

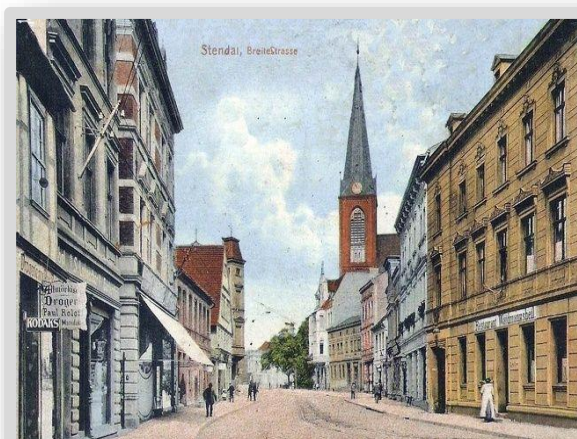


Teilaufhebung der Sanierungssatzung Abschlussbericht



Quartier:

**Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße – Winckelmannstraße
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
Breite Straße Blick Richtung Bismarckstraße – ca. 1900

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 Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße - Winckelmannstraße	16
5.1 Altes Dorf.....	18
5.1.1 Altes Dorf – Flur 32 // Flurstück 180	19
5.1.2 Altes Dorf 3 – Flur 32 // Flurstück 48	21
5.1.3 Altes Dorf 4 – Flur 32 // Flurstück 49	21
5.1.4 Altes Dorf 5 – Flur 32 // Flurstück 50/1	21
5.1.5 Altes Dorf 6 – Flur 32 // Flurstück 52	22
5.1.6 Altes Dorf 7 – Flur 32 // Flurstück 54/1	22
5.1.7 Altes Dorf 8 – Flur 32 // Flurstück 57/1	23
5.1.8 Altes Dorf 9 – Flur 32 // Flurstück 59/1	23
5.1.9 Altes Dorf 10 – Flur 32 // Flurstück 61/1	23
5.1.10 Altes Dorf 11 – Flur 32 // Flurstück 63/1	24
5.1.11 Altes Dorf 12 – Flur 32 // Flurstück 65/1	24
5.1.12 Altes Dorf 13 – Flur 32 // Flurstück 210 und 211 (dahinter)	24
5.1.13 Altes Dorf 14 – Flur 32 // Flurstück 68/1	25
5.1.14 Altes Dorf 15 – Flur 32 // Flurstück 208	26
5.1.15 Altes Dorf 16 – Flur 32 // Flurstück 72	26
5.1.16 Altes Dorf 17 – Flur 32 // Flurstück 73	26
5.2 Breite Straße.....	26
5.2.1 Breite Straße 40 – Flur 32 // Flurstück 74/4; 74/3; 74/6	28
5.2.2 Breite Straße 41 – Flur 32 // Flurstück 76/1; 74/3; 74/9; 74/7.....	29
5.2.3 Breite Straße 42 – Flur 32 // Flurstück 77	29
5.2.4 Breite Straße 43 – Flur 32 // Flurstück 79/1	29
5.2.5 Breite Straße 44 – Flur 32 // Flurstück 80/1	30
5.2.6 Breite Straße 45 – Flur 32 // Flurstück 202	30

5.2.7	Breite Straße 46 – Flur 32 // Flurstück 204	30
5.2.8	Breite Straße 47 – Flur 32 // Flurstück 209/86; 210/86; 88/2.....	31
5.2.9	Breite Straße 48 / Rohrstraße 2 – Flur 32 // Flurstück 87	31
5.2.10	Breite Straße	31
5.3	Rohrstraße	32
5.3.1	Rohrstraße (ohne Hausnummer) – Flur 32 // Flurstücke 88/1; 203; 201; 89	33
5.3.2	Rohrstraße 10 – Flur 32 // Flurstück 71; 207; 70/2; 90; 91.....	34
5.3.3	Rohrstraße 12 – Flur 32 // Flurstück 89; 69/2; 92;	35
5.3.4	Rohrstraße 14 – Flur 32 // Flurstücke 209; 93	35
5.3.5	Rohrstraße 16 – Flur 32 // Flurstücke 94; 212 (ehemals 18).....	35
5.3.6	Rohrstraße 20 – Flur 32 // Flurstück 97	35
5.3.7	Rohrstraße 22 – Flur 32 // Flurstück 98	36
5.3.8	Rohrstraße 24 – Flur 32 // Flurstück 100/1	37
5.3.9	Rohrstraße 26 – Flur 32 // Flurstück 102/1	38
5.3.10	Rohrstraße 28 – Flur 32 // Flurstücke 103 und 104	38
5.3.11	Rohrstraße 30 – Flur 32 // Flurstücke 105	38
5.3.12	Rohrstraße 32 – Flur 32 // Flurstück 106	38
5.3.13	Rohrstraße 34 – Flur 32 // Flurstücke 107 und 190	39
5.3.14	Rohrstraße 36 – Flur 32 // Flurstücke 109 und 110	39
5.3.15	Rohrstraße	39
5.4	Winckelmannstraße	41
5.4.1	Winckelmannstraße 31 – Flur 32 // Flurstück 111.....	42
5.4.2	Winckelmannstraße 32 – Flur 32 // Flurstück 248.....	42
5.4.3	Winckelmannstraße 33 – Flur 32 // Flurstück 247; 246.....	43
5.4.4	Winckelmannstraße 34 – Flur 32 // Flurstück 245.....	43
5.4.5	Winckelmannstraße 35 – Flur 32 // Flurstück 116/1.....	43
5.4.6	Winckelmannstraße 36 – Flur 32 // Flurstücke 206/117; 206/117	43
5.4.7	Winckelmannstraße 37 – Flur 32 // Flurstücke 208/119; 207/119	44
5.4.8	Winckelmannstraße 38 – Flur 32 // Flurstück 120.....	45
5.4.9	Winckelmannstraße 39 – Flur 32 // Flurstück 121/1.....	45
5.4.10	Winckelmannstraße 40 – Flur 32 // Flurstück 123.....	45
5.4.11	Winckelmannstraße 41 – Flur 32 // Flurstück 124.....	45
5.4.12	Winckelmannstraße 42 – Flur 32 // Flurstück 125.....	46
5.4.13	Winckelmannstraße 43 – Flur 32 // Flurstück 126.....	46
5.4.14	Winckelmannstraße 44 – Flur 32 // Flurstück 127.....	46

5.4.15	Winckelmannstraße 45 – Flur 32 // Flurstück 128.....	46
5.4.16	Winckelmannstraße 46 – Flur 32 // Flurstück 129.....	47
5.4.17	Winckelmannstraße	47
6.	Zusammenfassung / Schlussfolgerungen.....	50
	Anlage - Geltungsbereich Quartier – Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße –	
	Winckelmannstraße	52

Literaturverzeichnis

Volksstimme 25.08.2021 und Altmarkzeitung 16.10.2021.

