



**Teilaufhebung der Sanierungssatzung
Abschlussbericht**



**Quartier: Rathenower Straße – Südwall – Im Tangermünder Tor
Sanierungsgebiet „Altstadt-Stendal“**



Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Stendal
Der Oberbürgermeister
Geschäftsbereich Bauen und Stadtentwicklung
Abteilung Planung und Stadtentwicklung
Ansprechpartner Grit Schultz
Moltkestraße 34-36
39576 Hansestadt Stendal

www.stendal.de

Text und Bearbeitung:

Grit Schultz, Bereich Städtebauförderung
Martin Prinz, Bereich Planungsrecht

Fotos:

Titelseite:

Das Sanierungsgebiet der Hansestadt aus der Luft 2018
Südwall (Südpromenade) 1830 (Archivfoto)

Stand: 16.07.2025

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

Literaturverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis.....	5
1. Einleitung.....	6
2. Geltungsbereich	9
3. Städtebauliche Missstände	11
4. Ziele der Sanierungssatzung.....	11
5. Entwicklung Quartiers Rathenower Straße / Südwall / Im Tangermünder Tor.....	13
5.1 Rathenower Straße.....	14
5.1.1 Rathenower Straße 32 – Flur 25 // Flurstück 1	14
5.1.2 Rathenower Straße 30-31 – Flur 25 // Flurstück 2	15
5.1.3 Rathenower Straße	16
5.2 Südwall	16
5.2.1 Südwall 38 – Flur 25 // FS 3	17
5.2.2 Südwall 37 – Flur 25 // FS 4	17
5.2.3 Südwall 36 – Flur 25 // FS 5	17
5.2.4 Südwall 35 – Flur 25 // FS 6	17
5.2.5 Südwall 34 – Flur 25 // FS 7	17
5.2.6 Südwall 33 – Flur 25 // FS 9/1	18
5.2.7 Südwall 32 – Flur 25 // FS 11/1	18
5.2.8 Südwall 31 / 30 – Flur 25 // FS 12 / 13	18
5.2.9 Südwall 29 – Flur 25 // FS 14	19
5.2.10 Südwall 28 – Flur 25 // FS 16/1	19
5.2.11 Südwall 27 – Flur 25 // FS 17	19
5.2.12 Südwall 26 – Flur 25 // FS 18	19
5.2.13 Südwall 25 – Flur 25 // FS 19	19
5.2.14 Südwall 24 – Flur 25 // FS 20	19
5.2.15 Südwall 23 – Flur 25 // FS 21	20
5.2.16 Südwall 22 und 19 – Flur 25 // FS 22 und 23.....	20
5.2.17 Südwall 18 – Flur 25 // FS 24	20
5.2.18 Südwall 17 – Flur 25 // FS 25	20
5.2.19 Südwall 16 – Flur 25 // FS 26	21
5.2.20 Südwall 15 – Flur 25 // FS 43	21
5.2.21 Südwall 14 – Flur 25 // FS 44	21
5.2.22 Südwall 13 – Flur 25 // FS 45	21
5.2.23 Südwall 12 – Flur 25 // FS 46	21

5.2.24	Südwall 11 – Flur 25 // FS 47	21
5.2.25	Südwall 10 – Flur 26 // FS 48	21
5.2.26	Südwall vor Südwall 8, Südwall 8 und 5 – Flur 26 // FS 51/1; 49 und 52/1	21
5.2.27	Südwall 4 – Flur 26 // FS 54	21
5.2.28	Südwall 3 – Flur 26 // FS 55	22
5.2.29	Südwall 2 – Flur 26 // FS 56	22
5.2.30	Südwall	22
5.3	Im Tangermünder Tor	23
5.3.1	Tangermünder Tor – Flur 26 // FS 79	24
5.3.2	Im Tangermünder Tor 1 – Flur 26 // FS 57	25
5.3.3	Im Tangermünder Tor 2 – Flur 26 // FS 58	25
5.3.4	Im Tangermünder Tor 3 – Flur 26 // FS 59/1	25
5.3.5	Im Tangermünder Tor	25
6.	Zusammenfassung – Schlussfolgerung	26
Anlage - Geltungsbereich Quartier:		
	Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor	28

Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch. (2025). *Baugesetzbuch*. Berlin: Bundesrepublik Deutschland.

Braun-Brudniok, U. (1993). *Vorbereitende Untersuchungen im Auftrage der Stadt Stendal - Altstadtsanierung Stendal*. Göttingen: Arbeitsgemeinschaft Stadtsanierung.

