



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

21

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 28.05.09

Drucksachen-Nr.: IV/1299

Beschluss-Nr.: 741/48/09

Beschlussdatum: 28.05.09

Gegenstand: Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg  
Integriertes Handlungskonzept  
für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	07.05.09	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	11.05.09	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	20.05.09	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input type="checkbox"/>		Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>		Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		Zeitweiliger Ausschuss URBAN II

Neubrandenburg, 29.04.09

gez. Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 28.05.09 das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in seiner Fassung April 2009 als Handlungsgrundlage. Der treuhänderische Sanierungsträger wird mit der periodischen Qualifizierung des IHK beauftragt.
2. Das Programm ist in die Berichtspflicht des treuhänderischen Sanierungsträgers gegenüber der Stadtvertretung zu integrieren.
3. Die Ergebnisse des IHK werden bei der Fortschreibung des ISEK Gesamtstadt und des Stadtteilkonzeptes „Altstadt“ sowie bei der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Altstadt“ berücksichtigt.
4. Der treuhänderische Sanierungsträger wird mit der umfassenden Öffentlichkeitsarbeit zu den Zielsetzungen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Fördergebiet „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg beauftragt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- erst bei Umsetzung der im IHK vorgesehenen Maßnahmen mit Trägerschaft der Stadt Neubrandenburg bzw. Finanzierungsanteilen aus den Förderprogrammen.

**Begründung:**

Im Jahr 2008 hat der Bund das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Die grundsätzlichen Ziele und die Rahmenbedingungen wurden in der Begründung zur Beschlussvorlage 699/45/09, Drucksache IV/1223-Festlegung des Fördergebietes, bereits gegeben. Hierauf wird Bezug genommen.

Nummehr liegt auch die Bewilligung für das Programmjahr 2009 in Höhe von 390.000,00 EUR vor, so dass für den Zeitraum 2008 bis 2013 der Stadt Neubrandenburg insgesamt 720.000,00 EUR aus dem Programm zur Verfügung stehen, wobei darin ein Eigenanteil von  $\frac{1}{3}$  der Stadt Neubrandenburg enthalten ist.

Unter Berücksichtigung der Kernaussagen des ISEK, der Ergebnisse der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes sowie von Fachgutachten, wie dem Kommunalen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neubrandenburg, unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, wurde ein IHK aufgestellt, das die Grundlage des weiteren Handelns bildet.

Dabei ist, unter Berücksichtigung der Idee der Einrichtung eines PPP-finanzierten Verfügungsfonds und der zielgerichteten Aufwertung besonderer städtebaulicher Bereiche, eine periodische Qualifizierung und inhaltliche Ergänzung des IHK's unausweichlich.

Mit der regelmäßigen Überarbeitung der Programmziele können definierte Zielsetzungen ergänzt, Maßnahmen untersucht und das Spektrum der Projekte, die aus dem Programm unterstützt werden, weiter entwickelt und dem jeweiligen Erkenntnisstand angepasst werden.

**Anlage:**

- Integriertes Handlungskonzept, Stand: April 2009





KEG

# Integriertes Handlungskonzept „Altstadt“ Neubrandenburg für das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Stand: April 2009



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	2
2. Ausgangssituation	3
2.1 Städtebauliche Voraussetzungen	3
2.2 Funktionalität der „Altstadt“	3
2.3 Voraussetzungen für Einzelhandel in der Innenstadt / Standortbewertung	4
2.3.1 Einzugsgebiet	4
2.3.2 Kaufkraft, Verkaufsflächen und Umsätze	6
3. Handlungsschwerpunkte	9
3.1 Verfügungsfonds	10
4. Verfahren	11

## 1. Einleitung

Das BMBVS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Programmjahr 2008 ein neues Städtebauförderungsprogramm aufgelegt, welches auf die Beseitigung der offenkundig in ganz Deutschland in unterschiedlicher Tiefenschärfe auftretenden Problemlage des Funktionsverlustes in den Stadt- und Ortsteilzentren ausgerichtet ist.