Volksstimme 18.10.2021

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

Braun-Brudniok, U. (1993). Vorbereitende Untersuchungen im Auftrage der Stadt Stendal - Altstadt-sanierung Stendal. Göttingen: Arbeitsgemeinschaft Stadt-sanierung.

stendal-tourist.de. (13. 03 2026). Von stendal-tourist.de: https://www.stendal-tourist.de/fileadmin/tourismus/broschueren/moderne-in-sdl-broschuere_web.pdf abgerufen

Beschluss Nr. 013 der Stadt-verordneten-versammlung der Stadt Stendal v. 20.02.1991

Auszüge aus der Stadt-geschichte v. Dr. Rud. Langhammer – Alte Stendaler Straßen-namen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Altstadt-Stendal"	12
Abbildung 2 - Altes Dorf von Jacobikirche 1985.....	19
Abbildung 3 - Altes Dorf - 60er Jahre	19
Abbildung 4 - Altes Dorf Blick Richtung Bismarckstraße - 1993.....	20
Abbildung 5 - Altes Dorf Einfahrt Winkelmannstraße - 1993.....	20
Abbildung 6 - Altes Dorf nach grundhafter Sanierung	20
Abbildung 7 - Altes Dorf – Nebenstraße	21
Abbildung 8 - Pflasterung und Nebenstraße.....	21
Abbildung 9 - Altes Dorf 07 - 90er	22
Abbildung 10 - Altes Dorf 07 - Anfang 90er	22
Abbildung 11- Altes Dorf 07 – 2018	23
Abbildung 12 - Altes Dorf 07 - Heute	23
Abbildung 13 - Altes Dorf 13 - vor der Sanierung.....	24
Abbildung 14 - Altes Dorf 13 - Heute	25
Abbildung 15 - Breite Straße um 1900	27
Abbildung 16 - Breite Straße 40 - Straßenansicht	28
Abbildung 17 - Breite Straße 40 - Hofansicht.....	28
Abbildung 18 - Breite Straße 40 - Giebel v. Auffahrt.....	29
Abbildung 19 - Breite Straße 40 - Giebel Altes Dorf.....	29
Abbildung 20 - Rohrstraße 2 vor Sanierung	31
Abbildung 21 - Rohrstraße 2 nach Sanierung.....	31
Abbildung 22 - Breite Straße 1997 - Blick Rohrstraße.....	32
Abbildung 23 - Breite Straße nach der Sanierung	32
Abbildung 24 - Rohrstraße Grundstück v. Sanierung	34
Abbildung 25 - Gebäude vor dem Abriss.....	34
Abbildung 26 - Öffentlicher Parkplatz Rohrstraße	34
Abbildung 27 - Rohrstraße 20 - vor u. nach Sanierung	36

Abbildung 28 - Rohrstraße 22 - vor u. nach Sanierung	37
Abbildung 29 - Rohrstraße 24 - vor u. nach Sanierung	37
Abbildung 30 - Rohrstraße vor der Sanierung.....	40
Abbildung 31 - Rohrstraße während Ausbau	40
Abbildung 32 - Rohrstraße nach Ausbau.....	41
Abbildung 33 - Winckelmannstraße 31 vor und nach Sanierung.....	42
Abbildung 34 - Winckelmannstraße 36 vor und nach Sanierung.....	44
Abbildung 35 - Winckelmannstraße 46 vor und nach Sanierung.....	47
Abbildung 36 - Winckelmannstraße vor Sanierung.....	48
Abbildung 37 - Winckelmannstraße 2021 während dem Ausbau	48
Abbildung 38 - Eröffnungsfeier Winckelmannstraße Dezember 2022	49
Abbildung 39 - Winckelmannstraße heute	49

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 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.

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 vom 07.12.2020 bestätigt und der Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2030 verlängert sowie durch das 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;
(Auflösung 2026)
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 / Winkelmannstraße / 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 Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße - Winckelmannstraße

In dem Quartier Altes Dorf – Breite Straße - Rohrstraße - Winckelmannstraße wurden die Sanierungsziele der Hansestadt Stendal größtenteils erreicht. Vor allem in dem Straßenzug Winckelmannstraße sind keine Ziele mehr offen und auch im Alten Dorf konnten bis auf die fehlende Lückenbebauung eines Grundstückes alle Ziele erreicht werden. Lediglich in der Breiten Straße und in der Rohrstraße konnten nicht alle Ziele realisiert werden. Die Sanierung ist im Wesentlichen durchgeführt. In diesem Bereich befindet sich noch ein Wohnhaus und einige Baulücken, die nach wie vor keine Sanierung bzw. keine Neubebauung durch ihre Eigentümer erfahren haben. 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 aller Straßenzüge in diesem Quartier wurde dieses Ziel verwirklicht
- **Umfassende Gebäudesanierungen** – Die Gebäude in diesem Quartier wurden von ihren Eigentümern bis auf eine Ausnahme 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 Winckelmannstraße 2021** – Der grundhafte Ausbau dieser Straße wurde erfolgreich abgeschlossen.
- **Schaffung von Bewohnerparkplätzen** – Auch dieses Ziel konnte von der Hansestadt Stendal umgesetzt werden. So entstand auf einer Freifläche in der Rohrstraße eine neue Parkfläche und durch den Umbau der Seitenstraße im Alten Dorf konnten neue Parkflächen geschaffen werden, da die vorherigen seitlichen Parkflächen gegen Parktaschen ausgetauscht wurden und somit mehr Fahrzeuge auf der Fläche ihren Platz finden.
- **Blockkonzept Rohrstraße** –In diesem Bereich der Straße war geplant weitere Grundstücke über das Vorkaufsrecht zu erwerben und auf diesen dann für die Anwohner Parkflächen bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken im Innenbereiches des Quartieres zu schaffen. Leider konnte dieses Ziel, auch

trotz der langen Laufzeit der Sanierung nicht erreicht werden und soll daher auch nicht weiter verfolgt werden.

- **Lückenschließungen** – Die Schließung aller vorhandenen Baulücken konnte bis zum heutigen Tag nicht erreicht werden, jedoch wurde ein großer Teil geschlossen. Da langfristig gesehen keine Planungen in diesem Zusammenhang von den Grundstückseigentümern erkennbar sind, wird dieses Ziel nicht weiter verfolgt.

