



SACHSEN-ANHALT

Das Projekt „Altbaumobilisierungsstrategie Staßfurt“ wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der Förderung von Maßnahmen für die Gestaltung des Demografischen Wandels in Sachsen-Anhalt (DEMOGRAFIE – WANDEL GESTALTEN) gefördert (2024-2025).

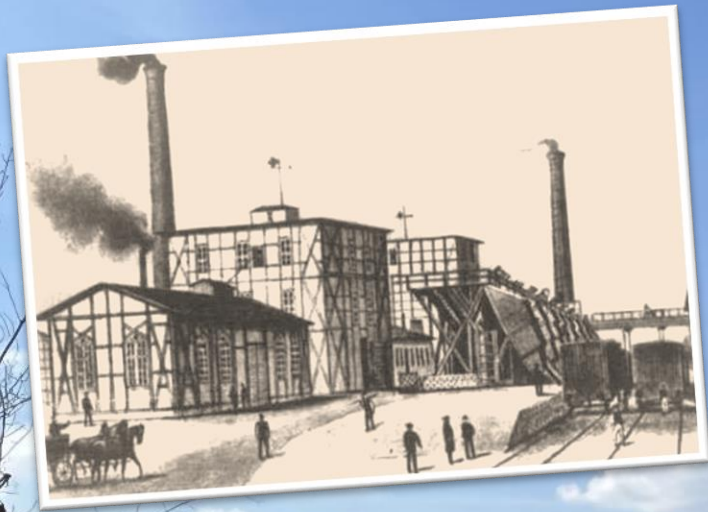


Salzstadt **Staßfurt**

#moderndenken



Kataster und Strategie für die Altbaumobilisierung



1851 Teufbeginn der weltweit
ersten Kalischächte

industrieller Aufschwung –
chemische Industrie



seit 1883 Senkung der
Stadtmitte und 1889
Abteufen der Kalischächte

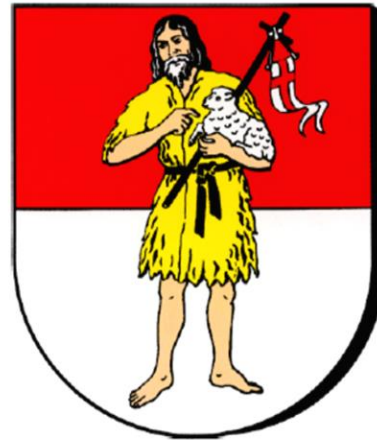
2008 IBA Stadtumbau –
„Aufheben der Mitte“



Leitbild Staßfurt 2030 (2015-2017)

Erhalt historischer
Gebäude als attraktiven
und bezahlbaren
Wohnraum

Attraktivitätssteigerung
der verschiedenen
Wohnquartiere



Leitbild der Stadt Staßfurt
„Staßfurt 2030 – Wandel gestalten“

27.07.2017

**Wir ...
sind eine Stadt zum
Wohnen. Es werden
zielgruppenorien-
tierte Wohnange-
bote entwickelt und
zur weiteren Wohn-
raumbereitstellung
ein Flächenmanage-
ment und Flächen-
recycling betrieben.**

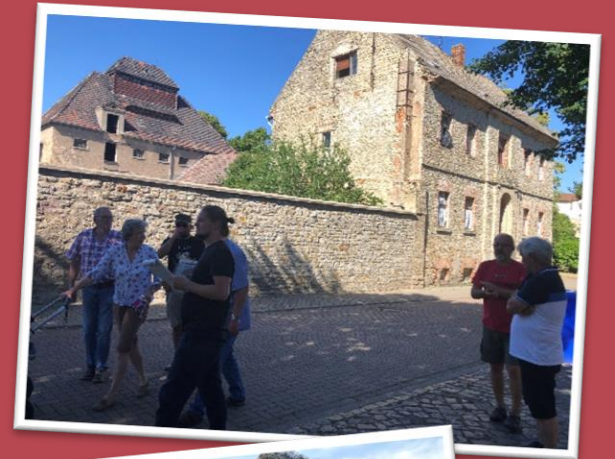
InSEK Staßfurt 2035+ (2022-2023)



Integriertes Stadtentwicklungskonzept
der Stadt Staßfurt

Büro für Siedlungserneuerung / WohnBund-Beratung Dessau 2022/2023

Stadt- und Ortsteilrundgänge



InSEK Staßfurt 2035+ (2022-2023)