*„In vielen Kommunen ist ein Funktionsverlust der "zentralen Versorgungsbereiche" zu beobachten, insbesondere durch gewerblichen Leerstand. Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen – aber auch von kleinen Gemeinden – bezeichnet. Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.“<sup>1</sup>*

Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat, basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen über die spezifische Situation in den Stadtzentren der Ober- und Mittelzentren des Landes auf der Grundlage der Programmanträge für die Städtebauförderungsprogramme, Programmbevolligungen für dieses Sonderprogramm ausgesprochen.

Der Stadt Neubrandenburg wurde mit Bewilligungsbescheid vom 27.08.2008 für das Programmjahr 2008 und damit für den Zeitraum 2008 bis 2012 ein Finanzvolumen von 330.000,00 Euro und mit Bescheid vom 24.03.2009 für das Programmjahr 2009 und damit für die Folgejahre 2009–2013 ein Finanzvolumen von 390.000,00 Euro bewilligt.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.01.2009 hat das Sanierungsgebiet „Altstadt“ als Fördergebiet für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beschlossen.

Aus dem Programm können gemäß Richtlinie des Bundes, die durch das Land Mecklenburg-Vorpommern zu untersetzen ist, folgende Schwerpunkte unterstützt werden:

*Die Finanzhilfen des Bundes können z. B. eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:*

- *Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)*
- *Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung)*
- *Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung*
- *Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien und Standortgemeinschaften.*

---

<sup>1</sup> Zitat Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – Internet, April 2009

*Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen so genannten Verfügungsfonds einrichten. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 % aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln. Die Mittel des Fonds müssen für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt werden. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.<sup>2</sup>*

Das Land Mecklenburg-Vorpommern beteiligt sich mit  $\frac{1}{3}$  an dem Programm.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Städtebauliche Voraussetzungen

Für das Fördergebiet „Altstadt“ liegt mit Stand: April 2009 der Entwurf der zweiten Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes vor. Dieser beinhaltet auch den Fachplan „Einzelhandel“. Das aus den städtebaulichen Planungen abgeleitete Maßnahmenkonzept weist erheblichen Handlungsbedarf in der Mitte der Stadt, also am Marktplatz, hier insbesondere bei den Blöcken „HKB“ (Block Nr. 7) und „Hotelquartier“ (Block Nr. 16) aus. Zudem sind, auch unter dem Aspekt der Funktionserfüllung als Entree der Stadt die Eingangssituationen in die Altstadt im Bereich Stargarder Straße (ehem. Bahnhofstor), Treptower Straße durch das Treptower Tor und Stargarder Straße durch das Stargarder Tor als Handlungsschwerpunkte ausgewiesen.

Des Weiteren besteht erheblicher Handlungsbedarf bei der Gesamtgestaltung der Straßenräume im Sanierungsgebiet „Altstadt“, die, bis auf wenige Ausnahmen wie Turmstraße, Marktplatz, Marienkirchplatz (jeweils Straßen mit Sonderfunktionen), bislang keiner Neugestaltung unterzogen wurden.

Als bereits im hohen Maße realisiert kann die Sanierung des Wohnraums im Bestand und der Gewerberäume entlang der im Einzelhandelsfachplan ausgewiesenen Einzelhandelskernzonen bezeichnet werden (Anlage 1 – Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Modernisierungsstand – WIMES).

### 2.2 Funktionalität der „Altstadt“

Die Funktionszuweisungen an die der „Altstadt“ Neubrandenburg haben sich in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verändert.

Die Innenstadt konnte von ihren baulich-räumlichen Bedingungen bereits stark den veränderten Anforderungen an die Funktionalität einer „City“ angepasst werden.

Die Innenstadt ist heute kulturelles Zentrum der Region, aber auch Handels- und Dienstleistungszentrum sowie Bildungsstandort und nimmt weiterhin ihre historisch überkommene Funktion als Wohnstandort wahr (Anlage 2 – Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Gebäudenutzung – WIMES).

---

<sup>2</sup> Zitat Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - Internet

Besondere Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der „City“ hat die weitere Verbesserung der Standortbedingungen für den Einzelhandel und die Kultureinrichtungen.