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

5.1 Altes Dorf

Historisches: Um 1479 wurde diese Straße in Stendal das erste Mal urkundlich erwähnt noch unter dem Namen Uenglinger Tor. Die Straße ist der älteste Teil Stendals und die Bezeichnung „Altes Dorf“ bezeugt vermutlich, dass hier die älteste Siedlung existierte, ein Dorf, welches schon vor der Stadtgründung vorhanden gewesen sein muss. Den Namen „Altes Dorf“ führte die Straße dann ab dem letzten Viertel des 17. Jahrhunderts⁵.

Die aktuellen Betrachtungen beziehen sich auf den Teil der Straße, der sich stadteinwärts auf der rechten südlichen Seite des Straßenzuges in dem Bereich zwischen Winckelmannstraße und Breite Straße befinden. Heute ist der Bereich der Nebenstraße und eine verkehrsberuhigte Zone. Der Zustand der Gebäude in diesem Bereich der Straße wurden nach den Voruntersuchungen mit „geringer bis besonders erhöhter Sanierungsbedarf“ bewertet. Alle vorhandenen Gebäude wurden durch Ihre Eigentümer bis zum heutigen Tag einer umfassenden Sanierung zugeführt. Die noch

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

vorhandene Baulücke wird vom derzeitigen Eigentümer langfristig gesehen, wohl nicht geschlossen.

5.1.1 Altes Dorf – Flur 32 // Flurstück 180

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtanierung wurde festgestellt, dass der Straßenraum durch den Durchgangsverkehr übermäßig in Anspruch genommen ist. Die Fahrbahn war uneben, die Oberfläche bestand aus Kopfsteinkleinpflaster, auch die Fußwege waren uneben und bestanden aus unterschiedlichen Materialien und waren in Längs- und Querrichtung verlegt. Es gab keine Linksabbiegespuren in Richtung Wendstraße und Winckelmannstraße. Diese Straße hat eine repräsentative Wirkung für die Hansestadt Stendal, da sie ursprünglich als Promenade erbaut wurde. Der Ausbau und die Neugestaltung des gesamten Straßenzuges wurden in die Prioritätenliste der Sanierungsmaßnahme aufgenommen.



Abbildung 2 - Altes Dorf von Jacobikirche 1985



Abbildung 3 - Altes Dorf - 60er Jahre



Abbildung 4 - Altes Dorf
Blick Richtung Bismarckstraße - 1993



Abbildung 5 - Altes Dorf
Einfahrt Winckelmannstraße - 1993

Mit finanzieller Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ wurde das Alte Dorf - Haupt- und auch die Nebenstraße – grundhaft saniert. Die Hauptstraße wurde mit Asphalt versehen und die Nebenstraße mit Parkplätzen erhielt einen Natursteinpflasterbelag. Die Fußwegegestaltung erfolgte klassisch mit Distanzstreifen. Zwischen Haus und Gehband wurde Mosaikpflaster verlegt. Das Gehband wurde mit Betonplatten 20x20 mit Bischofsmützen gestaltet. Die Grünanlage in der Mitte der beiden Fahrbahnen – ehemals Promenade – wurde grundhaft erneuert und die Allee mit neuen Bäumen bepflanzt.



Abbildung 6 - Altes Dorf nach grundhafter Sanierung



Abbildung 7 - Altes Dorf – Nebenstraße



Abbildung 8 - Pflasterung und Nebenstraße

Die vorhandenen Parkflächen wurden bei der Instandsetzung saniert und erweitert.

5.1.2 Altes Dorf 3 – Flur32 // Flurstück 48

Bei der Sanierung dieses Wohngebäudes, welches einen erhöhten Modernisierungsbedarf hatte, wurden für die Fassaden-, Dach- und Fenstererneuerung Fördermittel aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Anspruch genommen.

5.1.3 Altes Dorf 4 – Flur 32 // Flurstück 49

Auch wenn dieses Gebäude einen geringen Sanierungsbedarf zu Beginn der Sanierung aufwies, so war es dennoch notwendig, die Fassade und auch die Fenster zu erneuern. Hierfür wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ eingesetzt.

5.1.4 Altes Dorf 5 – Flur 32 // Flurstück 50/1

Dieses Haus wurde von seinen Eigentümern zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut und entsprechend den heutigen Wohnstandards saniert. Auch hier kamen

Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Einsatz, z. B. für die Erneuerung der Schaufensteranlage einschließlich Ladentür, die Fassadeninstandsetzung, die Fenstersanierung und die Neueindeckung von Dach und Scheune.

5.1.5 Altes Dorf 6 – Flur 32 // Flurstück 52

Für die Sanierung dieses Wohnhauses konnten ebenfalls Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Fassadensanierung genutzt werden. Weitere Maßnahmen bei der Instandsetzung waren unter anderem die Erneuerung der Stufenanlagen zur Straße und die Fenstererneuerung.

5.1.6 Altes Dorf 7 – Flur 32 // Flurstück 54/1

Zu Beginn der Sanierungssatzung hatte die Hansestadt Stendal im Zusammenhang mit dem Blockkonzept Altes Dorf / Rohrstraße geplant, dass dieses eine Zufahrt zum hinteren Bereich bilden sollte, auf welchem Parkflächen für die Anwohner geschaffen werden sollten, während im vorderen Bereich eine Lückenschließung erfolgen sollte. Leider konnte dieses Ziel nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist hier die vorhandene Baulücke noch nicht geschlossen.



Abbildung 9 - Altes Dorf 7 - 90er



Abbildung 10 - Altes Dorf 7 - Anfang 90er



Abbildung 11 - Altes Dorf 7 – 2018



Abbildung 12 - Altes Dorf 7 - Heute

Dennoch wird dieses Grundstück, wenn auch nicht im vorderen Bereich, genutzt. Über einen Mietvertrag wurde auf dem hinteren Teil des Geländes der Irrgarten des Winckelmannmuseums angelegt und hier befindet sich auch das Trojanische Pferd, welches ebenfalls ein Ausstellungsstück des Museums ist.

5.1.7 Altes Dorf 8 – Flur 32 // Flurstück 57/1

Für die Teilsanierung dieses Gebäudes wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

5.1.8 Altes Dorf 9 – Flur 32 // Flurstück 59/1

Der Neubau/Einbau einer Eingangstür und der Stufenanlagen zur Straße hin wurden mit Fördermitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ finanziell unterstützt. Der Eigentümer hat bei der Sanierung des Wohnhauses das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut.

5.1.9 Altes Dorf 10 – Flur 32 // Flurstück 61/1

Die Sanierung dieses Gebäudes mit erhöhtem Modernisierungsbedarf wurde bei der Dachsanierung mit Fördermitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ unterstützt. Weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen, wie z. B. die

Fassadensanierung, Eingangstürsanierung, Fenstersanierung und der Einbau von Rollläden, wurden vom Eigentümer vollständig eigenfinanziert.