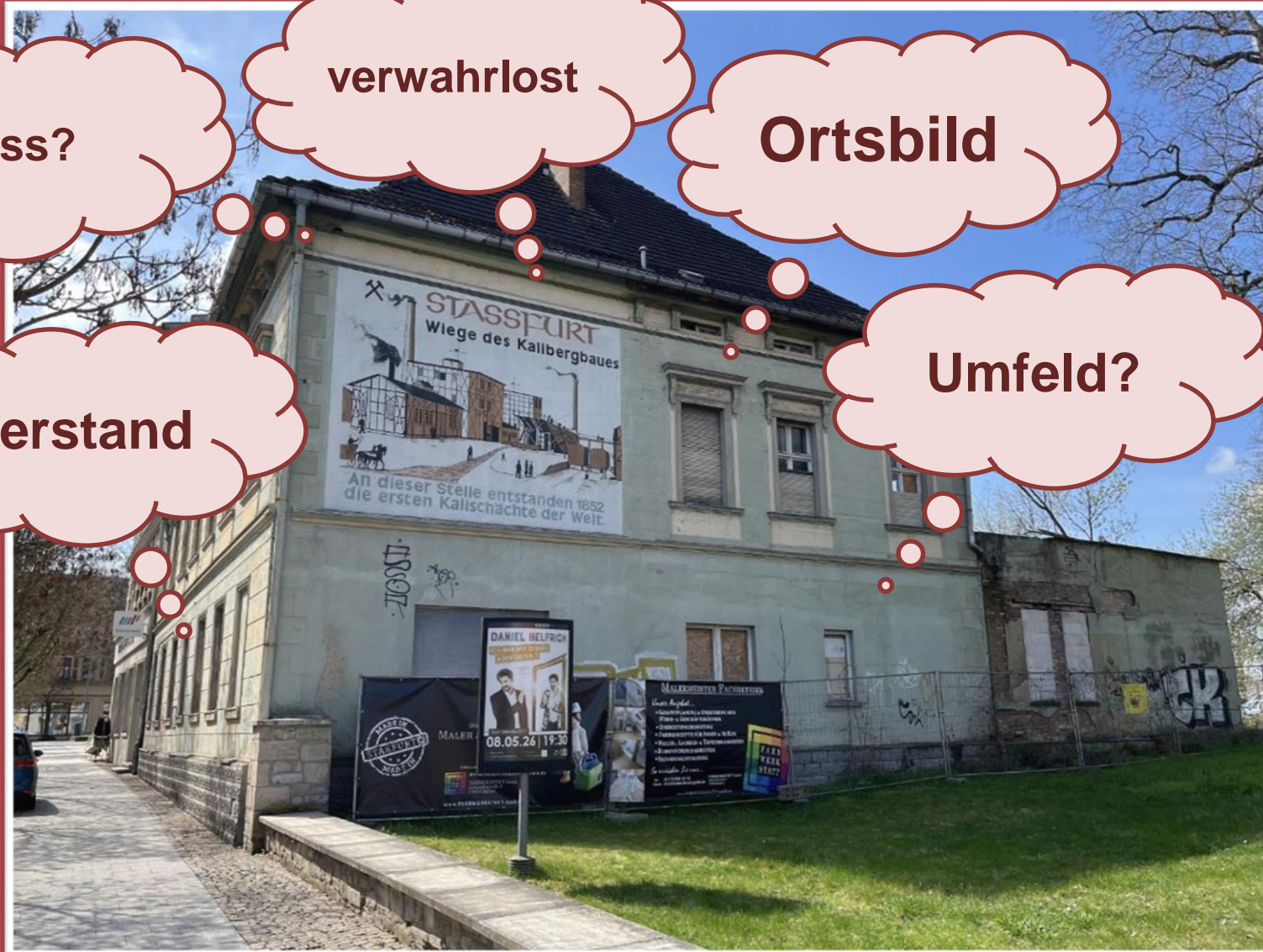
Abriss?