Der Monitoring-Bericht des Wirtschaftsinstitut für Marktforschung, Evaluation und Strukturentwicklung, Rostock (WIMES), für das Stadtgebiet „Altstadt“ vom April 2009 weist u. a. in der als Anlage beigefügten Karte der Nutzungsmischungen und der Karte des Leerstandes aus, dass in den Einzelhandelskernzonen kein nennenswerter Gewerberaumleerstand von Ladenlokalen zu verzeichnen ist. Gegebenenfalls zur Sanierungsvorbereitung erfolgter Freizug bleibt hierbei unberücksichtigt (Anlage 3 – Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Anzahl der Einzelhandelsunternehmen – WIMES).

Diese Feststellung wird auch im Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, erstellt durch Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, untermauert.

Gleichwohl ist die Situation der Einkaufslagen in der Innenstadt nach subjektiver Einschätzung der Händler in den einzelnen Lagen und nach Branchen unterschiedlich. Die Ergebnisse der angeführten Studien belegen dies.

Auch die stadträumlichen Bedingungen, z. B. in der Turmstraße und die Parkraumsituation (hier war die Befragung allerdings vor Eröffnung der Tiefgarage Markt erfolgt), werden ebenfalls subjektiv als nicht optimal empfunden.

Trotzdem werden der Stadt Neubrandenburg relativ gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Innenstadt als „City“ mit Einkaufs- und Dienstleistungsfunktionen bestätigt. Auf diese wird im Anschluss auszugsweise eingegangen.

Zudem ist das Flair der Stadt im Wesentlichen von der Wiederaufbauarchitektur der 50er, 60er und 70er Jahre geprägt. Die Aufenthaltsqualität in der Stadt ist somit nur an wenigen Standorten als qualitativ hochwertig zu bezeichnen. Die großzügig gestalteten Straßenquerschnitte und der räumlich überdimensional ausgebildete Marktplatz als zentraler Stadtplatz tragen ihr Übriges zu diesem Eindruck bei.

## 2.3 Voraussetzungen für Einzelhandel in der Innenstadt / Standortbewertung

### 2.3.1 Einzugsgebiet

*Die Stadt Neubrandenburg weist – gemessen an ihrer Einwohnerzahl – ein überdurchschnittliches Einzugsgebiet auf, welches im Kernbereich eine Entfernung von bis ca. 50 km und eine Fahrzeit von ca. 1-1,5 Stunden umfasst. Dieses Einzugsgebiet ist Ausdruck der solitären Lage in der Region, der geringen Einwohnerzahl der Gemeinden im Einzugsgebiet und der relativ weiten Entfernung zu den nächsten Oberzentren Berlin und Rostock. Somit befindet sich die Stadt Neubrandenburg als Handelsstandort in einer vergleichsweise günstigen Ausgangssituation.*

Charakterisiert wird das Einzugsgebiet der Stadt Neubrandenburg wie folgt:

- Die Bevölkerungsdichte liegt bei rund 74 Einwohnern je Quadratkilometer; dies ist im Vergleich zu anderen Oberzentren in Deutschland ein eher geringer Wert.
- Die Region um die Stadt Neubrandenburg ist geprägt von einem negativen Bevölkerungswachstum mit starken Abwanderungstendenzen in Richtung der Alten Bundesländer (vgl. Abbildung 1). Ein weiterer Trend ist die mit der Abwanderung einhergehende Überalterung der zurückbleibenden Bevölkerungsteile. Allerdings sind die prozentual größten Bevölkerungsverluste in Neubrandenburg selbst zu verzeichnen. Parallel ist jedoch festzustellen, dass sich die Bevölkerungsverluste von Jahr zu Jahr reduzieren.<sup>3</sup>

Die Einteilung des Einzugsbereiches in vier Zonen macht die mit der Distanz abnehmende Intensität der Marktausschöpfung des Neubrandenburger Einzelhandels deutlich. Die Zonen 1 bis 3 können als Kern-einzugsbereich für die Innenstadt, die dezentralen Fachmarktzentren sowie die großen Fachmarktzentren in Neubrandenburg gewertet werden. Die vierte Zone ist sortimentspezifisch (z.B. in weniger frequentierten Bedarfsgruppen wie Möbel, Spezialsortimente, hochwertige Sortimente, etc.).<sup>4</sup>