5.1.10 Altes Dorf 11 – Flur 32 // Flurstück 63/1

Finanzielle Unterstützung bei der Sanierung des Mehrfamilienwohnhauses wurde nicht in Anspruch genommen. Dokumentierte Maßnahmen an der Außenhülle waren unter anderem: die Erneuerung der Fenster mit Rollläden; die Fassadensanierung, die Reparatur der Eingangstür und des Daches.

5.1.11 Altes Dorf 12 – Flur 32 // Flurstück 65/1

Dieses kleine leerstehende Fachwerkgebäude hatte zu Beginn der Sanierung einen besonders hohen Modernisierungsbedarf. Bei der Wohnhaussanierung bekam der neue Eigentümer finanzielle Unterstützung für die Fenstererneuerung, Fassaden- und Dachsanierung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.1.12 Altes Dorf 13 – Flur 32 // Flurstück 210 und 211 (dahinter)

Über viele Jahre stand dieses große Wohnhaus in Backsteinbauweise leer und war dem Verfall ausgeliefert. Die Voruntersuchung ergab schon zu Beginn der Sanierung einen erhöhten Modernisierungsbedarf. Bis zu seiner Sanierung hatte sich dieser Zustand immer weiter verschlechtert.

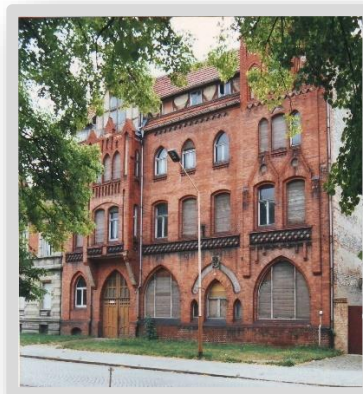


Abbildung 13 - Altes Dorf 13 - vor der Sanierung

Bei der sehr umfangreichen Sanierung dieses Wohn- und Geschäftshauses wurde der Eigentümer mit Fördermitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ bei der Fassadensanierung, der Dach- und Fenstererneuerung mit Rollläden, der Restaurierung der Wandmalerei und der Schwammsanierung unterstützt. Weiterhin wurden eigenfinanziert: der Neubau eines Mehrfamilienhauses in der 2. Reihe des Grundstückes mit 4 Wohneinheiten, die Komplettsanierung des Wohn- und Geschäftshauses, der Abbruch eines Hofgebäudes, der Anbau von Balkonen und der Einbau eines Aufzuges.



Abbildung 14 - Altes Dorf 13 - Heute

5.1.13 Altes Dorf 14 – Flur 32 // Flurstück 68/1

Auch dieses Wohnhaus mit Toreinfahrt wurde über viele Jahre nicht saniert. Dadurch hatte sich der Zustand der Gebäudestruktur weiter verschlechtert. Bei der umfassenden Sanierung nahm der Eigentümer für die Fassadensanierung, die Dach- und Fenstererneuerung, die Aufbereitung des Hoftores, der Haustür, der Kellertür und der Treppenhaustüren gern Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Anspruch. Weiterhin erfolgte im Hofbereich der Neubau eines

Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, der Abbruch des Seitenflügels und der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

5.1.14 Altes Dorf 15 – Flur 32 // Flurstück 208

Für die Dacherneuerung, die Fassadensanierung, den Einbau neuer Fenster in der oberen Etage der Straßenfront wurden bei der Sanierung dieses Fachwerkhauses, welches als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird, Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ gewährt.

5.1.15 Altes Dorf 16 – Flur 32 // Flurstück 72

Die Fassaden-, Dach- und Fenstererneuerung erhielt der Eigentümer Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Alle weiteren Sanierungsmaßnahmen wurden eigenfinanziert.

5.1.16 Altes Dorf 17 – Flur 32 // Flurstück 73

Hier wurde der Neueinbau der 3 Fenster im Erdgeschoss mit Fördermitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ gefördert. Auch wenn dieses Fachwerkhaus nach Aussagen der Voruntersuchung nur einen geringen Modernisierungsbedarf hatte, war es dennoch notwendig im rückwertigen Bereich 3 tragende Hölzer auszuwechseln. Außerdem musste die Fachwerkkonstruktion Instandgesetzt, der Fassadenanstrich erneuert und das Dach neu eingedeckt werden. Straßenseitig wurden die 6 Fenster im OG in den letzten Jahren erneuert.

5.2 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 „Bei St. Jacob“. Er umfasst die heutigen Nummern 34-48, also auch den Bereich, der im weiteren Verlauf betrachtet werden soll. „. 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.



Abbildung 15 - Breite Straße um 1900⁶

In den nachfolgenden Betrachtungen werden die Gebäude der Breiten Straße betrachtet, die sich in dem Bereich vom Alten Dorf bis hin zur Rohrstraße befinden. Die Betrachtungen beziehen sich ausschließlich auf die rechte Seite der Straße stadteinwärts. Es handelt sich hierbei um Hausnummern Breite Straße 40 bis 48. Laut Voruntersuchung hatten die Gebäude zu Beginn der Sanierungssatzung alle einen geringen besonders hohen Instandhaltungsbedarf. Mit Ausnahme eines Gebäudes wurden alle von Ihren Eigentümern saniert und ihrer ursprünglichen Funktion zugeführt.

⁶ <https://share.google/Vx5B2YdQbwcTKOerC> - 15.04.2026

5.2.1 Breite Straße 40 – Flur 32 // Flurstück 74/4; 74/3; 74/6

Bei dem Gebäudeteil, der im Straßenbereich Altes Dorf gelegen ist, erfolgte ein Abbruch des eingeschossigen Fachwerkgebäudes einschließlich des Kellers, da die Bausubstanz nicht mehr zu retten war. Ein Zwischenhaus musste ebenfalls abgebrochen werden. Für die beiden Gebäude wurde ein Neubau errichtet, der heute ein Atelier für Technische Orthopädie beherbergt. Bestehende Gebäude wurden teilweise umgenutzt. Das Haupthaus (Einzeldenkmal) an der Breiten Straße gelegen, konnte leider bis zum heutigen Tag nicht saniert werden, da der bauliche Zustand sehr schlecht und ein Abbruch bereits unumgänglich ist. Eine Abbruchgenehmigung mit Auflagen und Bedingungen für das Gebäude ist bereits erteilt worden. Der historische Gewölbekeller wird physisch erfasst und anschließend verfüllt. Leider gibt es noch kein bestätigtes Konzept für einen Neubau an dieser Stelle, daher hat der Eigentümer bis dato noch keine weiteren Aktivitäten unternommen und ein Bauantrag liegt auch noch nicht vor.