verwahrlost

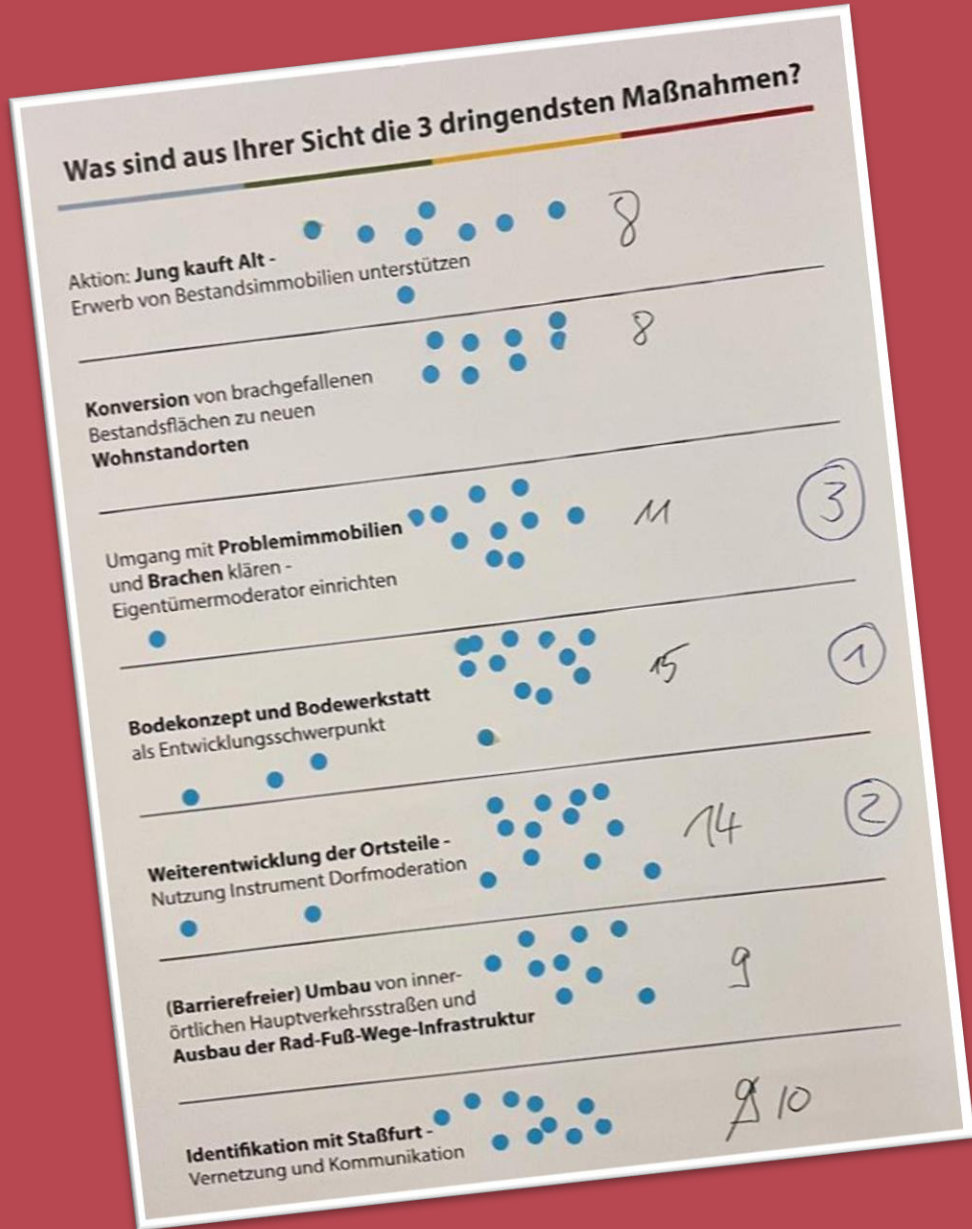
Ortsbild

Leerstand

Umfeld?



InSEK Staßfurt 2035+ (2022-2023)



InSEK Staßfurt 2035+ (2022-2023)

Wie umgehen
mit dem
Leerstand?



