

Entwicklungsfläche Magdeburger Straße Nord - Zukunftsquartier „Treffpunkt von Wissenschaft und Wirtschaft“

ggf. Akronym

Datum der Erstellung

▪ 21.06.2023

Angaben zum Einreicher der Projektskizze (Koordinator des Schlüsselvorhabens)

▪ **Stadt Brandenburg an der Havel**

Der Oberbürgermeister

Fachgruppe Wirtschaftsförderung und Tourismus

Weiterer Akteur, Kooperationspartner:

▪ **Land Brandenburg als Eigentümerin von Teilflächen**

Verwaltung und Vermarktung: Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mb

1. Allgemeines

1.1 Planungsregion

Planungsregion: Havelland-Fläming

Zielregion: kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel

1.2 Wo soll das Vorhaben umgesetzt werden und auf welche Orte und Teilregionen zielt es?

▪ Das Vorhaben soll in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel umgesetzt werden. Das Quartier liegt im Stadtteil „Altstadt“ bzw. dem Monitoringstadtteil „Ring“ der Stadt Brandenburg an der Havel. Das Gebiet wird von folgenden Straßen umgrenzt:

- im Westen vom Zentrumsring (Zander-/Fontanestraße),
- im Norden von der Karl-Marx-Straße,
- im Osten von der Fouquéstraße und
- im Süden von der Magdeburger Straße.

▪ Lage: direkte angrenzend an den Bundesstraßen B 102 und B 1

▪ Die Fläche ist weitgehend unbebaut. Im näheren Umfeld befinden sich Justizbehörden und Verwaltungseinrichtungen, der Campus der Technischen Hochschule Brandenburg und das Universitätsklinikum Brandenburg an der Havel – Campus für Gesundheit.

▪ Der Großteil der unbebauten Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg (94.113 m²), eine Teilfläche entlang des Zentrumsringes ist Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel (38.264 m²). Im Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Gesamtfläche als gemischte Baufläche sowie öffentliche/private Grünfläche ausgewiesen. Das Gesamtareal ist noch nicht erschlossen.

Hinweis: Die Entwicklung der Gesamtfläche soll in enger Abstimmung mit dem Land Brandenburg als Eigentümerin von rd. 71 % der Fläche erfolgen.

1.3 Welche Landkreise, LEADER-Regionen und Kommunen sind involviert?

- Stadt Brandenburg an der Havel
- LEADER-Region Fläming-Havel
- Wirtschaftsregion Westbrandenburg

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Lankreise Havelland und Potsdam-Mittelmark würden als unmittelbare Nachbarn profitieren. ▪ Partner entlang der Achse RE 1 (Berlin –Magdeburg)
1.4 Beteiligte regionale Schlüsselakteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LAG Fläming-Havel ▪ LAG Havelland ▪ Landkreis Potsdam-Mittelmark
1.5 Weitere beteiligte bzw. zu beteiligende Kooperationspartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Land Brandenburg (Eigentum und Teilfinanzierung einer Forschungseinrichtung) <p>Hinweis: <i>Es besteht Unterstützungsbedarf durch die Landesregierung. Im Fokus steht eine gemeinsame Entwicklung der Fläche in Kooperation mit dem Land Brandenburg als mehrheitliche Eigentümerin (beauftragte Verwalterin BBG, siehe Angaben vor Punkt 1, weitere Akteure)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) (als Vermittler) ▪ Wirtschaftsregion Westbrandenburg ▪ Technische Hochschule Brandenburg (THB) ▪ Medizinische Hochschule Brandenburg (MHB) <p>Hinweis: <i>Die THB und MHB haben sich als potentielle Partner empfohlen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ weitere Akteure könnten Schlüsselunternehmen im Transformationsprozess sein <p>Hinweis: <i>Die Einbindung weiterer regionaler Schlüsselakteure ist vorgesehen. D. h.: *Aufbau von Kooperationen für die Gestaltung von Teilprojekten im Bereich Standortentwicklung, Stärkung RWK, Wachstumsförderung, Erhalt der Wirtschaftskraft in der Wirtschaftsregion Westbrandenburg</i></p>
1.6 Zusammenfassung der grundlegenden Idee	<p>Im Sinne einer kompakten Stadtentwicklung bietet das Areal ein großes und attraktives Potential für Erneuerung, Erweiterung und Ergänzung im Rahmen von Gewerbe- und Wohn-(Neu)bauten als Ergänzung der Ansiedlung einer außeruniversitären Forschungseinrichtung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Brandenburg an der Havel hat sich in ihrem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK 2018) das Ziel gesetzt, das „Quartier Magdeburger Straße Nord“ – ein ehemaliges Kasernenareal – als Zukunftsquartier zu entwickeln. Hier sollen wissensbasierte, technologie- und hochschulorientierte gewerbliche Nutzungen insbesondere mit Bezug zur digitalen Wirtschaft sowie zur Forschung und Entwicklung angesiedelt werden, um Impulse für Wissenstransfer und Innovationen geben zu können. ▪ Ein wesentlicher Baustein des „Zukunftsquartiers“ soll die Entwicklung eines Innovationsstandortes im Sinne eines „joint lab“ sein. Dort sollen regionale Partnern aus Wirtschaft und Forschung mit dem Ziel eines verbesserten Technologietransfers und im Beitrag zu Förderung von Wandlungsprozessen in Industrie und Handwerk zusammenfinden. Die Entwicklung steht aber auch Unternehmen/Projektentwicklern zur Investition offen. Für dieses Ziel wäre die Ansiedlung einer außeruniversitären