Abbildung 16 - Breite Straße 40 - Straßenansicht



Abbildung 17 - Breite Straße 40 - Hofansicht

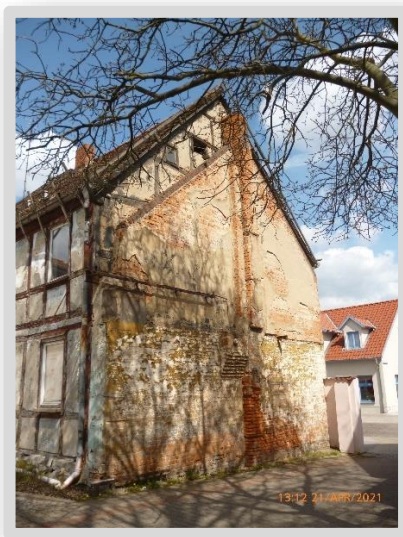


Abbildung 18- Breite Straße 40 - Giebel v. Auffahrt



Abbildung 19 - Breite Straße 40 - Giebel Altes Dorf

5.2.2 Breite Straße 41 – Flur 32 // Flurstück 76/1; 74/3; 74/9; 74/7

Die Sanierung bzw. Instandsetzung dieses Fachwerkhauses wurde vollständig mit Eigenmitteln durchgeführt.

5.2.3 Breite Straße 42 – Flur 32 // Flurstück 77

Dieses zweigeschossige Fachwerkhaus hatte einen erhöhten Modernisierungsbedarf. Es war erforderlich, das Dach zu erneuern, die Fassade zu sanieren, die Fenster und auch die Haustür zu erneuern. Weiterhin wurde ein Nebengebäude abgebrochen. Bei der Sanierung des Wohnhauses wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Die Maßnahmen wurden ohne finanzielle Unterstützung durch Fördermittel durchgeführt.

5.2.4 Breite Straße 43 – Flur 32 // Flurstück 79/1

Auch bei der Sanierung dieses Mehrfamilienhauses wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen. Der Eigentümer erneuerte die Fenster, das Dach und sanierte die Fassade. Im 2. Obergeschoss wurden Balkone hofseitig angebaut und das

Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Nebengebäude musste auch hier abgebrochen werden. Anm.: Im Hofbereich entstand das „Wellnesscenter“ „Aestetika“.

5.2.5 Breite Straße 44 – Flur 32 // Flurstück 80/1

Wie auch bei den beiden benachbarten Häusern, war der Modernisierungsbedarf hier besonders hoch. Die notwendige Dacherneuerung, die Erneuerung der Fenster und der Schaufensteranlage, die Fassadensanierung einschließlich Toreinfahrt sowie der Abbruch eines Nebengebäudes wurden ohne Fördermittel durchgeführt. Das eingeschossige Gebäude wurde zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

5.2.6 Breite Straße 45 – Flur 32 // Flurstück 202

Ein mittlerer Instandsetzungsbedarf wurde bei diesem Gebäude zu Beginn der Sanierung diagnostiziert. Bei der Sanierung wurde das Dach, die Fassade und auch die Fenster erneuert. Das 1. Obergeschoss wurde umgebaut und das Dach wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Fördermittel für die Sanierung des Gebäudes kamen auch hier nicht zum Einsatz. Vom Eigentümer wurden rückwärtige Teilflächen für die Errichtung der Stellplatzanlage in der Rohrstraße erworben.

5.2.7 Breite Straße 46 – Flur 32 // Flurstück 204

Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurden bei diesem Wohn- und Geschäftshaus für die Dach-, Fassaden-, Fenster-, Haustür- und Schaufensteranlagen-Sanierung ausgereicht. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden 4 Nebengebäude abgerissen und auch eine rückwärtige Teilfläche für die Errichtung der Stellplatzanlage in der Rohrstraße erworben.

5.2.8 Breite Straße 47 – Flur 32 // Flurstück 209/86; 210/86; 88/2

Die Fenstersanierung wurde ausschließlich mit Eigenmitteln durch den Eigentümer finanziert. Für die Dach- und Fassadensanierung sowie die Hofeinfahrterneuerung konnte die finanzielle Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ genutzt werden.

5.2.9 Breite Straße 48 / Rohrstraße 2 – Flur 32 // Flurstück 87

Im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten dieses Wohn- und Geschäftshauses wurden vom Eigentümer Balkone hofseitig angebaut, um den Wohnstandart an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen. Weiterhin wurden das Dach, die Fassade, die Haustür und die Schaufensteranlage saniert. Hierfür wurden Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ genutzt.



Abbildung 20 - Rohrstraße 2 vor Sanierung



Abbildung 21 - Rohrstraße 2 nach Sanierung

5.2.10 Breite Straße

Zu Beginn der Sanierung wurde die Fahrbahn, bestehend aus Asphalt bis hin zum Natursteinpflaster, mit „gut“ bewertet, während der Fußweg, bestehend teilweise aus Betonpflaster, Kleinpflaster oder Bitum über Feldsteine, nur die Bewertung „mittel“ erhalten hat. Hier erfolgte ein grundhafter Ausbau der Straße inklusive Fußweg.

Unterstützung bekam die Hansestadt Stendal hierbei durch Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“.



Abbildung 22 - Breite Straße 1997 - Blick Rohrstraße



Abbildung 23 - Breite Straße nach der Sanierung

5.3 Rohrstraße

Historisches: Urkundlich erwähnt wurde diese Straße ca. 1479. Der Name resultiert wahrscheinlich aus der damaligen Beschaffenheit dieses Gebietes. Zu dieser Zeit befand sich hier eine sumpfige Stelle zwischen dem Alten Dorf und der „städtischen“

Siedlung, die sicherlich eine mit Rohr bestandene Niederung war. Änderungen des Straßennamens sind urkundlich nicht nachgewiesen worden.

Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich auch in diesem Straßenzug auf den rechten (nördlichen) Teil der Straße von der Breiten Straße aus in Richtung Winckelmannstraße gesehen. Bei den Gebäuden in diesem Straßenzug ergaben sich sehr unterschiedliche Sanierungsbedarfe. Viele der hier befindlichen Bestandsimmobilien hatten laut Einschätzung der Gutachter zu Beginn der Sanierung einen sehr hohen Instandsetzungsbedarf. Weitestgehend wurden sie jedoch bis heute von ihren Eigentümern instandgesetzt oder mussten abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

5.3.1 Rohrstraße (ohne Hausnummer) – Flur 32 // Flurstücke 88/1; 203; 201; 89

Zu Beginn der Sanierung stand an dieser Stelle noch ein Gebäude. Der jahrelange Leerstand führte dazu, dass dieses Gebäude mit besonders hohem Modernisierungsbedarf abgerissen werden musste. Auch die vorhandenen weiteren baulichen Anlagen auf den Grundstücken mussten beseitigt werden, da eine Erhaltung wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Die Hansestadt Stendal hat die Flächen erworben und darauf einen öffentlichen Parkplatz errichtet. Finanzielle Unterstützung bekam sie bei der Umsetzung dieses Projektes durch Fördermittel aus dem Programm „Altstadtsanierung“.