Beschluss Nr. 013 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal v. 20.02.1991

Auszüge aus der Stadtgeschichte v. Dr. Rud. Langhammer – Alte Stendaler Straßennamen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Altstadt-Stendal"	9
Abbildung 2 - Kreuzung Rathenower Straße um 1905	14
Abbildung 3 – Rathenower Straße 31 – 1988	15
Abbildung 4 - Rathenower Straße 30-31 – 1996.....	15
Abbildung 5 - Rathenower Straße 31 – 2025	16
Abbildung 6 - Südwall 34 – 1992.....	17
Abbildung 7 - Südwall 34 und 33 – 1992.....	17
Abbildung 8 - Südwall 34 – 2025.....	18
Abbildung 9 - Südwall 31/30 – 1992.....	18
Abbildung 10 - Südwall 31 und 30 – 2025.....	19
Abbildung 11 - Südwall 17 – 1992.....	20
Abbildung 12 - Südwall 17 – 2025.....	20
Abbildung 13 - Südwall im Wandel der Zeit	22
Abbildung 14 - Südwall nach Sanierung v. Tangermünder Tor aus	23
Abbildung 15 - Im Tangermünder Tor - 80er-Jahre	23
Abbildung 16 - Tangermünder Tor 1900	25
Abbildung 17 - Tangermünder 2025.....	25
Abbildung 18 - Blick vom Tangermünder Tor.....	26

Abkürzungen

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EStG	Einkommenssteuergesetz
ha	Hektar
Nr.	Nummer
S.	Seite
SR	Stadtrat
u.	und
§	Paragraph

1. Einleitung

Am 20. Februar 1991 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal beschlossen, dass sie mit den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 141 BauGB) beginnen möchte.

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Bau-GB.

1. Das Gebiet der Altstadt wurde als Problemgebiet ermittelt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal beschließt deshalb, zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Bau-GB durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- * Der Erhalt der städtebaulichen Struktur der Altstadt
- * Der Erhalt kulturhistorisch und städtebaulich wertvoller Bausubstanz
- * Die Durchsanierung einzelner Geräte bzw. Stadtbereiche
- * Die Aufnahme und abschnittsweise Sanierung der technischen Infrastruktur
- * Die beginnende Durchsetzung der Zielstellung zur Entwicklung der Altstadt, die im Rahmenplan erarbeitet ist
- * Die Beseitigung der ermittelten städtebaulichen Mißstände in Teilbereichen

Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan mit den Straßenzügen, Einzelbauwerken und Stadtbereichen – nördl. Stadtwall, Ostwall, Südwall, Tangermünder Tor, Hospitalstraße, Am Pulverturm, Westwall, Westl. Stadtwall, Uenglinger Tor – umgrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses wird.

.....¹

Somit wurde die Altstadt der Stadt Stendal innerhalb ihrer Wallanlagen als Untersuchungsgebiet festgelegt. Mit Bescheid vom 16.02.1993 des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen des Landes Sachsen-Anhalt wurde

¹ Auszug aus dem Beschluss Nr. 013 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal v. 20.02.1991

die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Altstadt neu in das Förderprogramm im Jahr 1993 erstmalig aufgenommen. In der Stadtverordnetenversammlung am 24. Mai 1993 wurde dann der Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165-171 BauGB gefasst und der Beginn der Voruntersuchung beschlossen.

Das Planungsbüro Braun-Brudniok und Dr. Schwahn wurde mit der Durchführung der Voruntersuchungen beauftragt und hat diese mit Abschlussbericht im Dezember 1993 abgeschlossen.

Fazit der vorbereitenden Untersuchung:

„Es hat sich gezeigt, dass die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet im Sinne der Gesetzlichkeiten förmlich festgelegt und für einen Zeitraum von mindestens einem, vermutlich aber zwei Jahrzehnten „saniert“ werden sollte.“ (Braun-Brudniok, 1993)

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal vom 14.03.1994 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt – Stendal“ mit einer Flächengröße von 94 ha förmlich festgelegt. Die entsprechende Satzung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.06.1994 in Kraft getreten.

Im Jahr 2007 wurde durch Änderung des Baugesetzbuches geregelt, dass mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen ist, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Durchführungsfrist soll in der Regel nicht länger als 15 Jahre betragen. Da die Sanierungssatzung der Hansestadt Stendal bereits vor der Gesetzesänderung in Kraft trat, finden die Überleitungsvorschriften des § 235 (4) BauGB Anwendung. Danach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht wurden, bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.²

² Baugesetzbuch (2025), § 235 Abs. 4 – Baugesetzbuch, Berlin: Bundesrepublik Deutschland – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023/Nr. 394

