



Teilaufhebung der Sanierungssatzung Abschlussbericht



Quartier:

**Vogelstraße–Ostwall–Rathenower Straße–Breite Straße–Stavenstraße
im 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
Sperlingsida und südliche Breite Straße 60er Jahre

Stand: 31.05.2026

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

Literaturverzeichnis	6
Abbildungsverzeichnis	6
Abkürzungen	7
1. Einleitung.....	8
2. Geltungsbereich.....	12
3. Städtebauliche Missstände	14
4. Ziele der Sanierungssatzung.....	15
5. Entwicklung Quartier Vogelstraße-Ostwall-Rathenower Straße-Breite Straße-Stavenstraße.....	16
5.1 Vogelstraße	18
5.1.1 Vogelstraße 1A – Flur 23 // Flurstück 81	18
5.1.2 Vogelstraße 1 – Flur 23 // Flurstück 82.....	20
5.1.3 Vogelstraße 2 – Flur 23 // Flurstück 83.....	20
5.1.4 Vogelstraße 3 – Flur 23 // Flurstück 84.....	20
5.1.5 Vogelstraße 4 – Flur 23 // Flurstück 85.....	21
5.1.6 Vogelstraße 5 – Flur 23 // Flurstück 86.....	21
5.1.7 Vogelstraße 6 – Flur 23 // Flurstück 88/1.....	21
5.1.8 Vogelstraße 7 – Flur 23 // Flurstück 254.....	21
5.1.9 Vogelstraße 8 – Flur 23 // Flurstück 256.....	22
5.1.10 Vogelstraße 9 – Flur 23 // Flurstück 157/91.....	22
5.1.11 Vogelstraße.....	23
5.2 Ostwall	24
5.2.1 Ostwall 30 – Flur 23 // Flurstück 154	25
5.2.2 Ostwall 32 – Flur 23 // Flurstücke 155; 156; 255; 253; 93; 251	26
5.2.3 Ostwall 33 – Flur 23 // Flurstück 94	26
5.2.4 Ostwall 34 – Flur 23 // Flurstück 124	26
5.2.5 Ostwall 35 – Flur 23 // Flurstück 125	26
5.2.6 Ostwall 36 – Flur 23 // Flurstück 126	28
5.2.7 Ostwall 37 – Flur 23 // Flurstück 127	28
5.2.8 Ostwall 38 – Flur 23 // Flurstück 128	28
5.2.9 Ostwall	29
5.3 Rathenower Straße.....	29
5.3.1 Rathenower Straße 2/ 3 – Flur 23 // Flurstück 129; 130	30

5.3.2	Rathenower Straße 4 – Flur 23 // Flurstück 133	30
5.3.3	Rathenower Straße 5 – Flur 23 // Flurstück 167/134	30
5.3.4	Rathenower Straße 6 – Flur 23 // Flurstücke 135; 166/134	30
5.3.5	Rathenower Straße 7 – Flur 23 // Flurstück 136	32
5.3.6	Rathenower Straße 8 – Flur 23 // Flurstück 137	32
5.3.7	Rathenower Straße 9 – Flur 23 // Flurstück 138	33
5.3.8	Rathenower Straße 10 – Flur 23 // Flurstück 139	33
5.3.9	Rathenower Straße 11 – Flur 23 // Flurstück 140	33
5.3.10	Rathenower Straße 12 – Flur 23 // Flurstück 141	33
5.3.11	Rathenower Straße 13 – Flur 23 // Flurstück 142	34
5.3.12	Rathenower Straße 14 – Flur 23 // Flurstück 143	34
5.3.13	Rathenower Straße 15 / Breite Straße 1 – Flur 23 // Flurstück 144.....	34
5.3.14	Rathenower Straße	35
5.4	Breite Straße.....	37
5.4.1	Breite Straße 2 – Flur 23 // Flurstück 165/145; 163/14; 164/145.....	37
5.4.2	Breite Straße 3 – Flur 23 // Flurstück 147	38
5.4.3	Breite Straße 4 – Flur 23 // Flurstück 113/2.....	38
5.4.4	Breite Straße 5 – Flur 23 // Flurstück 107	39
5.4.5	Breite Straße 6 – Flur 23 // Flurstück 108/1	40
5.4.6	Breite Straße 7 – Flur 23 // Flurstück 110	40
5.4.7	Breite Straße 8 – Flur 23 // Flurstück 162/111	40
5.4.8	Breite Straße 8 dahinter / Vogelstraße – Flur 23 // Flurstück 161/111	42
5.4.9	Breite Straße / Fußgängerzone / Sperlingsberg	43
5.5	Stavenstraße.....	45
5.5.1	Stavenstraße 1A – Flur 23 // Flurstück 114	45
5.5.2	Stavenstraße 1 – Flur 23 // Flurstück 115/1.....	45
5.5.3	Stavenstraße 2 – Flur 23 // Flurstück 117/2.....	45
5.5.4	Stavenstraße 3 – Flur 23 // Flurstück 118.....	46
5.5.5	Stavenstraße 4 – Flur 23 // Flurstück 119.....	46
5.5.6	Stavenstraße 5 – Flur 23 // Flurstück 120/2.....	46
5.5.7	Stavenstraße 6 – Flur 23 // Flurstück 120/1.....	47
5.5.8	Stavenstraße 7 – Flur 23 // Flurstück 122.....	47
5.5.9	Stavenstraße 8 – Flur 23 // Flurstück 123.....	47
5.5.10	Stavenstraße 10 – Flur 23 // Flurstück 95/1.....	48
5.5.11	Stavenstraße 11 – Flur 23 // Flurstück 252.....	48

5.5.12	Stavenstraße 12 – Flur 23 // Flurstück 97.....	48
5.5.13	Stavenstraße 13 – Flur 23 // Flur 98.....	49
5.5.14	Stavenstraße 14 – Flur 23 // Flurstück 99.....	49
5.5.15	Stavenstraße 15 – Flur 23 // Flurstück 100.....	49
5.5.16	Stavenstraße 16 – Flur 23 // Flurstück 101.....	51
5.5.17	Stavenstraße 17 – Flur 23 // Flurstück 102.....	51
5.5.18	Stavenstraße 18 – Flur 23 // Flurstück 103.....	51
5.5.19	Stavenstraße 19 – Flur 23 // Flurstück 104.....	51
5.5.20	Stavenstraße 20 – Flur 23 // Flurstück 105.....	51
5.5.21	Stavenstraße 21 – Flur 23 // Flurstück 106.....	52
5.5.22	Stavenstraße.....	52
6.	Zusammenfassung / Schlussfolgerungen.....	53
	Anlage - Geltungsbereich Quartier – Vogelstraße – Ostwall – Rathenower Straße – Breite Straße - Stavenstraße.....	56