Abbildung 2 Einwohner im Marktgebiet<sup>5</sup>

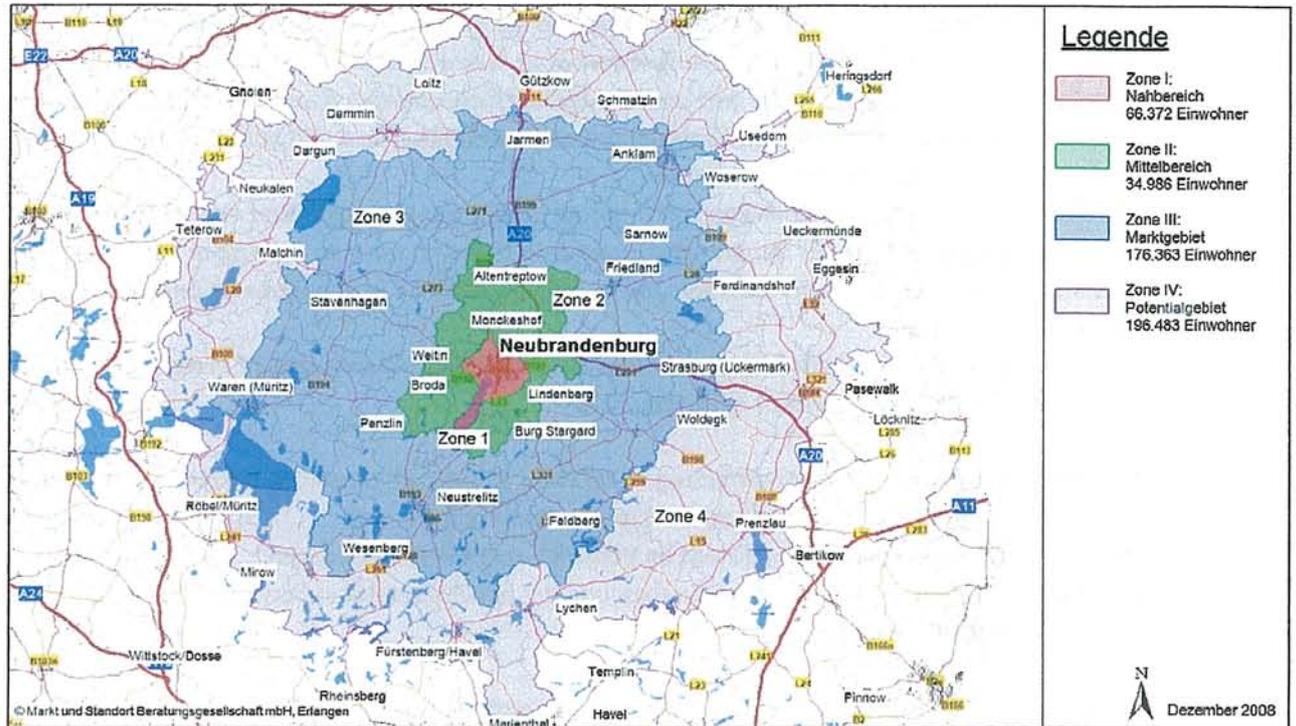
Einwohner in Zone I (Nahbereich)	66.372
Einwohner in Zone II (Mittelbereich)	34.986
Einwohner in Zone III (Marktgebiet)	176.363
Einwohner in Zone IV (Potenzialgebiet)	196.483
Einwohner im Kernmarktgebiet (Zone I+II+III)	277.721
Einwohner im Gesamtmarktgebiet (Zone I+II+III+IV)	474.204

<sup>3</sup> Quelle: Regierung von Mecklenburg-Vorpommern, Stand Juni 2005

<sup>4</sup> Kursiv geschriebene Texte aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2008– Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

<sup>5</sup> Abbildung 2 aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2008– Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

Abbildung 3 Das Einzugsgebiet der Stadt Neubrandenburg<sup>6</sup>



Das Einzugsgebiet reicht von Teterow im Westen bis Prenzlau und Pasewalk im Osten; von Loitz im Norden bis Fürstenberg im Süden. Die Zone III beinhaltet unter anderem die Stadt Neustrelitz, Strasburg, Friedland, Anklam, Demmin, Malchin und Waren. In Zone II liegen Burg Stargard und Altentreptow.