Die städtebaulichen Ziele der Sanierungsmaßnahme, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes festgelegt wurden, konnten bis zu diesem Zeitpunkt größten Teils umgesetzt werden, dennoch gab es noch viele weitere städtebauliche Mängel und Missstände, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich waren. Dabei handelte es sich um noch ausstehende Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie privater Gebäude. Von der Sanierungsbehörde der Hansestadt Stendal wurde somit im Jahr 2020 eingeschätzt, dass die Umsetzung der noch ausstehenden Maßnahmen, aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes und dem nach der Wiedervereinigung bestehenden erheblichen Sanierungsbedarfs, noch ein Zeitraum bis zum 31.12.2030 benötigt wird. Aufgrund dieser Einschätzung stellte sie den Antrag, den Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2030 zu verlängern. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2020 bestätigt und der Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2030 verlängert sowie durch das Ministerium genehmigt.

Es wurde festgelegt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die der §§ 144 und 145 BauGB Beachtung finden. Das bedeutet, dass bei allen Vorhaben sanierungsrechtliche Genehmigungen erforderlich waren und noch immer sind, ein sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag zu zahlen ist und ein Sanierungsvermerk im Grundbuch der Stadt Stendal für die betroffenen Grundstücke eingetragen wird. Zur Erleichterung der finanziellen Auswirkungen wurden Fördermittel beantragt und bei Bedarf auch an private Eigentümer, entsprechend der Förderrichtlinien, ausgereicht.

Die Sanierungsziele sind in Teilen des Sanierungsgebietes „Altstadt Stendal“ erreicht worden, nur noch in wenigen Bereichen sind Maßnahmen zur Erreichung der Ziele erforderlich. Einige wenige Sanierungsziele sind nach heutigem Stand nicht mehr zu erreichen und damit nicht durchführbar, diese werden in den nachfolgenden Ausführungen genauer erläutert. Daraus ergibt sich, dass die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB aufzuheben ist.

2. Geltungsbereich

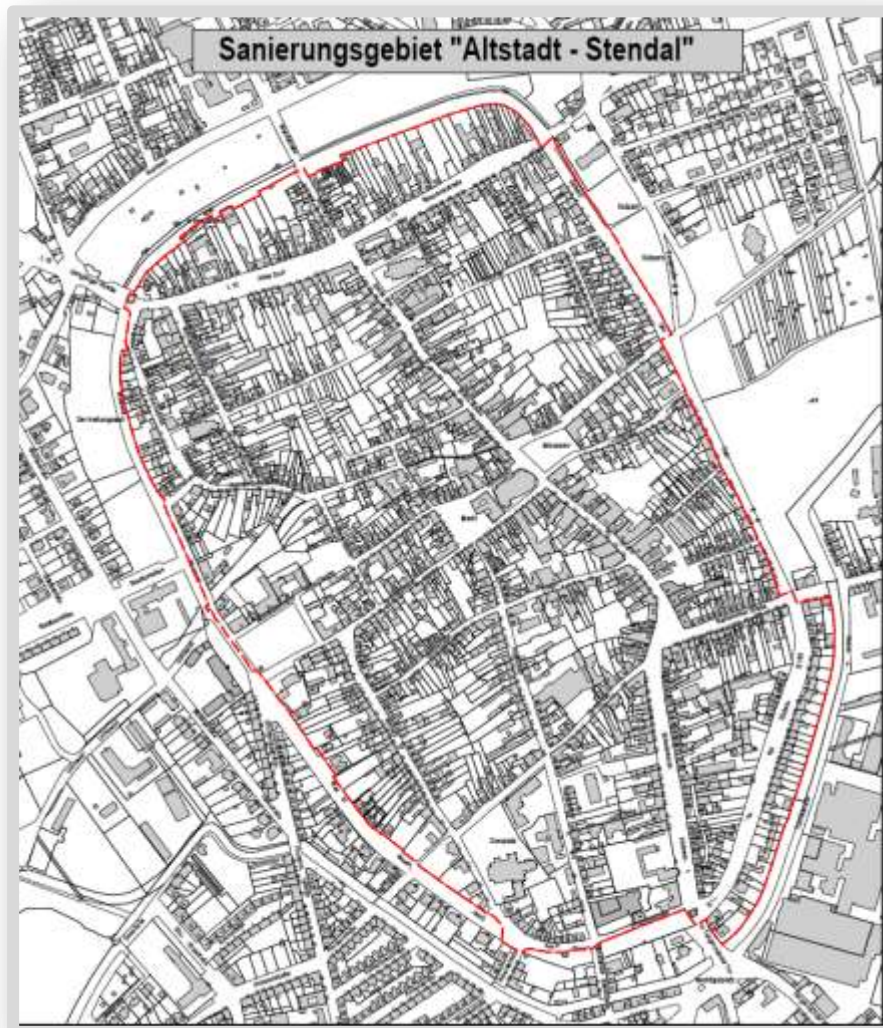


Abbildung 2 - Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Altstadt-Stendal"

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets bezieht sich auf die komplette Altstadt der Hansestadt Stendal innerhalb ihrer historischen Wallanlagen (siehe rote Markierungslinie in der Abbildung 1).