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"	12
Abbildung 2 - Stendaler Großgarage	19
Abbildung 1 - Vogelstraße 8 vor dem Abriss	22
Abbildung 2 - Vogelstraße 8 – 2026	22
Abbildung 5 - Vogelstraße vor dem Ausbau.....	23
Abbildung 6 – Vogelstraße während des Ausbaus.....	23
Abbildung 7 - Vogelstraße nach der Sanierung.....	24
Abbildung 8 - Ostwall 30 - vor Sanierung	25
Abbildung 9 - Ostwall 30 - nach Sanierung	25
Abbildung 10 - Ostwall 35 zu Beginn Sanierungssatzung.....	27
Abbildung 11 - Ostwall 35 - 2026	27
Abbildung 12 - Ostwall 35 - Dach - 2026	27
Abbildung 13 - Ostwall 35 - 1. u. 2. OG	27
Abbildung 14 - Ostwall 35 - Eingangsbereich 26	28
Abbildung 15 - Ostwall 35 - Fenster 2. OG 2026	28
Abbildung 16 - Rathenower Straße 6 - Vor Abriss und währen Neubau.....	31
Abbildung 17 - Rathenower Straße 6 - heute.....	31
Abbildung 18 - Rathenower Straße 7 vor und während Umbau.....	32
Abbildung 19 - Rathenower Straße 7 - heute.....	32
Abbildung 20 - Rathenower Straße 13 - 2017	34
Abbildung 21 - Rathenower Straße 13 - 2026	34
Abbildung 22 - Rathenower Straße 1905 und 2016 – kurz vor dem Ausbau	35
Abbildung 23 - Rathenower Straße während der Bauphase.....	36
Abbildung 24 - Rathenower Straße nach Fertigstellung	36
Abbildung 25 - Breite Straße 2 - 2000	38
Abbildung 26 - Breite Straße 2 - 2026	38
Abbildung 27 - Blick auf Breite Straße 5 - vor dem Umbau.....	39
Abbildung 28 - Breite Straße 5 - Vorderhaus im Umbau.....	39
Abbildung 29- Breite Straße 5 - Hinterhaus im Umbau.....	39

Abbildung 30 - Breite Straße 5 - Vorderhaus 2026	40
Abbildung 31 - Breite Straße 5 - Hinterhaus 2026	40
Abbildung 32 - Breite Straße 8 - vor dem Umbau	41
Abbildung 33 - Breite Straße 8 - Anbau vor Abriss.....	41
Abbildung 34 - Breite Straße 8 - Speicher vor Sanierung	41
Abbildung 35 - Breite Straße 8 - nach Abriss Hintergebäude.....	41
Abbildung 36 - Breite Straße 8 - während Umbau	42
Abbildung 37 - Breite Straße 8 - nach Umbau.....	42
Abbildung 38 - Breite Straße 8 - Nebengebäude nach Neubau	42
Abbildung 39 - Breite Straße 8 - Speicher nach Sanierung	42
Abbildung 40 - Breite Straße in den 60 und 70er Jahren	43
Abbildung 41 - Breite Straße 90er Jahre	43
Abbildung 42 - Sperlingsberg vor dem Umbau	44
Abbildung 43 - Sperlingsberg seit 2026.....	44
Abbildung 44 - Breite Straße nach Umbau.....	44
Abbildung 45 - Stavenstraße 5 - vor Abriss	477
Abbildung 46 - Stavenstraße 5 - nach Abriss.....	477
Abbildung 47 - Stavenstraße 10 - von Sanierung	488
Abbildung 48 - Stavenstraße 10 - nach Sanierung	488
Abbildung 49 - Stavenstraße 14 – vor Abriss	499
Abbildung 50 - Stavenstraße 14 - Neubau	49
Abbildung 51 - Stavenstraße 15 (2017) - vor Abriss.....	50
Abbildung 52 - Stavenstraße 15 - während Bau.....	50
Abbildung 53 - Stavenstraße 15 – 2026	50
Abbildung 54 - Stavenstraße vor Ausbau	52
Abbildung 55 - Stavenstraße während dem Ausbau.....	52
Abbildung 56 - Stavenstraße nach Ausbau v. Breite Straße.....	53
Abbildung 57 - Stavenstraße n. Ausbau v. Ostwall	53

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 BauGB.

1. Das Gebiet der Altstadt wurde als Problemgebiet im Hinblick auf städtebauliche Missstände ermittelt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stendal beschließt deshalb, zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB 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 der Altstadt 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 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 Architekten/ortsplaner, Adelebsen und Dr. Schwahn Landschaftsarchitekt, Göttingen 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.

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

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

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 der Hansestadt Stendal vom 07.12.2020 bestätigt und der Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2030 verlängert sowie durch das zuständige Ministerium genehmigt.

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

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 1 - 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); (Aufgelöst 2025)
2. Bismarckstraße / Wendstraße / Nordwall; (Aufgelöst 2025)
3. Rathenower Straße / Südwall / Im Tangermünder Tor; (Aufgelöst 2025)
4. **Vogelstraße / Ostwall / Rathenower Straße / Breite Straße / Stavenstraße;**
5. Altes Dorf / Breite Straße / Rohrstraße / Winckelmannstraße;
6. Vogel- / Priesterstraße;
7. Marienkirchstraße / Breite Straße / Poststraße / Hallstraße;
8. Brüderstraße / Hallstraße / Deichstraße / Weberstraße;
9. Altes Dorf / Nordwall / Wendstraße;
10. Teilquartier: Rohrstraße / Karnipp;
11. Brüderstraße / Wüste Worth / Birkenhagen / Markt;
12. Kornmarkt / Hohe Bude / Hooock / Breite Straße;
13. Poststraße / Breite Straße / Karlstraße / Hallstraße;
14. Westwall / Weberstraße / Am Dom / Mönchskirchhof;
15. Bruchstraße / Ostwall / Priesterstraße / Breite Straße;
16. Bismarckstraße / Ostwall / Bruchstraße / Breite Straße / Jacobikirchhof /
Mönchenstab / Uppstall / Sidenbüdel / Neustraße;
17. Weberstraße / Deichstraße / Hallstraße / Am Dom;
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: „Gebäude und Anwesen in der Stendaler Altstadt weisen erhebliche Funktionsschwächen; 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 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;
- Hauptsächlichster Bedarf Gebäudemodernisierung im Bestand;
- Verlagerung störender Betriebe wegen Wandel des Gebietscharakters;
- Stadtbild-Gestaltung mit besonderem Quartiers-/Baustil-Anspruch.

³ Braun-Brudniok (1993)

4. Ziele der Sanierungssatzung

Folgende Sanierungsziele wurden für das Gebiet erarbeitet und anschließend festgelegt:

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

5. Entwicklung Quartier Vogelstraße-Ostwall-Rathenower Straße-Breite Straße-Stavenstraße

In dem Quartier Vogelstraße – Ostwall - Rathenower Straße-Breite Straße - Stavenstraße wurden die Sanierungsziele der Hansestadt Stendal größtenteils erreicht, die Sanierung ist also im Wesentlichen durchgeführt. In diesem Bereich befinden sich noch zwei Wohnhäuser, die nach wie vor keine Sanierung bzw. nur eine leichte Sanierung durch den Eigentümer erfahren haben. Auf einem weiteren Grundstück wurde ein Gebäude entfernt, jedoch wurde die bauliche Lücke noch nicht wieder gefüllt. Die aktuelle Sachlage vermittelt auch nicht den Eindruck, dass in absehbarer Zeit Maßnahmen durch die Eigentümer durchgeführt werden, die der Erfüllung der gesetzten Ziele der Hansestadt Stendal gerecht werden. Da jedoch der größte Teil der Ziele erreicht ist und auch die Hansestadt Stendal langfristig keine baulichen Maßnahmen geplant hat, soll jetzt dieser Bereich aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

