadtverwaltung Klosterstraße und Rathaus
-  Bibliothek
-  Stadtmuseum
-  Kulturserviceverwaltung

Auffälligkeiten

- Konzentration der Standorte von Verwaltung und kommunalen Betrieben auf die südliche Altstadt und Altstadtmitte
- Öffnungszeiten
 - Stadtverwaltung / Kulturserviceverwaltung:
Montag bis Freitag
 - Bibliothek:
Montag bis Dienstag, Donnerstag bis Samstag
 - Stadtmuseum:
Dienstag - Sonntag/Feiertag

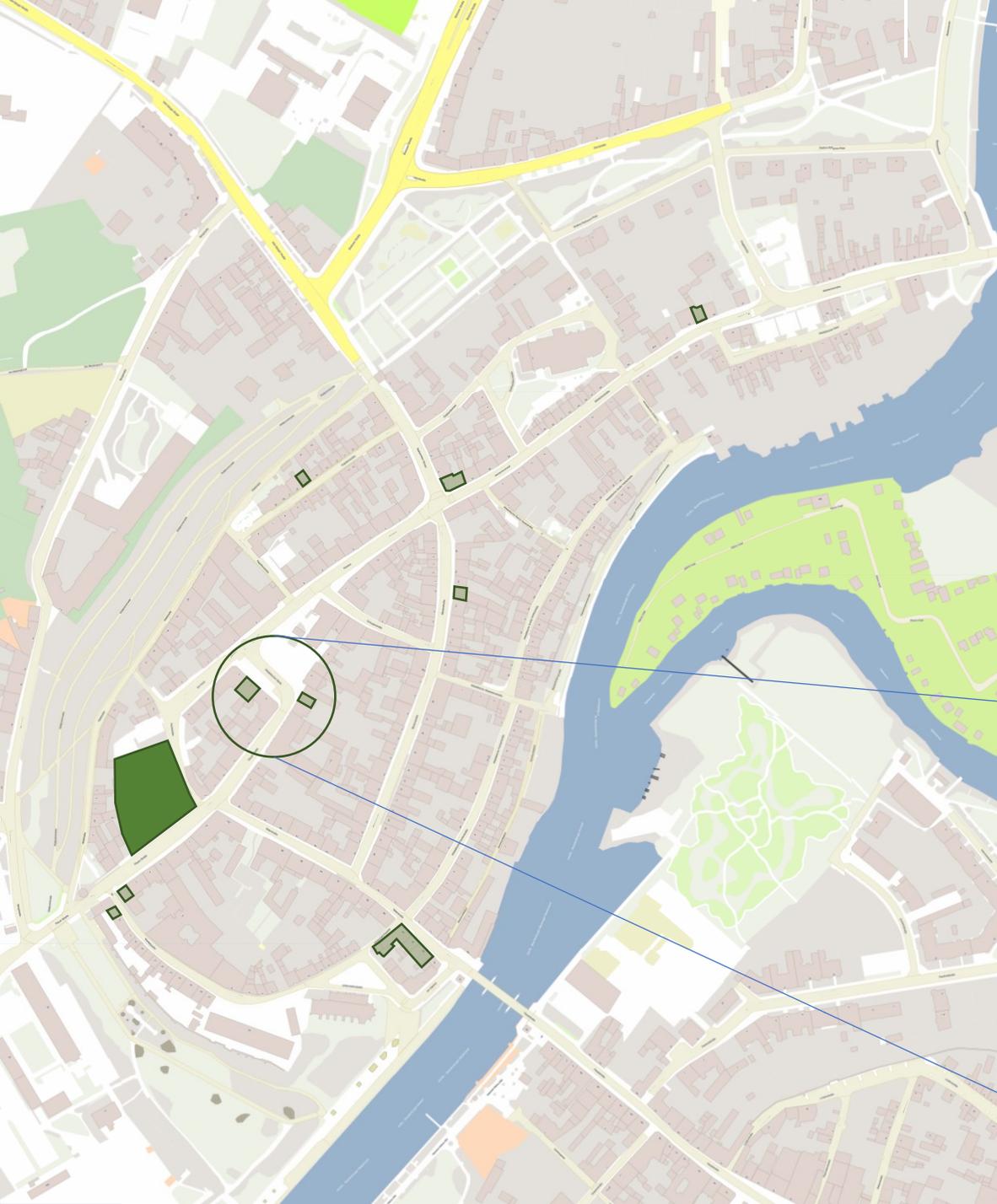
Medizinische Dienstleistungen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