Aufgrund der Größe des Sanierungsgebietes von 94 ha wurden zur Vereinfachung der Abarbeitung, der Übersichtlichkeit und im Hinblick auf die Aufhebung des Gebietes Quartiere gebildet.

1. Altes Dorf / Wendstraße / In den Zinnen (Nordwall);
2. Bismarckstraße / Wendstraße / Nordwall;
3. **Rathenower Straße / Südwall / Im Tangermünder Tor;**
4. Vogel- / Priesterstraße;
5. Marienkirchstraße / Breite Straße / Poststraße / Hallstraße;
6. Brüderstraße / Hallstraße / Deichstraße / Weberstraße;
7. Altes Dorf / Nordwall / Wendstraße;
8. Teilquartier: Rohrstraße / Karnipp;
9. Brüderstraße / Wüste Worth / Birkenhagen / Markt;
10. Kornmarkt / Hohe Bude / Hooock / Breite Straße;
11. Poststraße / Breite Straße / Karlstraße / Hallstraße;
12. Westwall / Weberstraße / Am Dom / Mönchskirchhof;
13. Bruchstraße / Ostwall / Priesterstraße / Breite Straße;
14. Bismarckstraße / Ostwall / Bruchstraße / Breite Straße / Jacobikirchhof /
Mönchenstab / Uppstall / Sidenbüdel / Neustraße;
15. Weberstraße / Deichstraße / Hallstraße / Am Dom;
16. Vogelstraße / Ostwall / Rathenower Straße / Breite Straße / Stavenstraße;
17. Altes Dorf / Breite Straße / Rohrstraße / Winckelmannstraße;
18. Südwall / Rathenower Straße / Karlstraße / Am Dom / Am Pulverturm /
Hospitalstraße / Hallstraße / Schadewachten / Katzenstieg;
19. Rohrstraße / Breite Straße / Hooock / Hohe Bude / Uchtstraße / Petrikirchstraße
/ Winckelmannstraße / Karnipp / Bierspünderstraße;
20. Uchtstraße / Hohe Bude / Birkenhagen / Wüste Worth / Mittelstraße;
21. Brüderstraße / Mönchskirchhof / Wüste Worth / Petrikirchstraße / Westwall;
22. Altes Dorf / Winckelmannstraße / Petrikirchstraße / Knochenstraße /
Petrikirchhof;
23. Markt/Marienkirche

3. Städtebauliche Missstände

Im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurde festgestellt, dass „Gebäude und Anwesen in der Stendaler Altstadt weisen erhebliche Funktionsschwächen auf; jahrzehntelang wurde nur wenig investiert und nur das Nötigste repariert, viele Gebäude bzw. Etagen wurden aufgegeben bzw. leergezogen, sodass im Grunde nur ein relativ zu kleiner Teil der Bausubstanz überhaupt grundsätzlich angemessen genutzt wird...“³

Folgende Funktionsschwächen als „gesetzliche Tatbestände“ wurden aufgelistet:

- Mangelnde Erfüllung der Aufgabe des Gebietes im Stadtorganismus;
- Umstrukturierungserfordernisse in Nutzungs-Bestand/-Intensität;
- Aufbereitung brachliegender Flächen notwendig; Nutzbarmachung;
- Gemengelagen-Entkernung notwendig; Bausubstanz-Entflechtung;
- Bauliche Verdichtung;
- Abbruchbedarf für Neubauten; Substanz weitgehend abgängig;
- Besonderer Bedarf an Verbesserung der Erschließungsanlagen;
- Hauptsächlicher Bedarf Gebäudemodernisierung im Bestand;
- Verlagerung störender Betriebe wegen Wandel des Gebietscharakters;
- Stadtbild-Gestaltung mit besonderem Quartiers-/Baustil-Anspruch.