M3: Umgang mit Problemimmobilien und Branchen



M3: Umgang mit Problemimmobilien und Brachen



SACHSEN-ANHALT

#moderndenken

Problemimmobilienkataster und Altbaumobilisierungsstrategie



Problemimmobilienkataster Staßfurt (PIKS)

Kategorisierung

**Problem-
immobilien**

**Minder-
genutzt**

**Komplett-
leerstand**

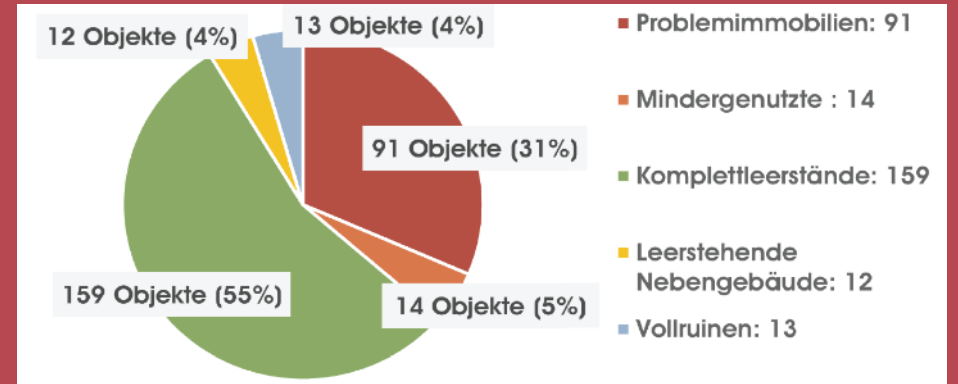
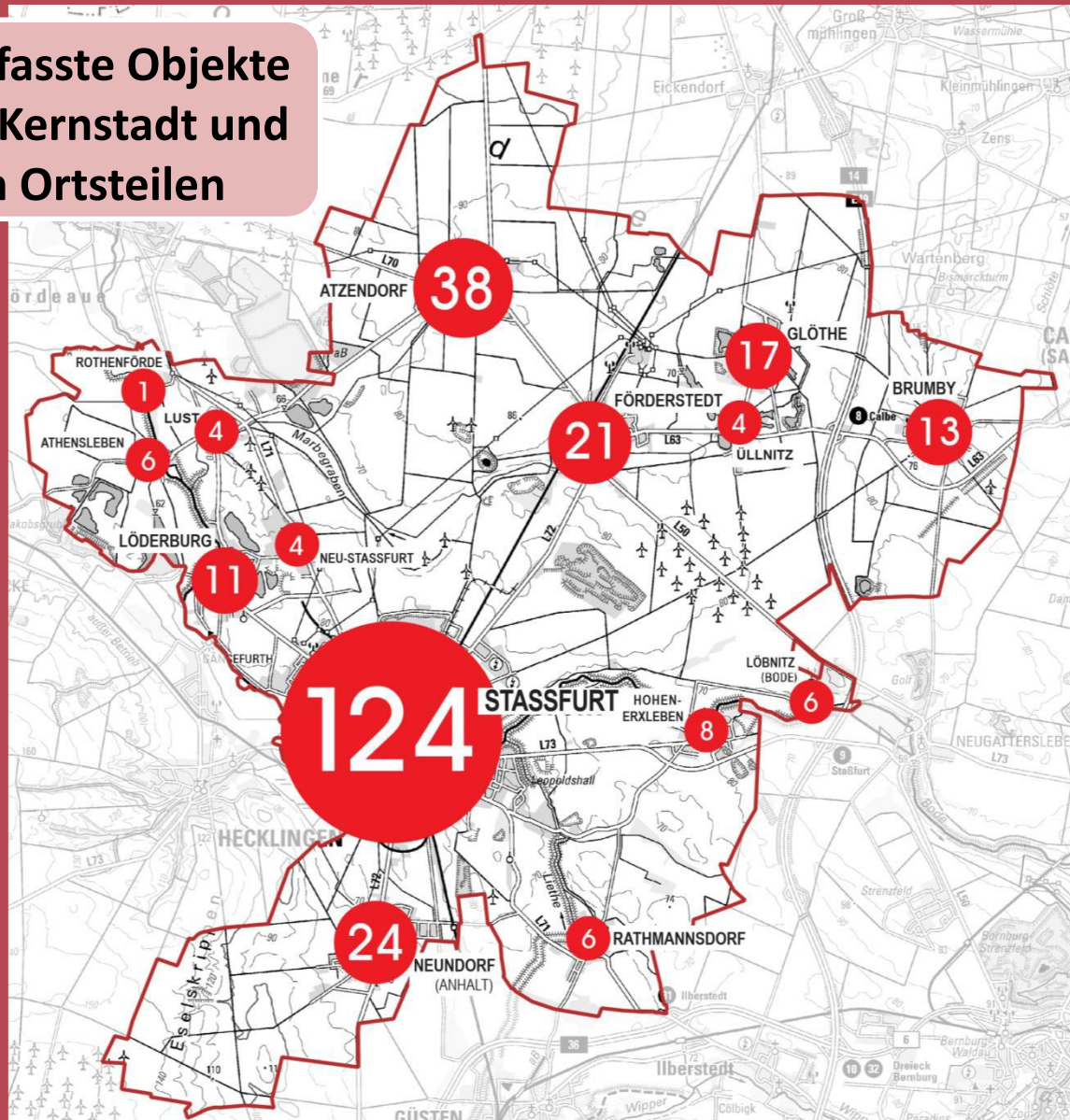
**Leerstehende
Nebengebäude**