Abbildung 24 - Rohrstraße Grundstück v. Sanierung



Abbildung 25 - Gebäude vor dem Abriss



Abbildung 26 - Öffentlicher Parkplatz Rohrstraße

5.3.2 Rohrstraße 10 – Flur 32 // Flurstück 71; 207; 70/2; 90; 91

Auch auf diesem Grundstück stand zu Beginn der Sanierung ein kleines Fachwerkhaus direkt an der Straße. Es wies erhebliche bauliche Mängel auf, so dass es abgerissen werden musste. Der neue Eigentümer nutzte das nun freie Grundstück als Parkfläche für die Firmenfahrzeuge seines Unternehmens. Der Firmensitz wurde im hinteren Bereich der Flurstücke als Neubau errichtet. Fördermittel kamen nicht zum Einsatz.

5.3.3 Rohrstraße 12 – Flur 32 // Flurstück 89; 69/2; 92;

Dieses Wohnhaus konnte ebenfalls nicht mehr erhalten werden und wurde von den Eigentümern abgerissen. An selber Stelle wurde ein zweigeschossiger Neubau als Wohnhaus errichtet. Auch hier wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen.

5.3.4 Rohrstraße 14 – Flur 32 // Flurstücke 209; 93

Bei diesem Mehrfamilienhaus gab es nur geringe bauliche Mängel, da es immer bewohnt war. In Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes auf aktuelle Wohnstandards wurden an der Außenhülle das Eingangstor erneuert und das Dach saniert ohne Fördermittel.

5.3.5 Rohrstraße 16 – Flur 32 // Flurstücke 94; 212 (ehemals 18)

Als sogenannte Haushälfte zu dem Gebäude mit der Nr. 14 wies dieser Teil einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Die Komplettsanierung dieses Mehrfamilienhauses wurde ganz ohne Fördermittel durchgeführt. Das Wohngebäude auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 212) musste abgerissen werden. Hier entstand eine Einfriedung mit Toreinfahrt für die Bewohner der Hausnummer 16, sowie für die Firmenfahrzeuge.

5.3.6 Rohrstraße 20 – Flur 32 // Flurstück 97

Das damals leerstehende Wohngebäude hatte zu Beginn der Sanierung einen erhöhten Modernisierungsbedarf. An der Außenhülle wurden durch den Eigentümer folgende Maßnahmen in Zusammenhang mit der Sanierung durchgeführt: Fassadensanierung, Fenster- und Dacherneuerung. Fördermittel wurden hierfür nicht genutzt.

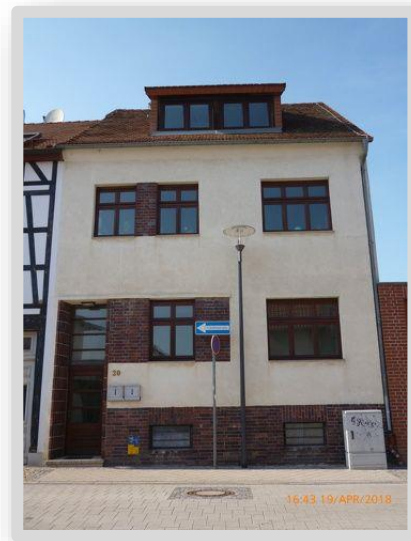


Abbildung 27 - Rohrstraße 20 - vor u. nach Sanierung

5.3.7 Rohrstraße 22 – Flur 32 // Flurstück 98

Zu Beginn der Sanierung wies dieses leerstehende Gebäude einen mittleren Instandsetzungsbedarf auf. Nach einer anfänglichen Bestandssanierung erfolgte später eine Sanierung bei der ein Rückbau zur Fachwerkfassade durchgeführt wurde. Weiterhin wurde das Dach inklusive Einbau von Dachflächenfenstern, die Fenster saniert und die Haustür erneuert. Hierfür konnten Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ eingesetzt werden. Ein Nebengebäude wurde abgerissen. Auf dem Grund und Boden entstand eine neue Werkstatt und eine Halle.



Abbildung 28 - Rohrstraße 22 - vor u. nach Sanierung

5.3.8 Rohrstraße 24 – Flur 32 // Flurstück 100/1

Noch im Jahr 2008 stand dieses Fachwerkhaus leer und war dem Verfall ausgesetzt. Schon zu Beginn der Sanierung wurde bei diesem Gebäude ein besonders hoher Modernisierungsbedarf festgestellt. Trotzdem wagte der Eigentümer, mit Unterstützung durch Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“, eine durchgreifende Modernisierung des Gebäudes mit Einsatz historischer Bauprodukte durchzuführen. Damit hat das Einzeldenkmal die Straßenansicht in diesem Bereich der Straße besonders geprägt.



Abbildung 29 - Rohrstraße 24 - vor u. nach Sanierung

5.3.9 Rohrstraße 26 – Flur 32 // Flurstück 102/1

Für dieses Wohnhaus mit erhöhtem Modernisierungsbedarf kam leider auch nur ein Abriss in Frage. Hier entstand eine Einfriedung mit Toreinfahrt für das Grundstück mit der Hausnummer 28.

5.3.10 Rohrstraße 28 – Flur 32 // Flurstücke 103 und 104

Auf beiden Grundstücken standen jeweils Fachwerkhäuser, welche über einen längeren Zeitraum dem Leerstand und damit dem Verfall ausgesetzt waren. Leider war auch hier der Abriss unumgänglich. Auf dem Gelände entstand ein neues Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Tordurchfahrt. Auch hier wurden keine Fördermittel genutzt.

5.3.11 Rohrstraße 30 – Flur 32 // Flurstücke 105

Auch dieses Fachwerkhaus konnte nach jahrelangem Leerstand nicht mehr erhalten werden. Es wurde abgerissen und auf dem Gelände entstand ein neues Wohnhaus mit Garage.

5.3.12 Rohrstraße 32 – Flur 32 // Flurstück 106

Wie fast alle Häuser in diesem Bereich der Straße wurde auch hier ein besonders hoher Modernisierungsbedarf festgestellt. Dennoch konnte die Bausubstanz erhalten werden. Bei der Sanierung und Instandsetzung des Wohnhauses bekam der Eigentümer finanzielle Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Fassadensanierung, die Dach- und Fenstererneuerung.