⁴ Braun-Brudniok (1993)

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.
- **Grundhafter Ausbau bzw. Neubau von Erschließungsanlagen**
Mit dem Grundhaften Ausbau der gesamten Straßenzüge in diesem Quartier wurde dieses Ziel verwirklicht
- **Umfassende Gebäudesanierungen** – Die Gebäude in diesem Quartier wurden von ihren Eigentümern bis auf zwei Ausnahmen grundhaft saniert.
- **Schließung von Baulücken** – Auch dieses Ziel konnte bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt werden.
- **Modernisierung-/Sanierung der Gebäude** – Die Gebäude, die zum Beginn der Sanierung in einem baulichen Zustand waren, der nur einen geringen Handlungsbedarf bescheinigte, wurden von ihren Eigentümern dennoch nach den aktuellen Standards saniert und einer Nutzung zugeführt.
- **Ausbau Rathenower Straße** – Der grundhafte Ausbau dieser Straße wurde erfolgreich abgeschlossen.
- **Ausbau Stavenstraße** – Auch diese Straße wurde grundhaft saniert.
- **Grundhafter Ausbau der Vogelstraße** – Wie auch die beiden anderen Straßen konnte diese umfassend saniert werden.

In den nachfolgenden Ausführungen wird die Entwicklung in dem zur Disposition stehenden Gebiet pro Gebäude im Zeitraum 1994 bis 2026 dargestellt.

5.1 Vogelstraße

Historisches: Seit ca. 1479 existiert dieser Straßenzug. Wahrscheinlich bekam die Straße ihren Namen, weil in dieser Gegend, auf einem damals unbebauten Platz, die Schützen der Schützengesellschaft ihr Vogelschießen abgehalten haben. Eine Änderung des Namens in der langen Geschichte dieser Straße ist nicht urkundlich erwähnt.

Die folgenden Betrachtungen beziehen sich im Folgenden auf den östlichen rechten Bereich der Straße von der Breiten Straße aus gesehen. Laut der Voruntersuchung hatten alle dort anliegenden Häuser, bis auf zwei Ausnahmen, einen mittleren Instandsetzungsbedarf, da diese größtenteils noch bewohnt waren. Es wurde der Austausch von einzelnen Bauelementen und die Verbesserung des Wärmeschutzes empfohlen.

5.1.1 Vogelstraße 1A – Flur 23 // Flurstück 81

Die Vogelstr. 1a wurde vom Architekten Jacob Büsen entworfen und im Jahr 1929 erbaut. „Die ehemalige Stendaler Großgarage bestand aus einem Vorderhaus mit Ersatzteillager, einem U-förmig, gepflasterten Weg, drei rückwertigen Flügeln mit ca. 30 Garagenräumen jeweils mit radialen Torführungsschienen davor sowie einer Tankstelle. Als eine Art Vorläufer der Bauaufgabe Parkhaus ist sie in ihrem fast komplett erhaltenen Zustand heute von sehr großer Seltenheit. Am Kopf des Mittelflügels befand sich die Tankstelle, von der leider die Zapfsäulen nicht erhalten sind. Die Anlage im Stil der Neuen Sachlichkeit mit Flachdächern, abgerundeten Baukörpern und der Materialkombination von Stahlbeton, Stahlblech für die Tore und Glas ist sehr bemerkenswert und hinsichtlich der Frühzeit der Autobenutzung in der Altmark kulturgeschichtlich von sehr hoher Bedeutung.“⁵

⁵ https://www.stendal-tourist.de/fileadmin/tourismus/broschueren/moderne-in-sdl-broschuere_web.pdf - 13.03.2026



Abbildung 2 - Stendaler Großgarage

Dieses Gebäude wurde mit seiner historischen Vorgeschichte auf die Liste der Kulturdenkmale gesetzt und ist damit als besonders erhaltenswert eingestuft.

Bei der von der Hansestadt Stendal in Auftrag gegebenen Voruntersuchung der Gebäude wurde festgestellt, dass das Vordergebäude einen mittleren Instandsetzungsbedarf aufwies. Es wurde empfohlen, Einzelbauteile zu erneuern und den Wärmeschutz zu verbessern. Für das historische Garagengebäude im hinteren Teil des Geländes gab es jedoch einen erhöhten Modernisierungsbedarf. Hier gab es die Empfehlung zur Erneuerung mehrerer bis sämtlicher Bauteile und auch der Wärmeschutz sollte verbessert werden.

Für die Instandsetzung dieses historischen Gebäudes wurden von der Hansestadt Stendal Fördermittel gewährt. So konnten mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ die Fundamente der Garage 31 trockengelegt werden, die Fenster hofseitig wurden erneuert, die Fassade nebst straßenseitigem Sockel instandgesetzt und hofseitig wurde die Fassade mit Lärchenholz vertäfelt.

Der Eigentümer des Gebäudes hat aus eigenen finanziellen Mitteln die Dacheindeckung mit roten Bitumendachschindeln erneuert, die Garagen modernisiert und die Werkstatt erweitert.

5.1.2 Vogelstraße 1 – Flur 23 // Flurstück 82

Ohne finanzielle Unterstützung hat der Eigentümer die Fassade und den Sockel saniert sowie das Dach erneuert. Bei der Haustürerneuerung wurden von ihm Fördermittel aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.

5.1.3 Vogelstraße 2 – Flur 23 // Flurstück 83

Im Jahr 2017 wurde dieses Gebäude zu einem Wohnhaus umgebaut. Dabei nahm der Eigentümer Fördermittel aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Anspruch. Mit diesen Mitteln wurde die Finanzierung der Dacherneuerung unterstützt. Weitere Maßnahmen der Instandsetzung waren:

- Haustürerneuerung;
- Einbau eines Garagentores und damit Versetzung eines Fensters;
- Einbau von 2 Dachflächenfenstern;
- Fassadenerneuerung;
- Einbau Kunststofffenster hofseitig;
- Maßnahmen der Innendämmung.

5.1.4 Vogelstraße 3 – Flur 23 // Flurstück 84

Bei der Sanierung dieses Wohnhauses war eine Trockenlegung des Sockelbereiches notwendig. Die Trockenlegung, die Fassadensanierung, Dacherneuerung und die entsprechenden Malerarbeiten wurden mit Mitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bezuschusst. Die Fenster- und Haustürerneuerung wurden vom Eigentümer vollständig eigenfinanziert.

5.1.5 Vogelstraße 4 – Flur 23 // Flurstück 85

Zwei Holzfenster wurden mit Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ausgetauscht. Die weiteren Baumaßnahmen, wie Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Dachgeschossfenstern sowie die Sanierung des Gebäudes und Umbau in ein Wohnhaus wurden vollständig selbst finanziert.

5.1.6 Vogelstraße 5 – Flur 23 // Flurstück 86

Im Jahr 2016 wurde auch hier das Dachgeschoss ausgebaut inklusive Dachflächenfenster. Auf dem Hinterhof wurden die Fenster ausgetauscht und das Gebäude saniert. Fördermittel wurden dabei nicht in Anspruch genommen.