4. Ziele der Sanierungssatzung

Folgende Sanierungsziele wurden für das Gebiet erarbeitet und anschließende festgelegt:

- Erhaltende Stadterneuerung;
- Hervorhebung von Qualitäten;
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen;
- Ausgewogenes Verhältnis von Tradition und Innovation;
- Verbesserung des Umweltschutzes;

³ Braun-Brudniok (1993)

- Musterstadt Denkmalschutz;
- Funktionsstärkung der Altstadt;
- Stärkung der heimischen Wirtschaft;
- Arbeitsplatzbeschaffung;
- Investitionsankurbelung;
- Erhaltung angestammter Bewohner;
- Altstadt vorwiegend „Besonderes Wohngebiet“;
- Mischstrukturen nutzungs- und nutzermäßig;
- Attraktives, breitgefächertes preiswertes Wohnangebot;
- Zeitgemäße Modernisierung nach heutigen Standards;
- Gemengelagensanierung;
- Auslagerung störender Betriebe;
- Entwicklung Fremdenverkehr;
- Durchgrünung der Altstadt;
- Verkehrsberuhigung, Altstadt-Umgehungsstraßen;
- Schaffung von Parkplätzen;
- Wohnumfeldverbesserung;
- Verbesserung Stadtökologie;
- Freiraumaufwertung;
- Entsiegelung;
- Revitalisierung von Brachflächen;
- Gebäudeum- und -wiedernutzungen;
- Baulückenfüllung;
- Angemessene Grundstücksausnutzung;
- Förderung der Gemeinschaft;
- Stadtbildgerechte Baugestaltung;
- Koordination und Bündelung mit anderen Vorhaben;
- Beachtung von Sozialbelangen;
- Beteiligung der Bürger;
- Öffentlichkeitsarbeit.⁴

⁴ Braun-Brudniok (1993)

5. Entwicklung Quartier Rathenower Straße / Südwall / Im Tangermünder Tor

In dem Quartier Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor wurden die Sanierungsziele der Hansestadt Stendal sind bis auf zwei Ausnahmen erreicht bzw. wurden nicht mehr weiterverfolgt. Folglich ist die Sanierung im Wesentlichen abgeschlossen, da auch in absehbarer Zukunft keine weiteren Veränderungen mehr vorgenommen werden sollen. Aus diesem Grund soll dieses Quartier aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

Die Sanierungsziele für diesen Bereich:

- **Revitalisierung durch Sanierung der leerstehenden Bausubstanz**

Dieses Ziel wurde bis auf eine Ausnahme vollumfänglich erfüllt. Das Wohngebiet wurde fast vollständig wieder einer Nutzung zugeführt. Bis auf zwei Gebäude in der Rathenower Straße, eines wurde bis vor kurzem noch genutzt, ist jedoch durch einen Brandschaden aktuell stark sanierungsbedürftig.

- **Verbesserung der Erschließungsanlagen**

Durch den Straßenausbau im Jahr 1998 durch das Land und die Stadt Stendal konnten die Erschließungsanlagen entsprechend der aktuellen Anforderungen erneuert oder neu verlegt werden.

- **Nach Verkehrsentlastung des Südwalls Wiederherstellung als Boulevard**

Dieses Ziel wurde im weiteren Verlauf nicht weiter verfolgt, schon weil die gewünschte Verkehrsentlastung für diese Straße in absehbarer Zukunft nicht zu erreichen ist.

- **Umfassende Gebäudesanierungen**

Bis auf die genannten Ausnahmen wurden in diesem Bereich der Straße alle Gebäude umfassend saniert.

- **Schaffung von mehr Parkplätzen zur Entlastung der Innenstadt**

Dieses Ziel konnte durch die Errichtung eines Parkplatzes durch die Hansestadt Stendal im Innenbereich des Quartieres Südwall - Rathenower-Straße – Schadowen erreicht werden. Der Parkplatz ist die Erweiterung des

Einkaufsmarktparkplatzes und seine Einfahrt befindet sich zwischen den Grundstücken Südwall 47 und Südwall 50.

In den nachfolgenden Ausführungen wird die Entwicklung in dem zur Disposition stehenden Gebiet pro Gebäude im Zeitraum 1994 bis 2025 dargestellt.

5.1 Rathenower Straße

Historisches: Dieser Straßenname wurde ist ab ca. 1887 bis 1937 urkundlich erwähnt. Von 1937 bis 1945 trug sie den Namen „Straße der SA“ nach der Sturmabteilung der Hitler-Partei benannt. Nach Ende des 2. Weltkrieges erhielt sie wieder ihren alten Namen.⁵



Abbildung 2 - Kreuzung Rathenower Straße um 1905

In dem zu betrachtenden Bereich befinden sich ausschließlich 2 Grundstücke:

5.1.1 Rathenower Straße 32 – Flur 25 // Flurstück 1

Das Gebäude hatte zum Beginn der Sanierung einen mittleren Instandsetzungsbedarf. Die Erneuerung von Einzelbauteilen und die Verbesserung des Wärmeschutzes waren erforderlich. Der Eigentümer hat die Tischlerwerkstatt mit Büro auf dem Grundstück abgebrochen. Auf dem Grundstück liegt ein Nießbrauchsrecht.