Forschungseinrichtung ein hervorragender Impulsgeber. Die fachliche Ausrichtung der Forschungseinrichtung muss sich dabei nicht zwingend auf regional vorhandene Wirtschaftsbereiche beziehen, sondern könnte auch Anlass für eine weitere Diversifizierung der unternehmerischen Aktivitäten sein.

- Die Entwicklung soll durch die Etablierung neuer Wohnformen, die auf Zielgruppen, wie bspw. (Gast) Wissenschaftler, Studierende oder Familien und Zuzügler/Rückkehrer oder ansässige Einwohner ausgerichtet sind, ergänzt werden. Die unmittelbar vorhandene soziale Infrastruktur zur Vereinbarkeit von Familie und Arbeit sowie die Grünräume mit Aufenthaltsqualität, könnten ein funktional - gemischtes Stadtquartier entstehen lassen.
- Außerdem bietet das Vorhaben Optionen in der Stärkung der Clusterentwicklung Gesundheitswirtschaft, mit bestehenden Netzwerken in der LHP und Potsdam-Mittelmark. Dies würde die öffentliche Daseinsvorsorge im Cluster Gesundheitswirtschaft, mit Ausstrahlungswirkung auf den ländlichen Raum, absichern.
- Im Ergebniss soll ein funktional gemischtes Stadtquartier mit wissensbasierten, technologie- und hochschulorientierten gewerblichen Nutzungen, ergänzt durch neue (urbane) Wohnformen direkt in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel entstehen.

Der Rahmen soll wie folgt gesetzt werden:

- Räumliche Nähe zu potentiellen Partnern als Flächenqualität nutzen
- Ressourcen schützen
- Emissionen vermeiden
- Freiräume schaffen
- Flächenaufwertung erzielen
- Substanz bewahren
- Weiterentwicklung ermöglichen

1.7 Ziele des Vorhabens

- Die Entwicklungspotenziale des Areals sollen gezielt für die Ansiedlung weiterer zentraler, zum bestehenden Nutzungsprofil passenden Funktionen genutzt werden. Ziel ist ein „Zukunftsquartier“, in dem der Technologietransfer aus der Wissenschaft in die Wirtschaft eine Adresse erhält. Wissensbasierte, technologie- und hochschulorientierte gewerbliche Nutzungen insbesondere mit Bezug zur digitalen Wirtschaft und zur Forschung und Entwicklung in der industriellen Produktion sollen hier angesiedelt werden.
- Öffentliche Impulse für die Standortentwicklung als zukunftsweisendes *Modellquartier* sollen über innovative Infrastrukturlösungen und den Technologieeinsatz gesetzt werden.
- Es besteht zudem Raum zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes für Vielfalt und Kreativität, für Kombinationen von Wohnen und Arbeiten.