5.3.13 Rohrstraße 34 – Flur 32 // Flurstücke 107 und 190

Bei der Sanierung dieses Wohnhauses wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Dachsanierung ausgezahlt. Weitere Maßnahmen in Zusammenhang mit der Sanierung waren an der Außenhülle die Fenstererneuerung, die Fassadendämmung, der Neubau eines Schuppens und der Abriss des Hauses auf dem angrenzenden Grundstück. Hier entstand eine Einfriedung mit Tordurchfahrt.

5.3.14 Rohrstraße 36 – Flur 32 // Flurstücke 109 und 110

Obwohl bei diesem kleinen Fachwerkhaus auch ein besonders hoher Modernisierungsbedarf festgestellt wurde, konnte die Bausubstanz erhalten werden und der Eigentümer hat es mit der Sanierung wieder in neuem Glanz erstrahlen lassen. Dabei erneuerte er das Dach inklusive Dachfenster, die Fenster und auch die Fassade. Das Gebäude mit der Hausnummer 38 konnte leider nicht mehr erhalten werden. Es wurde abgerissen und hier entstand für die Hausnummer 36 eine Einfriedung mit Toreinfahrt und im rückwärtigen Bereich wurde ein Nebengebäude durch einen eingeschossigen Neubau ersetzt, in dem ein Kosmetikstudio untergebracht ist.

5.3.15 Rohrstraße

Die Rohrstraße war zu Beginn der Sanierung in einem sehr schlechten Zustand. Die Fahrbahn bestand aus Kopfsteinpflaster und ein Fußweg befand sich nur auf Nordseite. Der Belag des Fußweges bestand aus Kleinpflaster.



Abbildung 30 - Rohrstraße vor der Sanierung

Die grundlegende Sanierung dieser Straße erfolgte durch die Hansestadt Stendal in 2 Bauabschnitten. Gefördert wurde dieses Projekt aus Fördermitteln den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und Stadtumbau Ost.



Abbildung 31 - Rohrstraße während Ausbau



Abbildung 32 - Rohrstraße nach Ausbau

5.4 Winckelmannstraße

Historisches: Die erste urkundliche Aufzeichnung zu diesem Straßenzug gab es im Jahre 1479. Zu dieser Zeit trug die Straße noch den Namen „Lehmstraße“. Die Bezeichnung resultierte aus der Beschaffenheit des Bodens. Im Jahre 1844 wurde sie dann umbenannt in Winckelmannstraße, zu Ehren des Altertumsforschers Johann Joachim Winckelmann, welcher im Haus Nummer 36 geboren wurde.

In den nachfolgenden Betrachtungen wird nur ein Teilbereich der Straße näher erläutert. Der zu diesem Quartier zugeordnete Bereich befindet sich auf der rechten Seite der Straße zwischen Rohrstraße und Altes Dorf. Wie in fast allen Straßen der

Hansestadt lag der bauliche Zustand zu Beginn der Sanierung bei den Häusern zwischen einem geringen und erhöhten Modernisierungsbedarf. Bis heute konnten in diesem Bereich alle Häuser modernisiert und einer Nutzung zugeführt werden.

5.4.1 Winckelmannstraße 31 – Flur 32 // Flurstück 111

Dieses Fachwerkhaus, an der Ecke Rohrstraße/Winckelmannstraße gelegen, wies zu Beginn der Sanierung einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Über viele Jahre stand es leer und war dem Verfall ausgesetzt. Die Besonderheit bei diesem Haus ist, dass die Fachwerkeigenschaften nur im Giebelbereich des Hauses sichtbar sind. Bei der umfassenden Sanierung des Gebäudes bekam der Eigentümer finanzielle Unterstützung bei der Fassadensanierung, Dach- und Fenstererneuerung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Abbildung 33 - Winckelmannstraße 31 vor und nach Sanierung

5.4.2 Winckelmannstraße 32 – Flur 32 // Flurstück 248

Genau wie das Nachbarhaus Nr. 31 stand auch dieses Fachwerkhaus über viele Jahre leer und befand sich im gleichen baulichen Zustand. Es wurde jedoch etwas früher saniert. Dabei wurde das angelegte Schaufenster zurückgebaut. Auch hier wurden

Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Fassadensanierung, Dach- und Fenstererneuerung genutzt. Viele Jahre beherbergte das Haus im Erdgeschoss ein Restaurant. Erst im Jahr 2025 wurde dieses in Wohnraum umgewandelt, da sich kein neuer Betreiber fand.

5.4.3 Winckelmannstraße 33 – Flur 32 // Flurstück 247; 246

Da auch dieses Gebäude sein Schicksal mit den beiden Nachbargebäuden teilte und bis 2018 nicht modernisiert wurde, war es hier notwendig, eine durchgreifende Modernisierung durchzuführen, um die Bausubstanz erhalten zu können. Für die durchgreifende Modernisierung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ zur Verfügung gestellt. Die Fassade wurde bereits vorher schon einmal durch den Eigentümer in Eigenfinanzierung saniert.

5.4.4 Winckelmannstraße 34 – Flur 32 // Flurstück 245

Für die Sanierung dieses Gebäudes wurden ebenfalls Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Fassadensanierung, Fenster- und Dacherneuerung zur Verfügung gestellt.

5.4.5 Winckelmannstraße 35 – Flur 32 // Flurstück 116/1

Hier gab es lediglich für die Dacherneuerung finanzielle Unterstützung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“. Bei der umfassenden Sanierung musste der Eigentümer bei der Fassadensanierung und Fenstererneuerung seine finanziellen Eigenmittel nutzen.

5.4.6 Winckelmannstraße 36 – Flur 32 // Flurstücke 206/117; 206/117

Dieses geschichtsträchtige Haus, in welchem der Namensgeber der gesamten Straße geboren wurde, beherbergt schon über viele Jahre das „Winckelmannmuseum“.

Eigentümer der Immobilie ist die Hansestadt Stendal. Zu Beginn der Sanierung wurde für dieses Fachwerkhaus ein geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festgestellt. Auch das Gebäude auf dem hinteren Grundstück befand sich in derselben baulichen Verfassung.

Bei der Sanierung des historischen Gebäudes konnte die Hansestadt Stendal im Bereich Fassadensanierung, Fenster- und Dacherneuerung die finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Altstadtsanierung“ nutzen.