⁵ Auszüge aus der Stadtgeschichte v. Dr. Rud. Langhammer – Alte Stendaler Straßennamen

5.1.2 Rathenower Straße 30-31 – Flur 25 // Flurstück 2



Abbildung 3 – Rathenower Straße 31 - 1988

Der Zustand dieses Gebäudes war analog dem Flurstück 1. Im Jahr 2022 wurde vom Eigentümer das Dach saniert. Im Jahr 2024 fiel der Flachbau mit der Hausnummer 31 einem Brand zum Opfer. Seit dieser Zeit sind die Häuser in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.



Abbildung 4 - Rathenower Straße 30-31 - 1996



Abbildung 5 - Rathenower Straße 31 – 2025

5.1.3 Rathenower Straße

Die Straße wurde im Jahr 2018 mit Fördergeldern aus den Programmen „Aktive Stadt“ und „Sanierung Altstadt“ grundhaft inklusive Fußweg saniert. Vor der Sanierung war der Zustand der Fahrbahn eher mäßig. Der Belag bestand aus Asphalt über Kopfstein. Auch der Fußweg war ein Gemisch aus teilweise Kleinpflaster und Betonplatten.

5.2 **Südwall**

Historisches: Diese Straße wurde im 1910 erstmals als bebaut mit dem Namen „Südpromenade“ im Adressbuch der Stadt erwähnt. Der Wall wurde an dieser Stelle abgetragen. Ihren heutigen Namen erhielt die Straße dann im Jahr 1919. Ab dem Jahr 1951 bis 1990 trug sie den Namen „Rosa-Luxemburg-Straße“.⁶

Bis auf wenige Ausnahmen hatten alle Gebäude in diesem Bereich einen mittleren oder erhöhten Sanierungsbedarf. Mittlerweile sind in diesem Straßenabschnitt – rechte Seite vom Tangermünder Tor aus zur Rathenower Straße – alle Häuser saniert bzw. Instand gesetzt.

⁶ Auszüge aus der Stadtgeschichte v. Dr. Rud. Langhammer – Alte Stendaler Straßennamen

5.2.1 Südwall 38 – Flur 25 // FS 3

Der Eigentümer sanierte und modernisierte auf eigene Kosten die vorhandenen Wohnungen. Für die Sanierung der Fassade und die Erneuerung der Fenster bekam er finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.2.2 Südwall 37 – Flur 25 // FS 4

Das Haus wurde vom Eigentümer grundhaft auf eigene Kosten saniert.

5.2.3 Südwall 36 – Flur 25 // FS 5

Auch hier erfolgte eine Grundhafte Sanierung des Gebäudes auf eigene Kosten.

5.2.4 Südwall 35 – Flur 25 // FS 6

Die notwendige Sanierung wurde vom Eigentümer ohne finanzielle Unterstützung durch Fördermittel durchgeführt.

5.2.5 Südwall 34 – Flur 25 // FS 7

Bei der Sanierung von Fassade, Dach und Fenstern erhielt der Eigentümer finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Abbildung 6 - Südwall 34 - 1992



Abbildung 7 - Südwall 34 und 33 - 1992



Abbildung 8 - Südwall 34 – 2025

5.2.6 Südwall 33 – Flur 25 // FS 9/1

Die Sanierung erfolgte ohne finanzielle Unterstützung.

5.2.7 Südwall 32 – Flur 25 // FS 11/1

Ganz ohne finanzielle Unterstützung wurde die Sanierung durch den Eigentümer vorgenommen.

5.2.8 Südwall 31 / 30 – Flur 25 // FS 12 / 13

Bei beiden Häusern wurde finanzielle Unterstützung für die Fassadensanierung, die Dach- und Fenstererneuerung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.



Abbildung 9 - Südwall 31/30 - 1992



Abbildung 10 - Südwall 31 und 30 - 2025

5.2.9 Südwall 29 – Flur 25 // FS 14

Die Fassade wurde mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ saniert.

5.2.10 Südwall 28 – Flur 25 // FS 16/1

Die Sanierung wurde aus Eigenmitteln des Eigentümers vorgenommen. Dieser nutzte die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach 7 h EStG.

5.2.11 Südwall 27 – Flur 25 // FS 17

Das Gebäude wurde ausschließlich mit Eigenmitteln saniert.

5.2.12 Südwall 26 – Flur 25 // FS 18

Bei der Fassaden- und Dachsanierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.

5.2.13 Südwall 25 – Flur 25 // FS 19

Die Fassaden-, Dach- und Fenstersanierung mit Rolladenkästen wurde aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ heraus gefördert.