- Allgemeinärzte, Fachärzte, Therapiepraxen, Hebammenservice
- ALLOHEIM SENIOREN-RESIDENZ "AM PLAUER TURM"

Auffälligkeiten

- 5 Ärzte (Allgemeinmedizin, Innere Medizin und Kardiologie, Sportmedizin, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Zahnarzt)
- 9 weitere medizinische Dienstleister (Praxen für Psychotherapie, Physiotherapie, Osteopathie) inklusive einer Seniorenpflegeresidenz mit medizinischer Pflege
- 6 medizinische Dienstleister befinden sich am Altstädtischen Markt



Altstädtischer Markt 5

- Kardiologische Gemeinschaftspraxis Dres. med. G. Janßen und S. Hiller
- Facharzt für Chirurgie, Sportmedizin N. Kuhl
- Fachärztin für Frauenheilkunde und Geburtshilfe H. Ludwig
- Psychologische Praxengemeinschaft Dipl.-Psych. F. Asmus und Dipl.-Psych. M. Dobberstein

Altstädtischer Markt 7

- Psychotherapeutische Praxis Dipl. Psych. S. Schabbel
- Mitgeföhl – Psychotherapeutische Privatpraxis für Kinder und Jugendliche, Dipl. Psych. S. Hänsch-Oelgart

Beherbergung und Gastronomie in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

- Beherbergung (ohne private Ferienwohnungen) – 7 Einheiten
- Gastronomie (Café, Restaurants, inkl. Pizza-Service, Kantine der Stadtverwaltung und Café für Selbsthilfegruppen) – 17 Einheiten
- Feinkost- und Delikatessenladen (Mittagstisch, Wein) – 1 Einheit

Auffälligkeiten

- Die meisten Beherbergungsbetriebe liegen am Straßenzug *Mühlentorstraße – Altstädtischer Markt – Plauer Straße*, der ein hohes Kfz-Verkehrsaufkommen aufweist
- Zunehmend Gastronomie mit direkter Wasserlage (3 Neu- bzw. Wiedereröffnungen seit Mai 2022)
- Seit Ende Januar 2023 wird der „Ratskeller“ am Altstädtischen Markt wieder betrieben
- Gastronomiebetriebe mit unterschiedlichen Öffnungs- und Schließzeiten von Montag bis Sonntag

Anmerkungen: Beherbergung ohne Privatvermietungen von Ferienwohnungen, z.B. über Airbnb. Der Feinkostladen ist dem Wirtschaftszweig „Einzelhandel“ zugeordnet.

Quelle: Erfassung und Einschätzung durch *Altstadtleben Brandenburg Havel 2028*, Stand 18.02.2023



Kultur und künstlerische Dienstleistungen in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

-  Design & Grafikbüros, künstlerische Grafiken, Fotografen
-  Kinos, Theater, Galerien und sonstige kulturelle Einrichtungen (inkl. Bürgerhaus „Die Altstädter“, interkulturelles Zentrum)
-  Museen
-  Musik-Workshops
-  Stadtbibliothek (Fouqué-Bibliothek)

Auffälligkeiten

- Vglw. vielfältiges kulturelles Angebot inkl. Stadtbibliothek (Fouqué Bibliothek)
- Museen: Stadtmuseum, Fahrradmuseum
- Theater / Kleinbühne: event-Theater mit Kino
- Veranstaltungsräume nicht-kommerzieller Anbieter: St. Johanniskirche, Gotisches Haus, Bürgerhaus, interkulturelles Zentrum
- Kinder- und Jugend-Kunst-Galerie "Sonnensegel",
- Regelmäßige Musikveranstaltungen: „Offenes Fenster“, Bürgerhaus
- Kreatives Potenzial: Neben Handwerk vermehrt Design- und Grafikbüros, Fotografie

JUPET Consulting

Dr. Jürgen Peters

Kapellenstraße 19

14770 Brandenburg an der Havel

+49(0)176 43670800

jpeters@jupet-consulting.de

www.jupet-consulting.de



Bildnachweis:

Wenn nicht anders angegeben, liegen die Bildrechte bei der JUPET-Consulting.