5.1.7 Vogelstraße 6 – Flur 23 // Flurstück 88/1

Bei diesem Gebäude erfolgte ein Abbruch der oberen Etage bei einem Seitenflügel im Hinterhaus. Das Dach wurde im Jahr 2009 straßenseitig neu eingedeckt. Die für 2026 geplante komplette Dachsanierung hat die Eigentümerin im Mai begonnen. Fördermittel wurden für die Fenstererneuerung beantragt.

5.1.8 Vogelstraße 7 – Flur 23 // Flurstück 254

Für die Sanierung dieses Wohngebäudes wurde die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7 h EstG in Anspruch genommen. Bauliche Maßnahmen waren unter anderem: Aufstockung des Nebengebäudes, die Fassadensanierung, Sockelsanierung und die Aufarbeitung der Haustür. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.

5.1.9 Vogelstraße 8 – Flur 23 // Flurstück 256

Die Voruntersuchung ergab bereits, dass dieses leerstehende Gebäude einen erhöhten Modernisierungsbedarf hat. Für den Eigentümer ergab die Begutachtung der Bausubstanz jedoch, dass eine Sanierung nicht mehr in Betracht kommt. Das Gebäude wurde abgerissen und bis zum heutigen Tag nicht mehr bebaut. Der aktuelle Eigentümer nutzt diese Baulücke aktuell als Parkfläche. Eine rückwärtige Teilfläche des Grundstücks wurde an den Eigentümer des Gebäudes Ostwall 32 für die Errichtung von Stellplätzen veräußert.



Abbildung 3 - Vogelstraße 8 vor dem Abriss



Abbildung 4 - Vogelstraße 8 – 2026

5.1.10 Vogelstraße 9 – Flur 23 // Flurstück 157/91

Vom Eigentümer wurde das Nebengebäude abgerissen und mit einer Mauer Ostwallseitig ersetzt. Die Fassade, die Türen und die Fenster wurden erneuert. Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden für die Dacherneuerung gewährt.

5.1.11 Vogelstraße

Bei der Voruntersuchung durch das Architekturbüro Braun-Brudniok wurde festgestellt, dass die Vogelstraße in einem sehr verfallenen Zustand war. Es existierten chaotische Verkehrsverhältnisse in dem beengten Straßenzug. Ihr wurde dennoch eine hohe Bedeutung zugeschrieben, da sie als Anliegerstraße und Verbindung zum „Grünen Fenster“ der Stadt (Ostwall) dient. Empfehlung der Architekten: Die Straße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße zu gestalten mit enger Fahrbahn und maximal 5 cm hohen Bordsteinen.

Die Straße wurde in zwei Bauabschnitten von der Hansestadt Stendal grundhaft saniert mit Mitteln aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz.



Abbildung 5 - Vogelstraße vor dem Ausbau



Abbildung 6 – Vogelstraße während des Ausbaus



Abbildung 7 - Vogelstraße nach der Sanierung

5.2 Ostwall

Historisches: Zu Beginn trug diese Straße den Namen „Ostpromenade“. Diese Bezeichnung wich im Jahr 1919. Fortan, bis 1951 bekam sie den heutigen Namen

„Ostwall“. In der DDR-Zeit wurde sie umbenannt in Namen „Johann-Sebastian-Bach-Straße“, welcher nach der Wende wieder in den vorherigen Namen geändert wurde.

In den nachfolgenden Betrachtungen wird dieser Straßenzug in dem Bereich zwischen Vogelstraße und Rathenower Straße auf der rechten Seite von der Vogelstraße aus näher beleuchtet.

Zu Beginn der Sanierung wurde bei den Gebäuden in diesem Straßenabschnitt festgestellt, dass sie einen erhöhten Modernisierungsbedarf haben. Hier war der Handlungsbedarf also besonders hoch. Bis auf eine Ausnahme wurden auch alle Gebäude nach den neuesten Anforderungen saniert und einer Wohnraumnutzung zugeführt.

5.2.1 Ostwall 30 – Flur 23 // Flurstück 154

Dieses Gebäude wurde vollständig saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Fördermittel wurden vom Eigentümer nicht in Anspruch genommen.



Abbildung 8 - Ostwall 30 - vor Sanierung



Abbildung 9 - Ostwall 30 - nach Sanierung

5.2.2 Ostwall 32 – Flur 23 // Flurstücke 155; 156; 255; 253; 93; 251

Die Flurstücke 155; 156; 255; und 253 werden als Parkfläche für das Gebäude mit der Hausnummer 32 genutzt.

Das Mehrfamilienhaus wurde umfassend modernisiert inklusive der Erneuerung des Dachstuhles. Für die Fenster-, Fassaden- und Dacherneuerung wurden Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gewährt.

5.2.3 Ostwall 33 – Flur 23 // Flurstück 94

Das Nachbauhaus vom Ostwall 32 ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus. Auch dieses Gebäude wurde vom Eigentümer umfassend modernisiert. Dabei wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut und eine Wohnnutzung ermöglicht. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.

5.2.4 Ostwall 34 – Flur 23 // Flurstück 124

Mit der grundhaften Sanierung und Modernisierung dieses Mehrfamilienhauses hat der Eigentümer aus diesem stark sanierungsbedürftigen Gebäude ein wunderschönes Wohnhaus geschaffen. Für die Fenster-, Fassaden- und Dacherneuerung sowie die restauratorische Instandsetzung des Treppenhauses wurden Fördermittel beantragt und auch bewilligt. Auch hier kam das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Einsatz.

5.2.5 Ostwall 35 – Flur 23 // Flurstück 125

Schon zu Beginn der Sanierungssatzung befand sich dieses Wohnhaus in einem schlechten Zustand. Zumindest war zu dieser Zeit das Gebäude noch bewohnt. Jetzt jedoch steht dieses Wohnhaus schon Jahrzehnte leer und der Verfall der Immobilie ist nicht aufzuhalten. Mehrere Besitzer haben in dieser Zeit versucht, dieses Gebäude für eine Wohnraumnutzung herzurichten. Leider ist es immer nur bei dem Versuch

geblieben. Im Jahr 2022 hat der heutige Eigentümer das Gebäude erworben und wurde von der Sanierungsbehörde angefragt, ob er sich perspektivisch die Instandsetzung des schon sehr verfallenen Gebäudes vorstellen kann. Leider blieb diese Anfrage unbeantwortet. Da es auch keine Voranfragen auf eine eventuelle Sanierung gibt gehen wir davon aus, dass langfristig gesehen, eine Sanierung vom Eigentümer nicht in Betracht gezogen wird.



Abbildung 10 - Ostwall 35 zu Beginn Sanierungssatzung



Abbildung 11 - Ostwall 35 - 2026



Abbildung 12 - Ostwall 35 - Dach - 2026



Abbildung 13 - Ostwall 35 - 1. u. 2. OG



Abbildung 14 - Ostwall 35 - Eingangsbereich 26



Abbildung 15 - Ostwall 35 - Fenster 2. OG 2026

5.2.6 Ostwall 36 – Flur 23 // Flurstück 126

Auch dieses Gebäude befand sich in einem baulich sehr schlechten Zustand. Dennoch hat der Eigentümer die umfassende Sanierung dieses Mehrfamilienhauses in Angriff genommen. Für die Sanierung der Fassade bekam er Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.2.7 Ostwall 37 – Flur 23 // Flurstück 127

Bei der Sanierung dieses Hauses wurden für die Fassaden- und Dachinstandsetzung Fördermittel gewährt. Auch hier kam das Programm „Städtebauliche Denkmalschutz“ zum Einsatz.