5.2.14 Südwall 24 – Flur 25 // FS 20

Vom Eigentümer wurde die Balkonanlage vollständig aus Eigenmitteln gezahlt. Die Fassaden-, Dach- und Fenstersanierung wurde mit Mitteln aus dem „Städtebaulichen

Denkmalschutz“ gefördert. Der Eigentümer nutzte die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach 7 h EStG.

5.2.15 Südwall 23 – Flur 25 // FS 21

Bei diesem Haus bestand nur ein geringer Modernisierungsbedarf. Der Eigentümer nutzte für die Dach-, Fassaden-, Fenster- und Haustürsanierung Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“. Der Ausgleichsbetrag ist hier noch offen.

5.2.16 Südwall 22 und 19 – Flur 25 // FS 22 und 23

Im Jahr 2013 wurden die Balkone abgebrochen und neu errichtet. Dies erfolgte vollständig mit Eigenmitteln des Eigentümers. Bei der Fassaden-, Dach- und Fenstersanierung wurde finanzielle Unterstützung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.

5.2.17 Südwall 18 – Flur 25 // FS 24

Die Sanierung erfolgte vollständig aus Eigenmitteln des Eigentümers.

5.2.18 Südwall 17 – Flur 25 // FS 25

Für die Fenster- und Fassadensanierung wurden Mittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.



Abbildung 11 - Südwall 17 - 1992



Abbildung 12 - Südwall 17 - 2025

5.2.19 Südwall 16 – Flur 25 // FS 26

Mittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ wurden für die Fenster-, Dach- und Fassadensanierung ausgereicht und die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach 7 h EStG genutzt.

5.2.20 Südwall 15 – Flur 25 // FS 43

Die Sanierung des Gebäudes wurde vollständig aus Eigenmitteln gezahlt.

5.2.21 Südwall 14 – Flur 25 // FS 44

Die Sanierung des Wohnhauses wurde aus Eigenmitteln durchgeführt.

5.2.22 Südwall 13 – Flur 25 // FS 45

Bei der Sanierung der Fassade, des Daches und der Fenster wurden finanzielle Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ genutzt.

5.2.23 Südwall 12 – Flur 25 // FS 46

Die Sanierung erfolgte vollständig mit.

5.2.24 Südwall 11 – Flur 25 // FS 47

Dach, Fenster und Fassade wurden mit finanzieller Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ saniert.

5.2.25 Südwall 10 – Flur 26 // FS 48

Vollständig mit Eigenmitteln wurde die Sanierung durchgeführt.

5.2.26 Südwall vor Südwall 8, Südwall 8 und 5 – Flur 26 // FS 51/1; 49 und 52/1

Die beiden Wohngrundstücke wurden aus Eigenmitteln der Eigentümer saniert.

5.2.27 Südwall 4 – Flur 26 // FS 54

Die Sanierung erfolgte aus Eigenmitteln.

5.2.28 Südwall 3 – Flur 26 // FS 55

Ausschließlich Eigenmittel des Eigentümers wurden für die Sanierung verwendet.

5.2.29 Südwall 2 – Flur 26 // FS 56

Für die Sanierung wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

5.2.30 Südwall



Südwall in um 1963



Südwall vor der Sanierung



Südwall 1915



Südwall – Blick Tangermünder Tor

Abbildung 13 - Südwall im Wandel der Zeit

Die rechte Seitenstraße, vom Tangermünder Tor ausgesehen, wurde aus Fördermitteln „Sanierung Altstadt“ inklusive des Fußweges saniert. Dies erfolgte in Zusammenhang und in enger Absprache mit der Sanierung der Hauptverkehrsstraße durch das Land bzw. Bund. Im Anschluss erfolgte die Umwidmung der Straße von einer Bundesstraße in eine Landesstraße.



Abbildung 14 - Südwall nach Sanierung v. Tangermünder Tor aus

5.3 Im Tangermünder Tor

Ist der Bereich zwischen Nachtigallplatz; Südwall; Schadowachen und Hospitalstraße. Urkundliche Erwähnungen konnten nicht gefunden werden.



Abbildung 15 - Im Tangermünder Tor - 80er-Jahre

Auch in diesem Bereich hatten die Gebäude drei Gebäude einen erhöhten Sanierungsbedarf. Alle Gebäude sind mittlerweile saniert und werden genutzt.