### 2.3.2 Kaufkraft, Verkaufsflächen und Umsätze

Die Grenzen des Einzugsgebietes haben sich im Vergleich zum Gutachten von 1999 nicht verändert. Dies belegen auch die Einschätzungen der Händler (vgl. Einzelhandelsbefragung 2005). Nach wie vor ist die Stadt Neubrandenburg mit ihrer oberzentralen Funktion ein wichtiger Versorgungs- und Handelsstandort in und für die Region.

Die Kaufkraft ist trotz gesunkener Bevölkerungszahlen seit 1999 leicht gestiegen. Grund dafür sind die ebenfalls leicht gestiegenen Pro-Kopf-Ausgaben. Diese sind seit 1999 im Durchschnitt um knapp 200 Euro pro Person angewachsen. Das leichte Absinken der Kaufkraft in Zone I liegt zum einen an der geringeren Bevölkerung und zum anderen an der niedrigeren Kaufkraftkennziffer. Das Kaufkraftpotential liegt jedoch immer noch auf einem ausreichenden Niveau für den städtischen Einzelhandel.

Das von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, als Innenstadt bezeichnete Gebiet umfasst zusätzlich zum Fördergebiet „Altstadt“ das Bahnhofsumfeld und die Rathauspassage.

<sup>6</sup> Abbildung 3 und kursiv geschriebene Texte aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2008 – Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

*Die Innenstadt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 30.000 qm (Anteil an der Verkaufsfläche 17 %), die Außenstadt von ca. 150.000 qm (Anteil an der Verkaufsfläche 83 %) auf.*

*Insgesamt zeigt sich eine funktionale Aufgabenteilung in den Sortimentsschwerpunkten zwischen Innenstadt (Bekleidung rund 11.000 qm) und Außenstadt (Lebensmittel, Baumarkt, Möbel), allerdings ist auch der zentrenrelevante Verkaufsflächenanteil mit Bekleidung (ca. 8.500 qm) und Schuhen (ca. 2.700 qm) in der Außenstadt als hoch einzustufen.*

*Die Innenstadt von Neubrandenburg vereint mit ca. 30.000 qm Verkaufsfläche insgesamt 17 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Neubrandenburger Einzelhandels auf sich. Die beiden Einkaufszentren Bethanien- und Lindetal Center vereinen 33 Prozent, die Betriebe in den weiteren Lagen 49 Prozent der Verkaufsfläche auf sich.*

*Insgesamt sind 60 Prozent der Betriebe, 17 Prozent der Verkaufsflächen und 22 Prozent der Umsätze in der Innenstadt von Neubrandenburg konzentriert.<sup>7</sup>*

Das Umsatzvolumen der Innenstadt betrug in 2008 auf 29.368 m<sup>2</sup>, davon 26.374 m<sup>2</sup> im Non-Food-Bereich 116,6 Mio. Euro, davon 100,9 Mio. Euro im Non-Food-Bereich.

Bei den Umsätzen konnte die Innenstadt im Vergleich zu 1999 leicht zulegen.

Es gelang, aufgrund des guten Branchenmixes und der hohen Qualität in Service und Angebot, die Verkaufsflächen zu steigern.