5.2.8 Ostwall 38 – Flur 23 // Flurstück 128

Die Sanierung des Mehrfamilienhauses erfolgte ohne Fördermittel, lediglich für die Fenster-, Fassaden- und Dacherneuerung wurde Mittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz genutzt“. In 2021 wurde die Fassade bereits erneut saniert.

5.2.9 Ostwall

Als ehemalige Bundesstraße wurde auch dieser Straßenzug, analog dem Südwall, vor der Herabstufung in eine Landesstraße von der Landesstraßenbaubehörde umfassend saniert. Die Hansestadt Stendal war lediglich für die Sanierung und Instandsetzung der Nebenanlagen verantwortlich. Diese Arbeiten wurden parallel zu dem Ausbau der Straße durchgeführt und wurden finanziell unterstützt durch Städtebaufördermittel.

5.3 **Rathenower Straße**

Historisches: In ihrer Entstehungszeit ca. 1479 bis zum 10.6.1887 trug diese Straße den Namen „Arneburger Straße“. Am Uchteübergang (Ostseite der Straße) stand bis in das 18. Jahrhundert das Arneburger Tor, durch das der Weg über Arnim nach Arneburg führte. Am 10.06.1987 wurde sie umbenannt in „Rathenower Straße“.

Unter der Faschistischen Regierung wurde sie im Jahr 1937 nach der Sturmabteilung der Hitlerpartei in die „Straße der SA“ benannt. Nach der Zerschlagung des Hitlerfaschismus im Jahr 1945 wurde im Potsdamer Abkommen festgelegt, dass Deutschland als ein einheitliches Ganzes zu betrachten ist, obwohl die revanchistischen Kräfte Westdeutschlands dies verhinderten. In Anlehnung an das Potsdamer Abkommen bekam sie nun den Namen „Straße der Einheit“. Nach der deutschen Wiedervereinigung erhielt sie dann wieder ihren alten Namen von 1887.

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich auf den rechten Teil der Straße vom Ostwall Richtung Sperlingsberg betrachtet. Bei den Gebäuden in diesem Straßenzug ergaben sich sehr unterschiedliche Sanierungsbedarfe. Das Spektrum reichte von gering bis zu einem erhöhten Bedarf. Bis auf eine Ausnahme wurden die Gebäude von ihren Eigentümern nach heutigen Standards modernisiert.

5.3.1 Rathenower Straße 2/ 3 – Flur 23 // Flurstück 129; 130

Obwohl beiden Gebäuden zu Beginn der Sanierungssatzung bei den Voruntersuchungen ein mittlerer Instandsetzungsbedarf bescheinigt wurde, war der nachfolgende jahrelange Leerstand ausschlaggebend dafür, dass beide Gebäude abgebrochen werden mussten. Es entstand ein neues Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und einem eigenen Parkhaus im Erdgeschoss für die Wohnparteien. Da es sich bei dieser Maßnahme um einen Neubau handelt, konnten Fördermittel nicht ausgereicht werden.

5.3.2 Rathenower Straße 4 – Flur 23 // Flurstück 133

Für die Sanierung dieses Gebäudes wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch genommen. Die Förderung wurde für die Dach- und Fassadenerneuerung genutzt. Der Eigentümer hat auf dem Grundstück im Nachgang noch eine Doppelgarage errichtet.

5.3.3 Rathenower Straße 5 – Flur 23 // Flurstück 167/134

Vom Eigentümer wurde das Gebäude nach den heutigen Ansprüchen saniert. In diesem Zusammenhang wurden an der Stelle der Fachwerkreste der ehemaligen Scheune ein neues Wohnhaus im rückwärtigen Bereich errichtet. Das Vorderhaus erfuhr eine Dach- und Fassadensanierung. Alle baulichen Maßnahmen wurden ohne Fördermittel eigenfinanziert.

5.3.4 Rathenower Straße 6 – Flur 23 // Flurstücke 135; 166/134

Das ehemalige Wohnhaus wurde durch den Eigentümer abgerissen und als Neubau ein Geschäftshaus errichtet. Fördermittel konnten aus diesem Grund nicht eingesetzt werden.



Abbildung 16 - Rathenower Straße 6 - Vor Abriss und während Neubau



Abbildung 17 - Rathenower Straße 6 - heute

5.3.5 Rathenower Straße 7 – Flur 23 // Flurstück 136

Auch dieses Gebäude erfuhr eine Umwandlung von einem reinen Wohnhaus in ein Geschäftshaus. Die Fassade wurde erneuert und auch die Fenster im Erdgeschoss. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.



Abbildung 18 - Rathenower Straße 7 vor und während Umbau



Abbildung 19 - Rathenower Straße 7 - heute

5.3.6 Rathenower Straße 8 – Flur 23 // Flurstück 137

Im Jahr 2017 erfuhr dieses Gebäude eine energetische Sanierung. Das Dach wurde komplett erneuert und ausgebaut. Für die Fassaden-, Fenster- und

Haustürerneuerung wurden Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ausgereicht.

5.3.7 Rathenower Straße 9 – Flur 23 // Flurstück 138

Für die notwendige Dach-, Fenster- und Fassadenerneuerung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bereitgestellt. Alle anderen grundlegenden Sanierungsarbeiten wurden vom Eigentümer eigenständig finanziert.

5.3.8 Rathenower Straße 10 – Flur 23 // Flurstück 139

Die Sanierung der Fassade und Aufarbeitung der Haustür straßenseitig wurde im Jahr 2003 vom Eigentümer eigenständig finanziert.

5.3.9 Rathenower Straße 11 – Flur 23 // Flurstück 140

Ein besonders hoher Modernisierungsbedarf wurde bei der Voruntersuchung des Gebäudes festgestellt. Unter Anderem hat der Eigentümer das Dach und auch die Holzfenster erneuert. Für die Aufarbeitung der Haustür und die Fassadensanierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bereitgestellt.

5.3.10 Rathenower Straße 12 – Flur 23 // Flurstück 141

Fördermittel wurden vom Eigentümer nicht beantragt bzw. in Anspruch genommen. Eigenfinanziert wurde die Dach-, die Fenster- und Fassadensanierung sowie die Holzfenstererneuerung.

5.3.11 Rathenower Straße 13 – Flur 23 // Flurstück 142

An diesem Gebäude wurden leider noch keine großen baulichen Veränderungen vorgenommen. Im Jahr 2024 wurde ein Bauantrag für die Modernisierung, Umbau und Instandsetzung gestellt. Leider ist hier danach noch nicht viel passiert. Städtebaufördermittel kamen hier nicht zum Einsatz.



Abbildung 20 - Rathenower Straße 13 – 2017



Abbildung 21 - Rathenower Straße 13 - 2026

5.3.12 Rathenower Straße 14 – Flur 23 // Flurstück 143

Zum Schutz der Gebäudesubstanz war es im Jahr 2019 erforderlich, dass eine Horizontalsperre in das Gebäude eingebracht wurde. Dies ist erfolgt. Vom Eigentümer wurden weiterhin die Fassade und der Sockel Instand gesetzt und die Haustür erneuert.