Abbildung 34 - Winkelmannstraße 36 vor und nach Sanierung

5.4.7 Winkelmannstraße 37 – Flur 32 // Flurstücke 208/119; 207/119

Früher wurde dieses Gebäude als Wohnhaus genutzt und hatte einen mittleren Instandsetzungsbedarf. Heute gehört es mit zu dem Gebäudekomplex „Winckelmannmuseum“ und ist ebenfalls im Eigentum der Hansestadt Stendal. Bei der Ertüchtigung dieses Hauses wurden auf dem Grundstück Garagen abgerissen. Für die Sanierung des Giebels und die Dacherneuerung wurden Fördermittel aus dem Programm „Altstadtsanierung“ genutzt.

5.4.8 Winckelmannstraße 38 – Flur 32 // Flurstück 120

Dieses ehemalige Wohn- und Geschäftshaus mit einem erhöhten Instandsetzungsbedarf befindet sich ebenfalls im Besitz der Hansestadt Stendal und beherbergt heute den Eingangsbereich und Ausstellungsräume für das „Winckelmannmuseum“. In den letzten 10 Jahren entstand durch umfangreiche Umbauarbeiten und einen neuen Verbindungsbau unter Einsatz von städtebaufördermitteln ein Museumsquartier. Bei dem Umbau und der Sanierung des leerstehenden Gebäudes wurden unter anderem die Fassade saniert, die Toranlage saniert und das Dach erneuert. Finanzielle Unterstützung gab es für die Fenstererneuerung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.4.9 Winckelmannstraße 39 – Flur 32 // Flurstück 121/1

Um die Bausubstanz dieses Fachwerkhäuses und seiner baulichen Nebenanlagen zu sichern, war eine Kellertrockenlegung im Seitenhaus erforderlich. Weiterhin musste das Dach, die Fenster und die Außentür erneuert bzw. aufgearbeitet werden. Hierfür gab es eine finanzielle Unterstützung aus dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Weiterhin wurde an das Wohnhaus ein Wintergarten angebaut und Stallgebäude, einschließlich der Vordächer, abgerissen.

5.4.10 Winckelmannstraße 40 – Flur 32 // Flurstück 123

Trotz einem geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf waren auch hier Sanierungsmaßnahmen notwendig, um den aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Fördermittelunterstützung gab es aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Dach- und Fenstererneuerung.

5.4.11 Winckelmannstraße 41 – Flur 32 // Flurstück 124

Auch wenn zu Beginn der Sanierung für dieses Wohn- und Geschäftshaus nur ein mittlerer Instandsetzungsbedarf festgestellt wurde, so war doch eine durchgreifende

Sanierung des Gebäudes notwendig. Diese wurde mit Fördermitteln aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ unterstützt.

5.4.12 Winckelmannstraße 42 – Flur 32 // Flurstück 125

Bei der Sanierung dieses Fachwerk-Einzeldenkmal gab es finanzielle Unterstützung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ für die Fassadensanierung, die Dach- und Fenstererneuerung einschließlich Haustür. Das Hintergebäude wurde ebenfalls von den Eigentümern in Eigenleistung saniert.

5.4.13 Winckelmannstraße 43 – Flur 32 // Flurstück 126

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde bei diesem Wohnhaus für die Haustürerneuerung und die Dachsanierung genutzt. In Eigenregie erfolgte z. B. die Ausbesserung der Fensterläden.

5.4.14 Winckelmannstraße 44 – Flur 32 // Flurstück 127

Ein erhöhter Modernisierungsbedarf wurde für dieses Mehrfamilienhaus in Backsteinbauweise festgestellt. Für die Fassadensanierung, Dach-, Fenster- und Außentürerneuerung wurden Fördermittel aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“ beantragt und auch bewilligt. Straßenseitig wurden Balkone nach historischem Vorbild angebaut.

5.4.15 Winckelmannstraße 45 – Flur 32 // Flurstück 128

Dieses kleine Wohn- und Geschäftshaus hatte zu Beginn der Sanierung einen mittleren Instandsetzungsbedarf. Bei der Modernisierung wurden unter anderem die Fassade saniert, das Dach und die Fenster erneuert. Hierfür gab es finanzielle Unterstützung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

5.4.16 Winckelmannstraße 46 – Flur 32 // Flurstück 129

An der Ecke Winckelmannstraße/Altes Dorf liegt dieses Wohn- und Geschäftshaus, bei dem ein mittlerer Instandsetzungsbedarf festgestellt wurde. Bei der umfassenden Sanierung wurden das Dach, die Fenster und die Außentür erneuert. Die erfolgte mit Förderung aus dem „Städtebaulichen Denkmalschutz“. In Eigenregie wurde die Fassadensanierung vorgenommen.



Abbildung 35 - Winckelmannstraße 46 vor und nach Sanierung

5.4.17 Winckelmannstraße

Die Fahrbahn der Winckelmannstraße befand sich bei der Begutachtung zur Sanierungssatzung in einem „mittleren“ Zustand. Sie war mit Granitpflaster diagonal gepflastert. Auch der Fußweg war gepflastert und bestand aus Kopfsteinpflaster bzw. Kleinpflaster. Sein Zustand wurde mit mittel bis schlecht beurteilt.



Abbildung 36 - Winckelmannstraße vor Sanierung

Da der Zustand der Straße es entsprechend den Beurteilungen zuließ, wurde diese in der Prioritätenliste weiter hinten angesiedelt. Der Ausbau der Straße konnte im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Finanzielle Unterstützung bekam die Hansestadt Stendal aus den Fördermitteln des „Stadtumbau Ost“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Abbildung 37 - Winckelmannstraße 2021 während dem Ausbau⁷

⁷ Zeitungsanzeige Volksstimme v. 25.08.2021 und Altmarkzeitung v. 16.10.2021



Abbildung 38 - Eröffnungsfeier Winkelmannstraße Dezember 2022⁸



Abbildung 39 - Winkelmannstraße heute

⁸ Zeitungsanzeige Volksstimme v. 18.12.2022

6. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Stendal“ hat die Hansestadt Stendal im Quartier → Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße – Winckelmannstraße ← 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 fünf Fällen von den Eigentümern genutzt. Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen war, wurden Städtebaufördermittel sehr oft 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.

Wie bereits ausgeführt wurden die meisten Sanierungsziele in dem betrachteten Sanierungsquartier Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße – Winckelmannstraße erreicht, nur ein Objekt benötigt weiterhin eine grundlegende Sanierung, um die Ziele zu erreichen. Auch die gewünscht Lückenbebauung wird auf den entsprechenden Grundstücken langfristig nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grund ergibt sich, dass die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB, für das Quartier → Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße – Winckelmannstraße ← aufzuheben ist. Öffentliche Maßnahmen sind nicht mehr vorgesehen.

Anlage -

Geltungsbereich Quartier – Altes Dorf – Breite Straße – Rohrstraße –
Winckelmannstraße