

**Umsetzungsprogramm
Altstadtleben
Brandenburg Havel
2021 - 2028**

Oktober 2020

Aktuelle Situation des
Gewerbes und der
Sonstigen
Dienstleistungen

Verfasser:
Dr. Jürgen Peters
JUPET-Consulting



Ausgangslage Dienstleistungen – Verwaltung sowie Unternehmen aus dem Gesundheitswesen / der Altenpflege prägen. Gastronomie ist gefährdet. Beherbergungen liegen an hoch verkehrsbelasteten Straßen



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 Anzahl an **Praxen und Anbieter aus dem Gesundheitswesen** – multimodale Erreichbarkeit bleibt **sicherzustellen**

Viele Einrichtungen aus Gastronomie/ Beherbergungen liegen an **hoch verkehrsbelasteten Straßen** – negative Kundenbewertungen



Ausgangslage Nahversorgung – Die Altstadt ist kein Nahversorgungszentrum (mehr)



Hohe
Leerstandquoten von
Ladenlokalen (in
unsanierten und
sanierten Gebäuden)
– bestehendes
Zentrenkonzept
weder aktuell noch
innovativ

**Kaum Einzelhandel
(16 Läden)** –
Konzentration auf
die Achse
Rathenower Straße
– Bäckerstraße –
Ritterstraße zur
Jahrtausendbrücke



**(Um)Nutzung von
ehemaligen
Ladenlokalen zu
Büros oder
Werkstätten mit
Zielkundschaft**

**Wegzug von
langjährigen
Gewerbemieterern
(u.a. MBS) und
Gaststätten –
Altstadt ist kein
Nahversorgungs-
zentrum (mehr)**



Ausgangslage Wohnen und Arbeiten – Das Gesicht der Altstadt ändert sich



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

**Rege
Bautätigkeit im
Wohnungsbau
mit neuem
Wohnraum
(Neubau und
Sanierung) –
Altstadt wird zur
Wohnstadt**



Rege Gründerszene
– bisher kaum
genutzt für
Aufwertung der
Altstadt als
Kreativzentrum.
Aktuell in der
Altstadt Kavoja
Systems, haveltecc
GmbH

**Kleine Läden mit
Nischenprodukte,
alltäglichen
Produkten und
Dienstleistungen
(z.B. Pachamama
Laden, Mode Cafe
& Änderungs-
schneiderei)**



Übersicht

Entwicklung von Nutzungen in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand Oktober 2020

Art der Nutzung	Anzahl Nutzungen			Anteile Nutzungen	Angebotsschwerpunkte Okt 2019
	01.08.2013 ¹⁾	Okt 19	Okt 20	Okt 20	
Einzelhandel ²⁾	22	15	16	10%	inkl. (Kraft-)Fahrzeugteilehandel
Gastronomie und Beherbergung	12	23	22	14%	inkl. Lieferservice
Dienstleistungen	48	63	63	40%	Rechtsanwälte, Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen
Kultur und Freizeit	2	13	12	8%	inkl. Kirchen, religiöse Gemeinschaften, Museen
Bildung und Gesundheit	13	30	30	19%	inkl. medizinische Praxen, Kindergarten, Bibliothek, Fahrschule, Musikschule, Beratungsstellen, Seniorenresidenz, Babysitterservice,
Summe Gewerbe	97	144	143	90%	
Ämter, Verwaltung und Politik		10	10	6%	inkl. Büros politischer Parteien
Sonstige Dienstleistungen		6	6	4%	u.a. Vereine
Summe Nutzungen außerhalb Wohnen (ohne Leerstand)	97	160	159	100%	
Leerstand	26	25	26	16%	Gewerblicher Leerstand
Summe Nutzungen außerhalb Wohnen (mit Leerstand)	123	185	185	116%	

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; Angaben Okt 19 und Okt 20 aus eigenen Erhebungen.