*Das A-Zentrum ist das städtische Hauptzentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die sehr gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem guten und günstigen Parkplatzangebot machen die City zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte in Neubrandenburg. Die unmittelbare Nähe zu den wichtigen behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Kino, Bahnhof, etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusehends.*

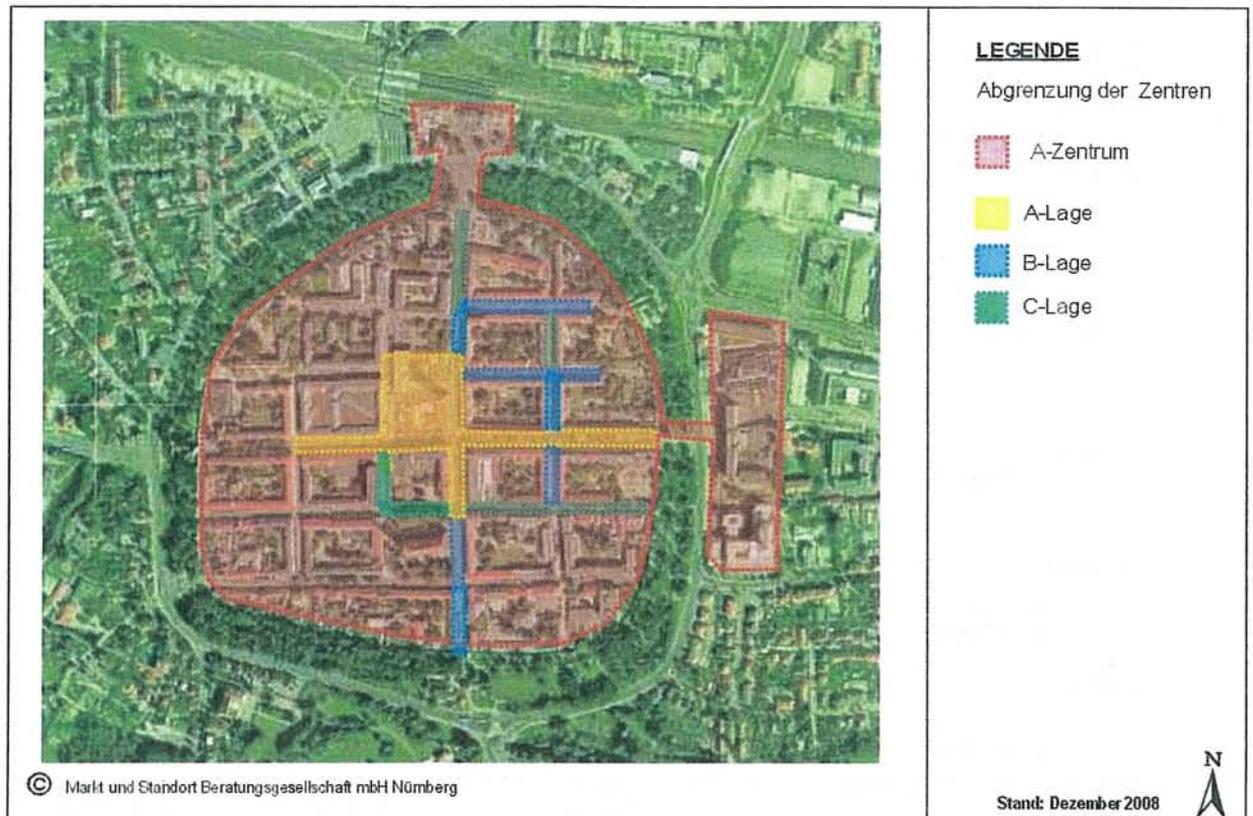
*Trotz stellenweise schwacher städtebaulicher Gestaltung können die innerstädtischen Leitbetriebe (MediaMarkt, C&A, Galeria Kaufhof) während der Geschäftszeiten eine relative hohe Kundenfrequenz erzeugen. Durch die schwache Ausprägung von Gastronomiebetrieben nimmt diese allerdings nach Geschäftsschluss rapide ab.*

*Insgesamt werden Waren auf ca. 30.100 qm Verkaufsfläche angeboten, davon rd. 5.300 qm im Bereich Nahversorgung. Den größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (36%) hat dabei die Sortimentsgruppe Bekleidung. Weitere wichtige Sortimentsgruppen sind Elektrowaren (11%), Hobby- und Freizeitartikel (7%) und Schuhe (5%). Das Segment Nahrungs- und Genussmittel hat einen Verkaufsflächenanteil von rund 10%. Der insgesamt erzielte Umsatz liegt bei 118,9 Mio. Euro.*