5.3.1 Tangermünder Tor – Flur 26 // FS 79

Historisches: „Das Tangermünder Tor ist das zweite erhaltene Stendaler Stadttor. Auch von ihm steht heute nur noch der Turm des Haupttores. Er besitzt ein romanisches Sockelgeschoß aus Feldsteinen mit einer rundbogigen Durchfahrt aus dem ersten Viertel des 13. Jahrhunderts. Dieser Bau ist das älteste Torgebäude einer Stadtbefestigung in Norddeutschland. Denkt man sich den spätgotischen Backsteinaufbau weg, so hat man eine Vorstellung von der alten Stendaler Stadtbefestigung und ihren Toren. Der Aufbau mit zinnenbesetzter Plattform, einem runden Turmaufsatz und vier Ecktürmchen stammt aus der Zeit um 1440. Zum Schutz dieses Torturmes gab es auch hier ein weit vor die Wallanlagen vorgezogenes Vortor. Vor dem Turm überquert die Straße auf einer Brücke die Uchte, die heute durch den ehemaligen Stadtgraben um die Altstadt herumgeführt wird.

In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre wurde das Tangermünder Tor gründlich restauriert und anschließend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Vom Tangermünder Tor aus führte eine alte Handelsstraße nach Tangermünde mit seinem Elbübergang und weiter nach Magdeburg, dem größten Handelsplatz an der mittleren Elbe. Heute laufen hier die Bundesstraßen 188 und 189 zusammen.“⁷

Im Jahr 2018 erfolgte, mit Mitteln des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“, die Herstellung und der Einbau einer Toranlage.

⁷ <https://www.stendal-tourist.de/sehenswuerdigkeiten/tangermuender-tor> - 18.07.2025



Abbildung 16 - Tangermünder Tor 1900



Abbildung 17 - Tangermünder 2025

5.3.2 Im Tangermünder Tor 1 – Flur 26 // FS 57

Die Sanierung des Gebäudes erfolgte aus Eigenmitteln des Eigentümers.

5.3.3 Im Tangermünder Tor 2 – Flur 26 // FS 58

Der Abbruch des Seitenflügels, die Fassaden-, Dach-, Fenster-, Schaufenster- u. Haustürerneuerung wurde mit finanzieller Unterstützung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ vorgenommen.

5.3.4 Im Tangermünder Tor 3 – Flur 26 // FS 59/1

Aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde die Fenster- und Außentürerneuerung sowie die Fassadeninstandsetzung finanziell unterstützt.

5.3.5 Im Tangermünder Tor

Der Ausbau der Straße und des Fußweges erfolgte mit Landesfördermitteln in Zusammenhang mit dem Ausbau des Nachtigallplatzes im Auftrag Der Landesstraßenbaubehörde, da die sich dort kreuzenden Straßen zum damaligen Zeitpunkt Bundesstraßen waren.



Abbildung 18 - Blick vom Tangermünder Tor

6. Zusammenfassung – Schlussfolgerung

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Stendal“ hat die Hansestadt Stendal im Quartier ➔ Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor ◀ zum überwiegenden Teil die gewünschten Ergebnisse zu den aufgestellten Sanierungszielen erreicht. Die Sanierungssatzung „Altstadt Stendal“ war mit der Ausrichtung beschlossen worden, die historische Bausubstanz in der Altstadt der Hansestadt wieder einem neuen Glanz zuzuführen, den historischen Charakter aufrecht zu erhalten und die Bewohnbarkeit der alten Bausubstanz weitestgehend wiederherzustellen.

Zur Erleichterung wurde die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme von steuerlichen Erleichterungen nach §§ 7h, 10f EStG für die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewählt und die mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Unterstützung der finanziellen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Die erhöhte steuerliche Abschreibung wurde in dem betrachteten Bereich fünf Mal von den Eigentümern genutzt. Wie den

vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen war, wurden Städtebaufördermittel häufig in Anspruch genommen.

Die öffentlich-rechtliche Steuerung erfolgte durch die Nutzung der denkmal-, sanierungs-, gestaltungs- und erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte.

Zur Erreichung der Sanierungsziele hat die Hansestadt Stendal Fördermittel folgender Förderprogramme in Anspruch genommen:

- „Städtebaulicher Denkmalschutz“,
- „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“,
- „Lebendige Zentren“ – Altstadt mit Bahnhofsvorstadt und Sanierung Altstadt.

Wie bereits ausgeführt wurden die meisten Sanierungsziele in dem betrachteten Sanierungsquartier Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor erreicht, nur einige wenige, im Vorfeld beschriebene Objekte benötigen weiterhin oder wieder eine Sanierung, um die Ziele zu erreichen. Aufgrund der ausgeführten Problematik sind diese Ziele aus heutiger Sicht langfristig gesehen nicht mehr erreichbar und damit nicht durchführbar. Aus diesem Grund ergibt sich, dass die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB, für das Quartier → Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor ← aufzuheben ist. Öffentliche Maßnahmen sind nicht mehr vorgesehen.

Anlage - Geltungsbereich Quartier:

Südwall – Rathenower Straße – Im Tangermünder Tor