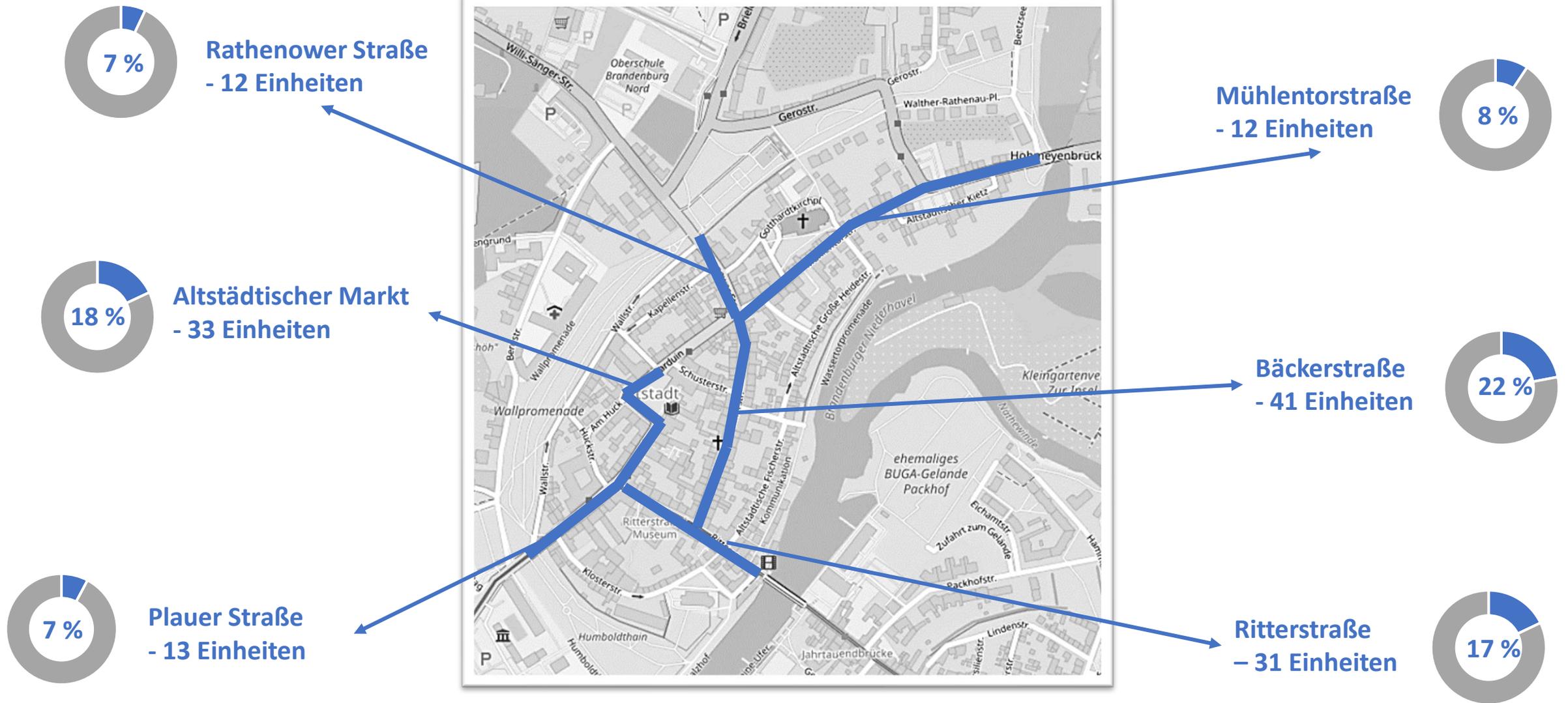
Anmerkungen: 1) Erfassung von Dienstleistungen nur im Erdgeschoss; 2) Ein Händler liegt in 2019/20 außerhalb der räumlichen Festlegung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Dienstleistungen / Nutzungen nach Kategorien in der Mittelalterlichen Altstadt Brandenburg an der Havel – Stand Oktober 2020