Hinweis: Die Flächenentwicklung im Rahmen von Stadtentwicklung und –planung steht weitestgehend im Fokus mit einem externen Partner oder mehreren, mit potentiellen Projektinvestor(en). Die Entwicklung und Planung erfolgt auf einer der Grundlage des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK 2018).

▪ **Zielgruppen:**

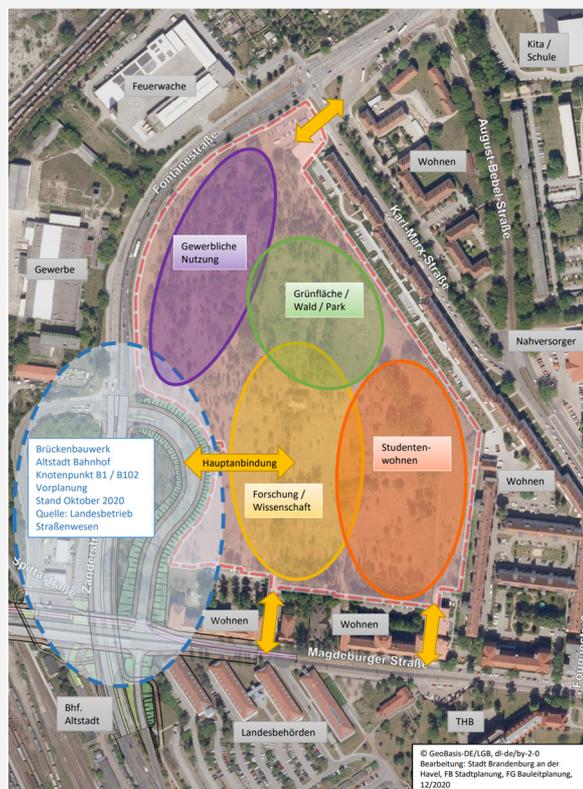
- Forschungsgesellschaften
- Projektinvestoren
- Hochschulen
- Unternehmen und Gewerbetreibende im Transformationsprozess
- Forschende, Gründende, Studierende, Zuzügler/ Rückkehrer

▪ **Ziele und Erfolgsindikatoren:**

- Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft
 - *Indikator:* Kooperationsprojekte
- Förderung der Wirtschaft, Stärkung des RWK
 - *Indikator:* Wachstumsraten Ansiedlungen, Einwohner
- Stärkung des Hochschulstandortes
 - *Indikator:* Studierendenzahl, Forschungsvorhaben
- innovatives Leuchtturmprojekt
 - *Indikator:* überregionale Berichterstattung

1.8 Ausgangslage / Anknüpfungspunkte

Idee Nutzung / Entwurf Stadtentwicklung



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Brandenburg an der Havel ist eine produktive Stadt. Das Areal „Zukunftsquartier Magdeburger Straße Nord“ bietet sich nicht nur diversifiziert als innovativer Forschungs-, Gewerbe- und Wohnstandort an. Die Freifläche ist optimal für eine zukunftsweisende Entwicklung im Dienstleistungssektor, im gewerblichen Sektor als auch bei Technologie- und Forschungsaktivitäten. ▪ Im Rahmen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Brandenburg an der Havel“ (INSEK 2018) wird die Fläche für Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben bestehender Betriebe/ Unternehmen als auch für Neuansiedlungen explizit angeboten. Der Standort qualifiziert sich durch Attraktivität und Qualität im öffentlichen Raum, durch eine gute Infrastrukturanbindung und der nahen Lage zur Hauptstadtregion. Um das Areal bestehen eine gut ausgebaute öffentliche und private Infrastruktur- und Grundversorgungsangebote.
1.9 Teilprojekte	<p>Stadt Brandenburg an der Havel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Vordergrund steht, die Fläche zum einen medial und zum anderen wieder „tatsächlich“ sichtbar zu machen. Vor dem Hintergrund einer Steigerung der Attraktivität für die Vermarktung der Fläche sollen Teilflächen schrittweise aufbereitet werden, um potentiellen Investoren eine bessere Vorstellung hinsichtlich der Flächenentwicklungsoptionen zu ermöglichen. ▪ Bauleitplanerisch wird eine Entwicklung des Areals vom Inneren heraus in Verbindung mit einer stufenweisen Teilflächen-Entwicklung empfohlen. Es besteht eine Notwendigkeit der zusammenhängenden Flächenentwicklung, auch in Bezug auf ein einheitliches Gesamtbild der zukünftigen Bebauung bzw. Ansiedlungen - auf den kommunalen Flächen und auf den Flächen des Landes Brandenburg. Bei einer Bebauungsplanung ist das zukünftige Gesamtbild zu betrachten. ▪ Es ist vorstellbar, die Art der Bodennutzung als Mischfläche für Wohnen und leisem Gewerbe im FNP der Stadt Brandenburg an der Havel festzusetzen. Ebenfalls sind integrierte Grünflächen, ggf. auch die Entstehung einer Parkanlage unter der Nutzung des bereits vorhandenen Grünbestandes interessant und könnten planerisch mit einbezogen werden. Im Fokus liegt auch die Identifizierung von Teilflächen, die entwickelbar sind.
1.10 Zeitrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Schaffung von Planrecht und die bauliche Aktivierung der Entwicklungsfläche steht in der großen Herausforderung: potentielle Projektinvestoren und Ideenträger für das Vorhaben zu gewinnen. Dies soll per dato im mittelfristen Zeitraum geschehen. <p>Mögliche Meilensteine:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ansprache von Forschungsgesellschaften und Projektinvestoren 2. Aufnahme des Projektes in den Hochschulentwicklungsplan des Landes Brandenburg