---

<sup>7</sup> Kursiv geschriebene Texte aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2008 – Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

**Abbildung 40 Karte Hauptgeschäftszentrum Innenstadt mit Lagen (A)**



*Die Abbildung zeigt die Abgrenzung der Innenstadt unterteilt nach Einkaufslagen. Die Hauptgeschäftslagen konzentrieren sich auf den Bereich um den Marktplatz mit dem gleichnamigen Einkaufszentrum, sowie die Turmstraße mit den angrenzenden Straßen.<sup>8</sup>*

<sup>8</sup> Abbildung 40 und kursiv geschriebene Texte aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg vom Dezember 2008- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen

### 3. Handlungsschwerpunkte

Die Aktivitäten innerhalb des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bauen auf die strategischen Ansätze für die gesamtstädtische Entwicklung auf und werden, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung „Altstadt“, 2. Fortschreibung, Stand: April 2009, weiter entwickelt, ergänzt und qualifiziert.

Die strategischen Programmziele für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in der „Altstadt“ Neubrandenburg wurden bei Berücksichtigung der Vorschriften des Bundes und des Landes aus vier unterschiedlichen Beurteilungskriterien entwickelt.

Kriterien	Strategische Ziele
geringe Wirtschaftskraft; geringe Kaufkraft	Sicherung des Hauptgeschäftszentrums; Stabilisierung Handel als Arbeitgeber auch u. a. durch Neuansiedlung von Ankermagneten
schwache städtebauliche Gestaltung in Folge historischer Eingriffe	nachhaltige Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung durch Fortsetzung der Sanierung
geringe Aufenthaltsqualität in Freiräumen (öffentliche/halböffentliche)	nachhaltige Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume durch Nutzungsergänzungen; Aufwertung der urbanen Räume durch Inszenierung
mangelhafte Attraktivität nach Geschäftszeiten durch fehlende Funktionsmischung/ monotone Nutzungsstruktur	Erhöhung des Durchmischungsgrades der Gewerbeakteure durch Gastronomie; Stärkung der Einbeziehung der Akteurs- und Nutzergruppen der Altstadt in die Prozesse der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt

Daraus ergeben sich folgende Handlungsschwerpunkte:

- Schwerpunkt 1 – Stabilisierung der Zentrumsfunktion
- Schwerpunkt 2 – Stadträumliche Qualitäten
- Schwerpunkt 3 – Aktivierung der Akteure.

Mit gezielten Maßnahmen im **Schwerpunkt 1 – Stabilisierung der Zentrumsfunktion** – sollen nachhaltig die Bedingungen des Einzelhandels und der Kultureinrichtungen der „City“ der Stadt Neubrandenburg verbessert werden. Mit der Konzentration von Kultureinrichtungen in der Innenstadt und der gezielten Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe, unter Berücksichtigung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes, soll die Funktionalität der Innenstadt gestärkt und auf den zunehmenden Wettbewerbsdruck als Auswirkung des demografischen Wandels, vorbereitet werden.

Der Schwerpunkt 1 wird in folgende Maßnahmen gegliedert:

- 1.1 Aktivierung von Standorten für die Ansiedlung von Einzelhandel
- 1.2 Hilfen für Unternehmen bei der Standortsicherung und Standortexpansion
- 1.3 Verbesserung der Erreichbarkeit des Gebietes.

Mit der Förderung aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verbindet sich für die Innenstadt, die „City“ von Neubrandenburg, in **Schwerpunkt 2 – Städteräumliche Qualitäten** – die Chance der nachhaltigen Verbesserung selbiger. Ergänzend und im Einklang zu den im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen der Neugestaltung der Erschließungsstraßen und der weiteren Fortsetzung der Gebäudesanierungen sind kleinteilige Aufwertungen von urbanen Räumen und Gebäudeteilen zur verstärkten Akzentuierung der Innenstadt vorgesehen.

- 2.1 Aufwertung der Eingangssituation (Entrees) in die Innenstadt durch bauliche und baukünstlerische Maßnahmen sowie Inszenierungen
- 2.2 Stabilisierung der Aufenthaltsräume durch zielgruppenspezifische/aktionsspezifische Ergänzungen.