Dienstleistungen - Art der Dienstleistung	Anzahl der Nutzungen	Anteil der Nutzungen
Dienstleistung zur Verpflegung und Beherbergung von Gästen	22	15%
<i>Gastronomie</i>	15	10%
<i>Beherbergung</i>	7	5%
Dienstleistungen für Versicherungs-, Finanzwesen, Geldgeschäfte, Immobilienwesen	20	14%
Juristische Dienstleistungen	9	6%
Dienstleistungen im Reparaturwesen	11	8%
Dienstleistungen im Transportwesen und Reiseveranstaltungen	4	3%
Unternehmensbezogene Dienstleistungen	2	1%
Technische Dienstleistungen	5	3%
Dienstleistung Grafik & Design	5	3%
Kulturelle Dienstleistungen	7	5%
Religiöse Dienstleistungen	4	3%
Medizinische Dienstleistungen	17	12%
Gesundheits- und Schönheitspflege	8	6%
Erziehungs- und Bildungsleistungen	4	3%
Sonstige soziale Dienstleistungen	14	10%
Politikorientierte Dienstleistungen	6	4%
Kommunale Dienstleistungen	5	3%
Summe ohne Leerstand	143	100%
Nachrichtlich: Einzelhandel	16	
Nachrichtlich: Leerstand	26	
Summe mit Leerstand	185	

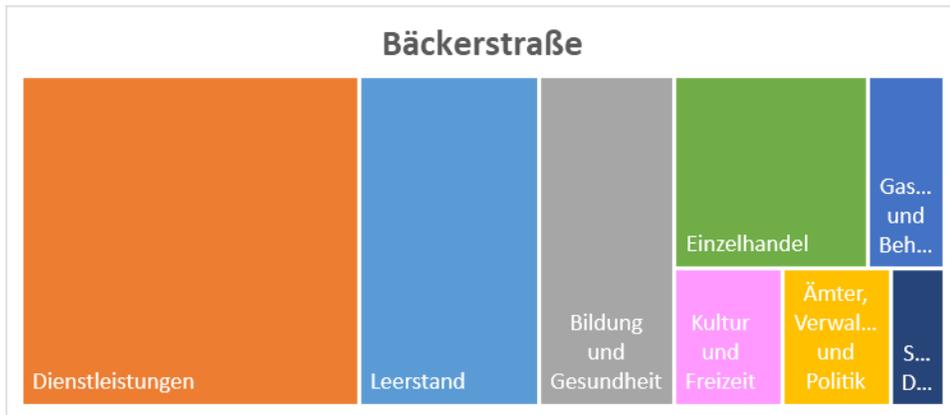
Quelle: Eigene Erhebungen

57 % des Einzelhandels und der Dienstleistungen konzentrieren sich auf Bäckerstraße, Ritterstraße und Altstädtischer Markt (Stand Oktober 2019)



Anmerkungen: Angaben beinhalten sonstige Dienstleistungen (Vereine) und Leerstände Ohne Leerstände ändern sich die Anteile beim Altstädtischen Markt von 18% auf 21%, bei der Bäckerstraße von 22% auf 21% und bei der Ritterstraße von 17% auf 13%. : Alle weiteren Anteile bleiben nahezu unverändert.

Sichtbare Unterschiede der Angebote je nach Straße (Stand Oktober 2019)



Auffälligkeiten

- Kein Einzelhandel am Altstädtischen Markt
- Ritterstraße und Bäckerstraße können Potenziale bisher nicht ausreizen (hoher Leerstand)
- Ritterstraße zeigt eine ausgewogenere Angebotsstruktur als Bäckerstraße und Altstädtischer Markt (Fokus liegt auf Dienstleistungen in den Bereichen *Finanzen und Versicherungen, Steuer, Rechtsanwälte, Immobilien*)

Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung

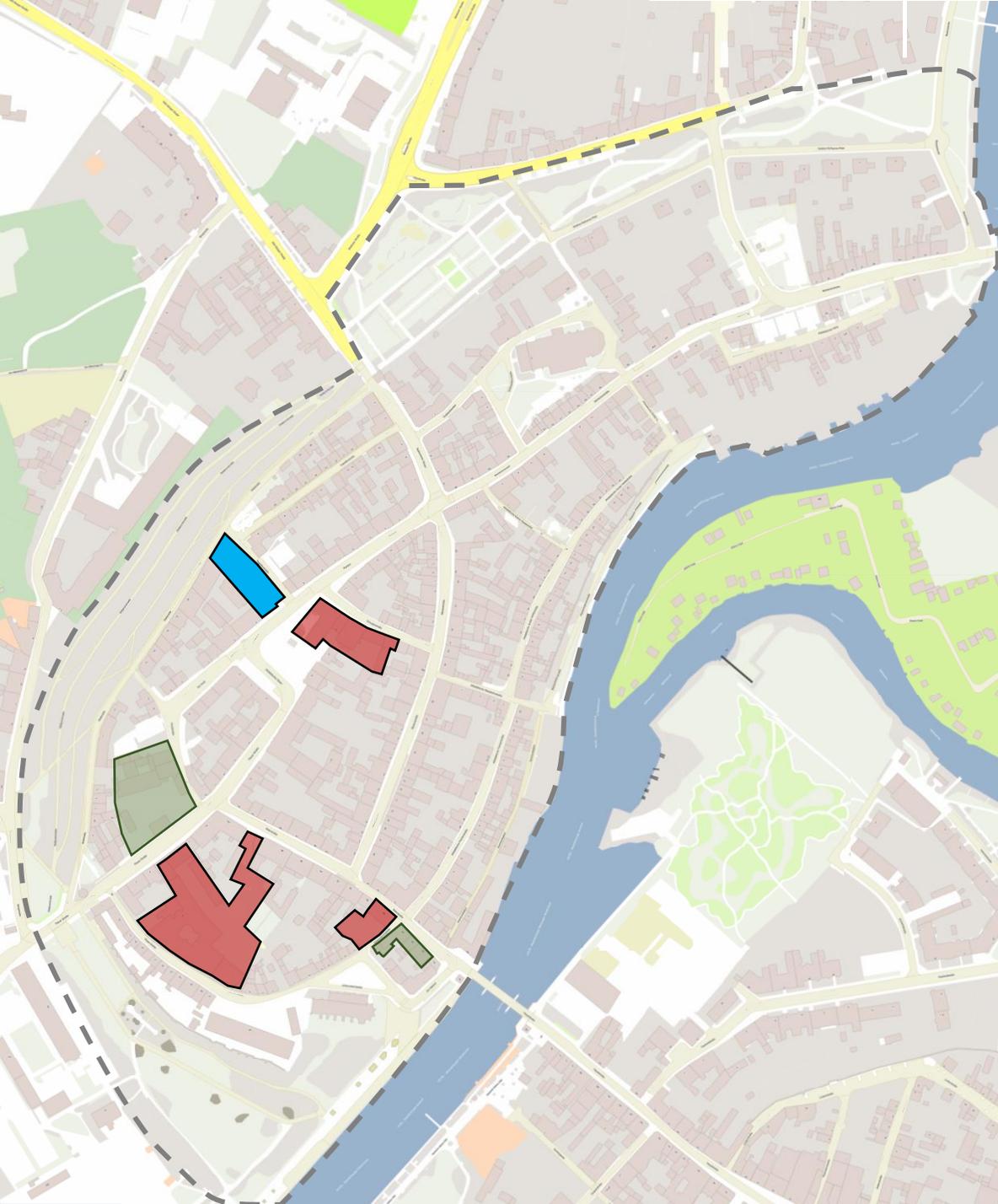
Anmerkung: Verhältnisse geben die Anteile der Angebote in den jeweiligen Straßen wieder.