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Ausschreibung von Teilflächen (kommunale Flächen, Flächen der Eigentümerin Land Brandenburg) 4. Aufstellung eines Bebauungsplanes (Schaffung von Planrecht) 5. Parallel Änderung FNP
1.11 Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum jetzigen Projektstand kann keine Kostenschätzung erfolgen.
1.12 Finanzierung / Förderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Folgende Förderprogramme die ggf. in Frage kommen: GRW, GRW-I, Innovations-, Forschungs- und Technologieförderung - Bund und/ oder Land in Bezug auf: <ul style="list-style-type: none"> - Grundlagenermittlung unter vorplanerischen Aspekten zur Flächenentwicklung - Machbarkeitsstudie zur Potentialermittlung ▪ Es gibt planungsrechtliche Belange. Für die zukünftige bauliche Entwicklung und Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes bedarf es als planungsrechtliche Grundlage der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die Schaffung von Planrecht, einerseits zu Teilflächen des Areals oder andererseits zu einem Flächencluster ist die Erstellung durch einen externen Partner (Projektinvestor) denkbar. <p>Hinweis: Sonstige Finanzierungsquellen oder bereits bewilligte Förderungen gibt es derzeit keine. Es wird von einer überwiegenden Eigenwirtschaftlichkeit von etwaigen Projektentwicklern/ Investoren ausgegangen.</p>
2. Einordnung in regionale Strategien	
2.1 Handlungsfelder und sektorale Strategien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Schlüsselvorhaben und die dazugehörigen sektoralen Strategien A) Steigerung der Präsenz der Fläche, B) Flächenentwicklung, C) Flächenvermarktung kann in die Handlungsfelder des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel“ (INSEK 2018) eingeordnet werden. ▪ Dazu gehören folgende Handlungsfelder: <ul style="list-style-type: none"> - stadtverträgliche Mobilität - produktive Stadt - gesunde Stadt <p>Hinweis: INSEK 2018 - „Lokale Entwicklungsstrategie Stadt Brandenburg an der Havel“: https://www.stadt-brandenburg.de/fileadmin/pdf/60_Stadtentwicklung/Fortschreibung_INSEK_2018/2018_06_12_INSEK_SVV-Beschluss_gesamt.pdf</p>
3. Einordnung in die landesweite Regionalentwicklungsstrategie (RES)	
3.1 Strategische Leitplanken (siehe Anlage „Land-BB_Regionalentwicklungsstrategie-	<p>Umfeldentwicklung von Unternehmens- und Wirtschaftsstandorten (SLP 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Raumwirkung Ausstrahleffekte:</u> Im Sinne eines „Joint Lab“ sollen Dienstleistungsangebote und Forschungsergebnisse von Wissenschafts- und

Strategische-Leitplanken_31-08-2021“)

SLP 1 = Entwicklungsachse

SLP 2+3 = Ausstrahleffekte

SLP 4-10 = (digitale) Raummuster

Forschungseinrichtungen den Transformations- und Entwicklungsprozess von Unternehmen begleiten und stützen. Dies würde u. a. auch der Vernetzung von Wissenschaftsstandorten im regionalen Umfeld dienen. Die regionale Wertschöpfung wird erhalten und ausgebaut. Unternehmen erhalten mehr regionale Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Beschäftigten und können auf Absolventinnen und Absolventen der Hochschulen zugehen. Die Flächenentwicklung zielt auf wissenschaftlich orientierte Branchen.