5.3.13 Rathenower Straße 15 / Breite Straße 1 – Flur 23 // Flurstück 144

Während der Gebäudeteil in der Rathenower Straße einen erhöhten Modernisierungsbedarf aufwies, hatte das Gebäude in der Breiten Str. 1 nur einen mittleren Instandsetzungsbedarf. Der Eigentümer erneuerte die Fenster, die

Eingangstür, den Sockelputz und das Dach. In 2017 erfuhr die Fassade noch einmal eine Sanierung. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.

5.3.14 Rathenower Straße

Der Zustand der Straße war zu Beginn der Sanierungssatzung in einem mäßigen Zustand. Der Fußweg wies die unterschiedlichsten Baumaterialien auf. Angefangen mit dem Kleinpflaster, über Betonplatten bis zum Asphalt war alles dabei. Bei der Fahrbahn gab es eine geschlossene Asphaltdecke, die eine dringende Sanierung benötigte.



Abbildung 22 - Rathenower Straße 1905 und 2016 – kurz vor dem Ausbau

Inklusive der gründlichen Planung der Straße wurde die Straße über einen Zeitraum von drei Jahren grundhaft saniert. Dabei kamen Fördermittel aus den Programmen „Altstadtsanierung“, „Stadtumbau Ost“ und „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ zum Einsatz.



Abbildung 23 - Rathenower Straße während der Bauphase



Abbildung 24 - Rathenower Straße nach Fertigstellung

5.4 Breite Straße

Historisches: Urkundlich erwähnt seit ca. 1479. Zu dieser Zeit wurde die Straße noch in mehrere Straßenabschnitte unterteilt. Der hier zu betrachtende Teil der Straße trug damals die Bezeichnungen „Vor dem Schadewachten“ auch „Mückenberg“ oder auch „Auf dem Berg“. Er umfasst die heutigen Nummern 1-3 und 82-88 und wurde im Volksmund „Sperlingsberg“ genannt. Die Grundstücke Nr. 4-9 und 75-81 trugen zum damaligen Zeitpunkt den Straßennamen „Kleine Schmiedestraße“. Erst seit 1799 hieß die Straße „Breite Straße“ und befand sich in den heute bekannten Abgrenzungen. Von 1933 bis 1945 wurde sie zur „Adolf-Hitler-Straße“ und bekam 1945 ihren alten Namen von 1799 zurück.

In den nachfolgenden Betrachtungen werden die Gebäude der Breiten Straße betrachtet, die sich in dem Bereich von der Rathenower Straße bis hin zur Ecke Vogelstraße befinden. Betrachtet wird ausschließlich die rechte Seite der Straße in nördliche Richtung. Laut Voruntersuchung hatten die Gebäude zu Beginn der Sanierungssatzung alle einen geringen bis mittleren Instandhaltungsbedarf, mit Ausnahme des Eckgebäudes mit der Hausnummer 8.

5.4.1 Breite Straße 2 – Flur 23 // Flurstück 165/145; 163/14; 164/145

Während das Vordergebäude einen mittleren Instandsetzungsbedarf aufwies, wurde für das Hintergebäude ein erhöhter Modernisierungsbedarf ermittelt. Vom Eigentümer wurden eine Dachsanierung und der Umbau in ein Wohn- und Geschäftshaus vorgenommen. Hofseitig wurde eine Balkonanlage angebaut, die Außentüren, das Schaufenster und das Tor wurden mit einem neuen Farbanstrich versehen. Bereits im Jahr 2013 wurde auf dem Hintergebäude eine Photovoltaikanlage installiert und in 2020 erfolgte die Sicherung und Wiederherstellung eines Erkers und der Austausch der Fensterstürze.

Für die Fenstererneuerung und die Fassadensanierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ gewährt.



Abbildung 25 - Breite Straße 2 - 2000



Abbildung 26 - Breite Straße 2 - 2026

5.4.2 Breite Straße 3 – Flur 23 // Flurstück 147

Für die Sanierung dieses Gebäudes wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen. Der Eigentümer hat es in ein Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Unter anderem wurde die Fassade saniert, das Tor neu gestrichen und ein Hofgebäude abgerissen.

5.4.3 Breite Straße 4 – Flur 23 // Flurstück 113/2

Für den Umbau, die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes mit gewerblicher Nutzung wurden Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulichen Denkmalschutz“ zur Verfügung gestellt. Auf dem Hinterhof, mit Zugang von der Stavenstraße aus, wurde eine große Parkfläche geschaffen. Das ehemals als Bankhaus konzipierte Gebäude wurde in den Jahren umgebaut und zwei Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoss eingerichtet. Leider stehen derzeit auch diese beiden Ladengeschäfte leer.

5.4.4 Breite Straße 5 – Flur 23 // Flurstück 107

Dieses Eckhaus mit einem Fachwerkhaus-Anbau wurde grundhaft saniert. Im Erdgeschoss entstand eine gastronomische Einrichtung. Für die Fassadensanierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch genommen. Im Jahr 2024 wurde vom Eigentümer eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Hauses installiert.



Abbildung 27 - Blick auf Breite Straße 5 - vor dem Umbau



Abbildung 28 - Breite Straße 5 - Vorderhaus im Umbau



Abbildung 29- Breite Straße 5 - Hinterhaus im Umbau



Abbildung 30 - Breite Straße 5 - Vorderhaus 2026



Abbildung 31 - Breite Straße 5 - Hinterhaus 2026

5.4.5 Breite Straße 6 – Flur 23 // Flurstück 108/1

Bei der Sanierung dieses Wohn- und Geschäftshauses wurde unter anderem die Schaufensteranlage komplett erneuert. Fördermittel kamen nicht zum Einsatz.

5.4.6 Breite Straße 7 – Flur 23 // Flurstück 110

Auch hier wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen. Dennoch hat der Eigentümer die Immobilie grundhaft saniert. Unter anderem wurde die Fassade aufgearbeitet, ein Rolltor wurde eingebaut, die Hauseingangstür wurde aufgearbeitet, im hinteren Bereich des Hauses wurde ein Personenaufzug angebaut und das Dach wurde vollständig saniert.

5.4.7 Breite Straße 8 – Flur 23 // Flurstück 162/111

Das Vordergebäude wies, wie bereits schon einmal erwähnt, einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Daher war ein Abriss des Hauptgebäudes, bis auf die

Straßenfassade, nicht mehr zu umgehen. Das Geschäftshaus wurde also komplett neu erbaut. Auch der Zwischentrakt wurde als Neubau errichtet. Die straßenseitige Fassade wurde saniert und das angrenzende Speichergebäude (Vogelstraße) wurde umgebaut.

Für die Sicherung und den Erhalt der Straßenfassade des Hauptgebäudes wurden umfangreiche Fördermittel zur Verfügung gestellt.