Die im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgesehene Möglichkeit der Entwicklung eines Verfügungsfonds, welcher nach dem Modell Public-Private-Partnership finanziert wird, ermöglicht im **Schwerpunkt 3 – Aktivierung der Akteure** – die Chance der unmittelbaren Einbindung der Akteure.

Der Schwerpunkt wird in folgende Maßnahmen gegliedert:

- 3.1 Verbesserung des Gebietsimages
- 3.2 Verbesserung der Auffindbarkeit der Standorte von Kultur und Handel im Gebiet durch Marketingaktivitäten
- 3.3 Konzeption und Durchführung von Events und Aktionen zur Stabilisierung des Standortes.

Alle Projekte des Schwerpunktes 3 sollen aus dem Verfügungsfonds finanziert werden.

### 3.1 Verfügungsfonds

Die Entwicklung von attraktiven Stadt- und Ortsteilzentren kann nicht allein von der öffentlichen Hand getragen werden, sondern erfordert ein breit getragenes über die jeweiligen Einzelinteressen von Nutzergruppen hinausgehende Engagement.

Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bietet erstmalig in den Städtebauförderungsprogrammen die Möglichkeit der Bildung eines Verfügungsfonds, der max. hälftig (50 v. H.) aus Mitteln des Programms finanziert werden kann.

Die komplementierenden 50 v. H. der Mittel des Verfügungsfonds sind privat aufzubringen.

Dieser Verfügungsfonds wird für die Zielsetzungen am Standort Neubrandenburg als ausgesprochen positives Handlungsinstrument beurteilt und macht, verankert als Finanzinstrument für den Schwerpunkt 3 – Aktivierung der Akteure –, einen wesentlichen Teil des Programms aus.

Die Stadt Neubrandenburg erklärt sich bereit, bis zu 50.000,00 Euro/jährlich zunächst im Zeitraum 2009–2013 unter den genannten Rahmenbedingungen jährlich in den Verfügungsfonds einzuspeisen.

Das erforderliche Begleitgremium, welches über die Vergabe von Mitteln aus diesem Fonds entscheidet und auch nach der noch aufzustellenden Geschäftsordnung für die Einwerbung der privaten Mittel zuständig zeichnet, wird paritätisch besetzt. Der Vorsitz des Beirates obliegt qua Amtes dem Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg, die Geschäftsführung dem treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg.

Der Verfügungsfonds gibt sich eine eigene auf der Städtebauförderungsrichtlinie und den Sonderregelungen zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fußende Richtlinie für die von ihm im Schwerpunkt 3 beabsichtigte Mittelvergabe. Der Mitteleinsatz aus dem Verfügungsfonds in andere Schwerpunkte ist zulässig und erwünscht.

Eine direkte Personalkostenförderung ist aus dem Verfügungsfonds als auch insgesamt aus den zur Verfügung stehenden Mitteln ausgeschlossen.

#### 4. Verfahren

Eine detaillierte Vorgabe zum Inhalt des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt derzeit nicht vor.

Das IHK wird regelmäßig, im Rahmen des Berichtes des treuhänderischen Sanierungsträgers an die Stadtvertretung, auf Änderungsbedarfe hin überprüft.

Anlagen zum IHK:

1. Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Modernisierungsstand – WIMES
2. Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Gebäudenutzung – WIMES
3. Auszug aus dem Monitoring-Bericht 2009 Sanierungsgebiet „Altstadt“ – Anzahl der Einzelhandelsunternehmen– WIMES





# Anlage 3

-  Baulücken
-  Grenze Fördergebiet
-  Neugebaute
- 
  - 1
  - 2
  - 3
  - 4
  - 5 bis 10
  - 10 bis 60

Kartographie: Stadtkarte Neubrandenburg  
März/April 2006

## Municipal Stadtentwicklung Altstadt Neubrandenburg

- Anzahl der Einzelhandelsunternehmen -

in Auftrag



KEG

Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

erarbeitet durch



Stand: April 2006