- Anwendungsfeld SLP 2: Schaffung von Mehrwerten durch strategische Ansiedlungen an ausbaufähigen Standorten im Rahmen zukunftsweisender Konzepte, bspw. für die gemeinsame Schaffung und Nutzung von Infrastrukturen

Ausstrahlung von Wissenschafts- und Forschungsstandorten nutzen (SPL 3)

- Raumwirkung Ausstrahleffekte: Im Raum steht die intensive Nutzung der wissenschaftlichen Kompetenzen einer anzusiedelnden außeruniversitären Forschungseinrichtung und der angesiedelten Wissenschafts- und Forschungsinstitutionen (THB und MHB). Eine Einbringung in bestehende Netzwerke und Programme, z. B. Mehr Zukunft Potsdam/Potsdam-Mittelmark stärkt die Ausstrahlung der Region als Standort für Wissenschaft und Forschung weiter.
- Anwendungsfelder SLP 3:
Schaffung und gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und begleitenden Dienstleistungen durch Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen (Innovationsstandorte, Joint Labs)

Folgende Sektoren werden berührt:

- Verkehr und Mobilität
- Wirtschaft
- Soziale- und Pflegebegleitung
- Wissenschaft, technologische Innovation
- Stadtentwicklung
- Überregionale Zusammenarbeit
- Stärkung der regionalen und lokalen Identität
- Zusammenarbeit und Wissenstransfer

4. Weitere Informationen und Anlagen

4.1 Erläuterung weiterer wichtiger Informationen, die keiner konkreten Fragestellung zugeordnet werden können.

- Das Leitbild der gesamtstädtischen Raumentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel folgt übergeordneten Zielsetzungen:
 - A) eine flächensparende, integrierte Siedlungsentwicklung unter der Schonung von natürlichen Ressourcen,
 - B) den Erhalt und die Fortentwicklung einer kompakten Stadt im Landschaftsraum, der für die Stadt typischen Grundstruktur,
 - C) eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur,
 - D) die Stärkung von Stadtquartieren und deren Vernetzung,

- E) die Ermöglichung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der demografischen Entwicklung entsprechend.

Für die Ansiedlungsentwicklung gilt das Prinzip: „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“.

- Die Entwicklungsfläche „Zukunftsquartier Magdeburger Straße Nord“ ist eine der letzten verfügbaren Freiflächen in der Stadt Brandenburg an der Havel.
- Die Freifläche benötigt eine verstärkte Aufmerksamkeit zur Sichtbarmachung ihrer Potentiale und ihrer herausragenden Qualität unter dem Aspekt der städtebaulichen und funktionalen Umsetzung von Ansiedlungsvorhaben.
- Die Wirtschaftsregion Westbrandenburg profitiert von ihrer direkten Lage zur Hauptstadtregion. Sie ist straßen-, schienen- und wasserseitig bestens an das überregionale, nationale und internationale Verkehrsnetz angeschlossen.

4.2 Ggf. Auflistung von Anlagen, Dokumenten, Materialien, etc.



Wirtschaftsseite / Gewerbeflächen/ Stadt Brandenburg an der Havel

<https://www.stadt-brandenburg.de/wirtschaft-gewerbeflaechen-entwicklungsflaeche-magdeburger-strasse-nord>

Anlage 1 - Karte: Markierung kommunale Flächen und Flächen Land Brandenburg als Eigentümerin / Verortung

Anlage 1:

Eigentums- verhältnisse

Der Großteil der unbebauten Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg (94.113 m²), ein 50 bis 100 Meter breiter Streifen entlang des Zentrumsringes ist Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel (38.264 m²).