Abbildung 32 - Breite Straße 8 - vor dem Umbau



Abbildung 33 - Breite Straße 8 - Anbau vor Abriss



Abbildung 34 - Breite Straße 8 - Speicher vor Sanierung



Abbildung 35 - Breite Straße 8 - nach Abriss Hintergebäude



Abbildung 36 - Breite Straße 8 - während Umbau



Abbildung 37 - Breite Straße 8 - nach Umbau



Abbildung 38 - Breite Straße 8 - Nebengebäude nach Neubau



Abbildung 39 - Breite Straße 8 - Speicher nach Sanierung

5.4.8 Breite Straße 8 dahinter / Vogelstraße – Flur 23 // Flurstück 161/111

Auf diesem Grundstück befindet sich keine Gebäudebebauung. Es dient als Parkfläche für die Anlieger der Häuser aus der Breiten Straße 8 und 7 (Privatparkplatz) und bietet eine Durchgangsmöglichkeit zur Stavenstraße über die Grundstücke der Breiten Straße 6 und 5. Auf diesem Grundstück liegt ein Elektroleitungs- und Trafostationsrecht.

5.4.9 Breite Straße / Fußgängerzone / Sperlingsberg

Die Fußgängerzone (der Bereich der Breiten Straße zwischen Marienkirchstraße und Sperlingsberg) wird von den Gutachtern folgendermaßen beschrieben: überwiegend 120er Betonquadrate, teilweise durch Kleinpflasterbänder unterbrochen, der Zustand ist als gut zu bezeichnen.

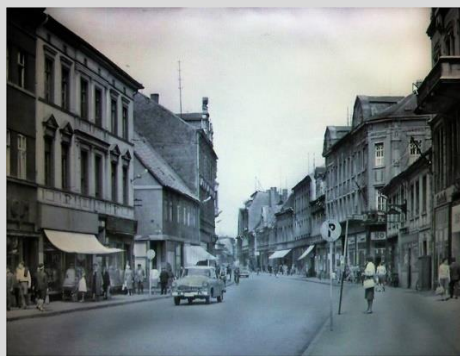


Abbildung 40 - Breite Straße in den 60 und 70er Jahren



Abbildung 41 - Breite Straße 90er Jahre



Abbildung 42 - Sperlingsberg vor dem Umbau

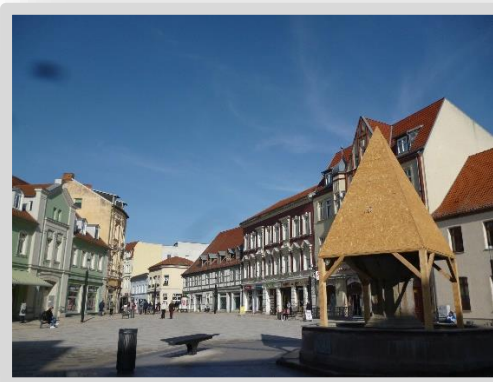


Abbildung 43 - Sperlingsberg seit 2026



Abbildung 44 - Breite Straße nach Umbau

Während der Straßenbereich schon vor längerer Zeit umgebaut wurde und dabei die Großbetonplatten in Pflastersteine umgetauscht wurden, konnte die endgültige Sanierung des Sperlingsbergs Ende 2025 abgeschlossen werden. Dieser wurde aus einer ehemaligen Parkfläche in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt und dient dennoch weiterhin als Veranstaltungsfläche. Aktuell laufen hier noch die Planungen für eine flexible Begrünung des Platzes.

5.5 Stavenstraße

Historisches: Existiert seit ca. 1479 und hieß früher Stubenstraße. Später wurde die Stavenstraße nach einer geweihten Badestube benannt, die den Namen der heiligen Gerdrud trug.

Der Zustand der Gebäude in der Stavenstraße war zu Beginn der Sanierungssatzung in einem breit gefächerten Zustand. Er reichte von einem geringen Instandsetzungsbedarf bis hin zu einem erhöhten Bedarf.

5.5.1 Stavenstraße 1A – Flur 23 // Flurstück 114

Bei der Sanierung flossen Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Fassadengestaltung. Die Dachneueindeckung, der Austausch der Dachausstiegsfenster und die Errichtung des Wintergartens wurde ohne Förderung durchgeführt. Im Jahr 2003 wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses installiert.

5.5.2 Stavenstraße 1 – Flur 23 // Flurstück 115/1

Ganz ohne Fördermittel erfolgte durch den Eigentümer der Aus- und Umbau dieses Wohngebäudes inklusive Fassaden-, Fenster und Dachsanierung im Jahr 2014.

5.5.3 Stavenstraße 2 – Flur 23 // Flurstück 117/2

Während z. B. die Fassadensanierung ganz ohne Fördermittel durchgeführt wurde, wurden vom Eigentümer für die Fenstererneuerung Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ genutzt, um die Belastung der kompletten Haussanierung etwas abzufedern.

5.5.4 Stavenstraße 3 – Flur 23 // Flurstück 118

Für die Instandsetzung dieses Wohnhauses wurden für die Fassadensanierung und Fenstererneuerung Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ genutzt. Die Dachsanierung und der damit einhergehende Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum wurde eigenfinanziert.

5.5.5 Stavenstraße 4 – Flur 23 // Flurstück 119

Auch bei diesem ehemals leerstehenden Gebäude, mit einem erhöhten Modernisierungsbedarf, wurden Fördermittel für die Fassaden- und Fenstererneuerung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ genutzt. Weitere bauliche Maßnahmen ohne finanzielle Unterstützung waren: die Errichtung einer Fertiggarage, die Erneuerung/Erweiterung der Balkonanlage hofseitig und der Abriss zweier Stallgebäude.

5.5.6 Stavenstraße 5 – Flur 23 // Flurstück 120/2

Schon zu Beginn der Sanierungssatzung wurde durch die Experten festgestellt, dass dieses leerstehende Fachwerkhaus einen erhöhten Modernisierungsbedarf hat. Leider konnte die Bausubstanz durch die jahrelange Nichtnutzung nicht mehr gerettet werden. Das Haus musste 2001 abgebrochen werden. Leider erfolgte bis heute keine Neubebauung. Vom Eigentümer der Hausnummer 6 wird es nun als Auffahrt und Parkfläche für die Mieter des Hauses genutzt.



Abbildung 45 - Stavenstraße 5 - vor Abriss



Abbildung 46 - Stavenstraße 5 - nach Abriss

5.5.7 Stavenstraße 6 – Flur 23 // Flurstück 120/1

Im Jahr 2001 wurde dieses Wohnhaus umfassend saniert. Dabei wurden Fördermittel für die Dach-, Fenster-, Haustür- und Fassadenerneuerung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ genutzt. In 2025 wurde die Fassade wieder erneuert.

5.5.8 Stavenstraße 7 – Flur 23 // Flurstück 122

Der geringe Modernisierungsbedarf führte dazu, dass bei diesem Gebäude bis zum heutigen Tag keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen notwendig waren. Im Jahr 2016 war ein Umbau in ein Mehrgenerationenhaus angedacht, aber wurde nicht weiterverfolgt.

5.5.9 Stavenstraße 8 – Flur 23 // Flurstück 123

Dokumentierte Baumaßnahmen waren bei diesem Gebäude die Dach-, Fenster-, Haustür- und Fassadenerneuerung. Fördermittel wurden hierbei nicht genutzt.