Verortung ausgewählter Nutzungen

Einrichtungen in der Mittelalterlichen Altstadt mit mehr als 10 Beschäftigten

Kategorien

- Stadtverwaltung
- Beherbergung
- Gesundheitswesen: Therapiezentrum / Seniorenresidenz



Organisation	Straße	Anzahl Beschäftigte
Stadtverwaltung Hauptsitz	Klosterstraße	260
Seniorenresidenz am Plauer Turm	Plauer Straße	Aktuell: 18 Plan: 50
Stadtverwaltung Altstädtisches Rathaus	Altstädtischer Markt	33
Promnitz	Johanniskirchplatz	30
Sorat Hotel	Parduin	29 ¹⁾

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

Beherbergung und Gastronomie in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

-  Beherbergung (ohne private Ferienwohnungen)
-  Gastronomie (inkl. Pizza-Service, Kantinen)

Auffälligkeiten

- Der Großteil der Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe liegen an den Hauptverkehrsstraßen (inkl. Mühlentorstraße), die ein hohes Kfz-Verkehrsaufkommen aufweisen
- Vglw. wenig Gastronomie und Beherbergungen mit direkter Wasserlage
- Jeweils Unterschiedliche Öffnungs- und Schließzeiten von Montag bis Sonntag



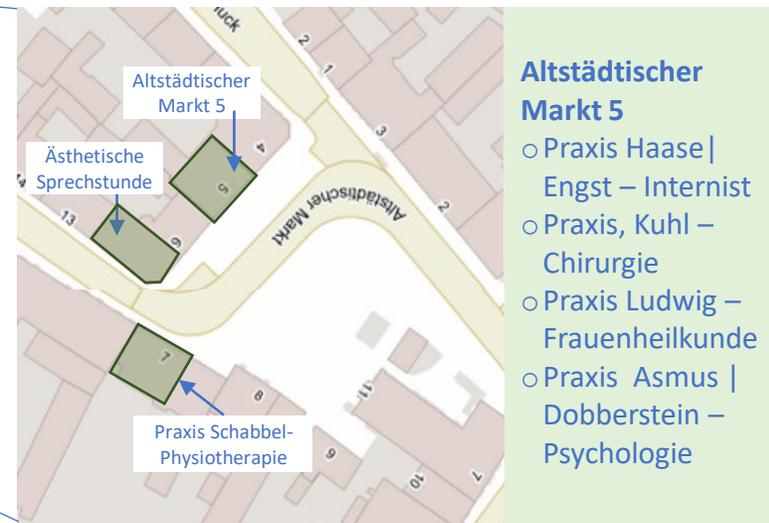
Medizinische Dienstleistungen und Gesundheitspflege in der Mittelalterlichen Altstadt

Kategorien

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

Auffälligkeiten

- 17 Medizinische Dienstleister (davon sechs mit Standorten am Altstädtischen Markt) und ein Gesundheitspflege-Dienstleister
- Öffnungs-/Sprechzeiten: Montag bis Freitag



Aktiver Einzelhandel mit Ladenlokalen in der Mittelalterlichen Altstadt – Stand Oktober 2020



Auffälligkeiten

- Insgesamt 16 Einzelhändler
- Der Großteil des Einzelhandels in der Altstadt hat Zielkundschaft und liegt nicht am Hauptverkehrsnetz (Rathenower Straße – Parduin – Altstädtischer Markt – Plauer Straße)
- Konzentration des Einzelhandels auf Bäckerstraße (5 Einheiten) und Ritterstraße (5 Einheiten)
- Weiterer kleiner Einzelhandel in jeweiliger Nähe der beiden Straße auf Plauer Straße, Parduin, Mühlentorstraße, Rathenower Straße und Salzhofufer (jeweils eine Einheit).
- Etwas abseits liegt am Gotthardkirchplatz ein *Möbel und Antik Handel*.
- Jeweils Unterschiedliche Öffnungs- und Schließzeiten von Montag bis Samstag. Samstags haben 5 Einzelhändler geschlossen, ein Händler (Möbel Naumann) hat bis 16:00 Uhr geöffnet, alle weiteren Händler bis max. 13:00 Uhr

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.