5.5.10 Stavenstraße 10 – Flur 23 // Flurstück 95/1

Die Sachverständigen der Voruntersuchung haben bei diesem Gebäude festgestellt, dass dieses einen erhöhten Modernisierungsbedarf hat und empfohlen, dass mehrere bis sämtliche Bauteile erneuert werden. Neben der Sanierung des Gebäudes wurden folgende bauliche Maßnahmen des Eigentümers dokumentiert: Dach-, Fenster-, Haustür- und Fassadenerneuerung. Fördermittel wurden hierfür nicht in Anspruch genommen.



Abbildung 47 - Stavenstraße 10 - von Sanierung



Abbildung 48 - Stavenstraße 10 - nach Sanierung

5.5.11 Stavenstraße 11 – Flur 23 // Flurstück 252

Auch dieses Gebäude befand sich zu Beginn der Sanierung in einem sehr schlechten Zustand. Nach jahrelangem Leerstand hat der Eigentümer das Gebäude zu einem Wohnhaus aus- und umgebaut. Dabei nutzte er für die Fenster-, Haustür- und Dacherneuerung Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.5.12 Stavenstraße 12 – Flur 23 // Flurstück 97

Dieses Gebäude mit seinen vielen Nebengebäuden stand über mehrere Jahre leer und hatte somit einen erhöhten Modernisierungsbedarf. Bei der Sanierung des Wohngebäudes nahm der Eigentümer Fördermittel für die Dach-, Fenster-, Haustür-

und Fassadenerneuerung sowie den Teilabbruch eines Hintergebäudes aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch.

5.5.13 Stavenstraße 13 – Flur 23 // Flur 98

Für die Dachsanierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bereitgestellt. Alle weiteren Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden vom Eigentümer eigenfinanziert.

5.5.14 Stavenstraße 14 – Flur 23 // Flurstück 99

Das Gebäude und auch die Nebenanlagen wurden abgerissen und auf dem Grundstück ein neues Einfamilienhaus errichtet. Fördermittel konnten aus diesem Grund nicht genutzt werden.



Abbildung 49 - Stavenstraße 14 – vor Abriss



Abbildung 50 - Stavenstraße 14 - Neubau

5.5.15 Stavenstraße 15 – Flur 23 // Flurstück 100

Der jahrelange Leerstand dieses Gebäude machte eine Sanierung oder Instandsetzung wirtschaftlich unmöglich. Noch im Jahr 2017 konnte das Gebäude

keiner zweckentsprechenden Nutzung zugeführt werden. Ein Abbruch der alten Gebäudesubstanz war unvermeidlich. Der Eigentümer errichtete auf dem Gelände ein neues Einfamilienhaus. Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen.



Abbildung 51 - Stavenstraße 15 (2017) - vor Abriss



Abbildung 52 - Stavenstraße 15 - während Bau



Abbildung 53 - Stavenstraße 15 – 2026

5.5.16 Stavenstraße 16 – Flur 23 // Flurstück 101

Dieses Haus musste vom Eigentümer umfassend saniert werden. Für den Umbau dieses Wohngebäudes nutzte er Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Trockenlegung des Kellers, die Dach-, Fenster-, und Fassadenerneuerung sowie die Außentüraufbereitung.

5.5.17 Stavenstraße 17 – Flur 23 // Flurstück 102

Auch für die Sanierung dieses Wohngebäudes wurden Fördermittel zur Verfügung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ zur Verfügung gestellt. Diese wurden für die Dach-, Fenster- und Fassadensanierung eingesetzt.

5.5.18 Stavenstraße 18 – Flur 23 // Flurstück 103

Während die Dach- und Fassadensanierung durch den Eigentümer selbst finanziert wurde, nahm er für die Fenstererneuerung Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ in Anspruch.

5.5.19 Stavenstraße 19 – Flur 23 // Flurstück 104

Der Eigentümer dieses Wohnhauses konnte sich bei der Dach-, Fenster-, Haustür- und Fassadenerneuerung über die finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ freuen.

5.5.20 Stavenstraße 20 – Flur 23 // Flurstück 105

Dieses Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden befand sich zu Beginn der Sanierung in einem baulich schlechten Zustand. Bei der Sanierung des Gebäudes wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein Nebengebäude abgerissen. Für die Erneuerung des Außenputzes, die Dach- und Fenstererneuerung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bereitgestellt.

5.5.21 Stavenstraße 21 – Flur 23 // Flurstück 106

Fördermittel für die Sanierung/Instandsetzung dieses Wohngebäudes wurden nicht in Anspruch genommen. Dokumentierte Maßnahmen des Eigentümers waren unter anderem die Dach-, Fenster-, Haustür- und Fassadenerneuerung.

5.5.22 Stavenstraße

Bei der Bestandsaufnahme durch die Sachverständigen des Untersuchungsausschusses wurde festgestellt, dass die Fahrbahn (der Asphalt) der Stavenstraße teilweise stark beschädigt war. Der Zustand der Fahrbahn wurde als mäßig bewertet. Der Fußweg hingegen bekam die Bewertung >Zustand schlecht<. Eine grundhafte Sanierung der Straße war zwingend erforderlich.



Abbildung 54 - Stavenstraße vor Ausbau

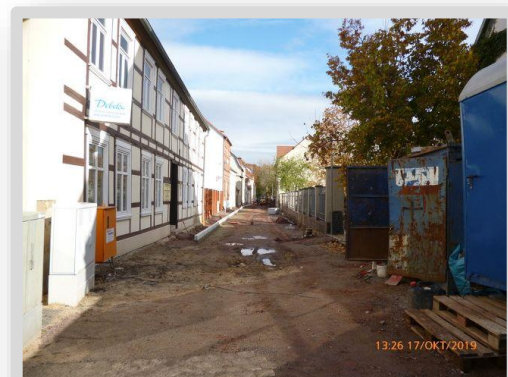


Abbildung 55 - Stavenstraße während dem Ausbau



Abbildung 56 - Stavenstraße nach Ausbau v. Breite Straße



Abbildung 57 - Stavenstraße n. Ausbau v. Ostwall

Der grundhafte Ausbau der Stavenstraße wurde von der Hansestadt Stendal mit Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ vorgenommen.

6. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Stendal“ hat die Hansestadt Stendal im Quartier → Vogelstraße – Ostwall – Rathenower Straße – Breite Straße - Stavenstraße ← 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 wieder herzustellen.

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 drei 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 aus folgenden Förderprogrammen in Anspruch genommen:

- „Städtebaulicher Denkmalschutz“,
- „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“,
- „Stadtumbau Ost“,
- „Lebendige Zentren“ – Altstadt mit Bahnhofsvorstadt und Sanierung Altstadt.
- „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“

Wie bereits ausgeführt wurden die meisten Sanierungsziele in dem betrachteten Sanierungsquartier Vogelstraße – Ostwall – Rathenower Straße – Breite Straße - Stavenstraße erreicht, nur einige wenige Objekte benötigen weiterhin eine Sanierung, um die Ziele zu erreichen. Diese sind 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 ➔ Vogelstraße – Ostwall – Rathenower Straße – Breite Straße - Stavenstraße ⬅ aufzuheben ist. Öffentliche Maßnahmen sind nicht mehr vorgesehen.

Anlage -

Geltungsbereich Quartier – Vogelstraße – Ostwall – Rathenower Straße
– Breite Straße - Stavenstraße