Vollruinen



Problemimmobilienkataster Staßfurt (PIKS)

289 erfasste Objekte
in der Kernstadt und
den Ortsteilen



Steinströße 12

Orts/ Stadtteil: STF Altstadt
 Gemarkung: Staßfurt
 Flur: 6
 Flurstücknummer: 4/85, 4/86, 75/4
 Größe gesamt in m²: 1294
 Bebaute Fläche in m²: 350
 Bodenrichtwert €/m²: 50
 Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Nebengebäude: 0
 Geschossigkeit: 2
 Baujahr: vor 1870
 Frühere Nutzung: Wohnen und Gewerbe

Denkmalstatus: Baudenkm.
 Fördergebiet: Ja
 Wohnnutzung nach 1990: Ruderalbau

OBJEKTbeschreibung:
 Pragnantes und unbedingt erhaltenswertes historisches Eckgebäude mit markantem hohem Fachwerkgiebel und steilem an historischer Platzbauweise (Rauenkante) mit rückwärtigem Gartengrundstück. Durch Abriss der Nachbarhäuser freistehend. Hoher Sanierungsbedarf, Dach sanieren.

STÄDTTEIL- und KONTAKT:
 Ruhige Innenstadtlage mit saniertem Straßenraum und Nähe zum Stadtw. In der direkten Umgebung stehen die Gebäude leer.

Eigentümer:
 Deutschland, Einzeligentümer oder Ehepaar

Einschätzung:
 Problemimmobilie

Präferenz:
 Hoch

Problemimmobilienkataster Staßfurt (PIKS)

Steinstraße 12

Orts-/ Stadtteil: STF Altstadt
Gemarkung: Staßfurt
Flur: 6
Flurstücksnummer: 4/65, 4/66, 732/4

Größe gesamt in m²: 1294
Bebaute Fläche in m²: 330
Bodenrichtwert €/m²: 50
Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Anzahl Nebengelasse: 0
Geschossigkeit: 2
Baualter: vor 1870
Frühere Nutzung: Wohnen und Gewerbe

Denkmalschutz: Baudenkmal
Fördergebiet: Ja
Teilsanierung nach 1990: Rudimentär



OBJEKTbeschreibung:

Prägendes und unbedingt erhaltenswertes historisches Eckgebäude mit markantem hohem Fachwerkgiebel und Steildach an historischer Platzsituation (Raumkante) mit rückwärtigem Gartengrundstück. Durch Abriss der Nachbarhäuser freistehend. Hoher Sanierungsbedarf, Dach saniert.

STÄDTEBAULICHER KONTEXT:

Ruhige Innenstadtlage mit saniertem Straßenraum und Nähe zum Stadtsee. In der direkten Umgebung stehen die Gebäude leer.

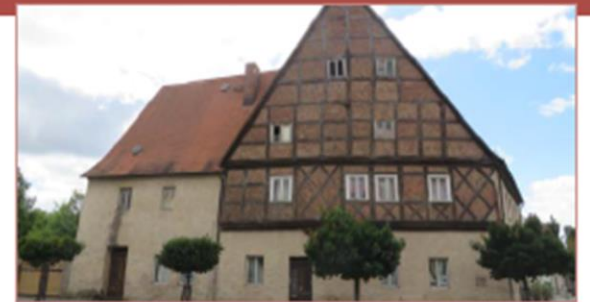
Eigentümer:

Deutschland, Einzeleigentümer oder Ehepaar

Einordnung:

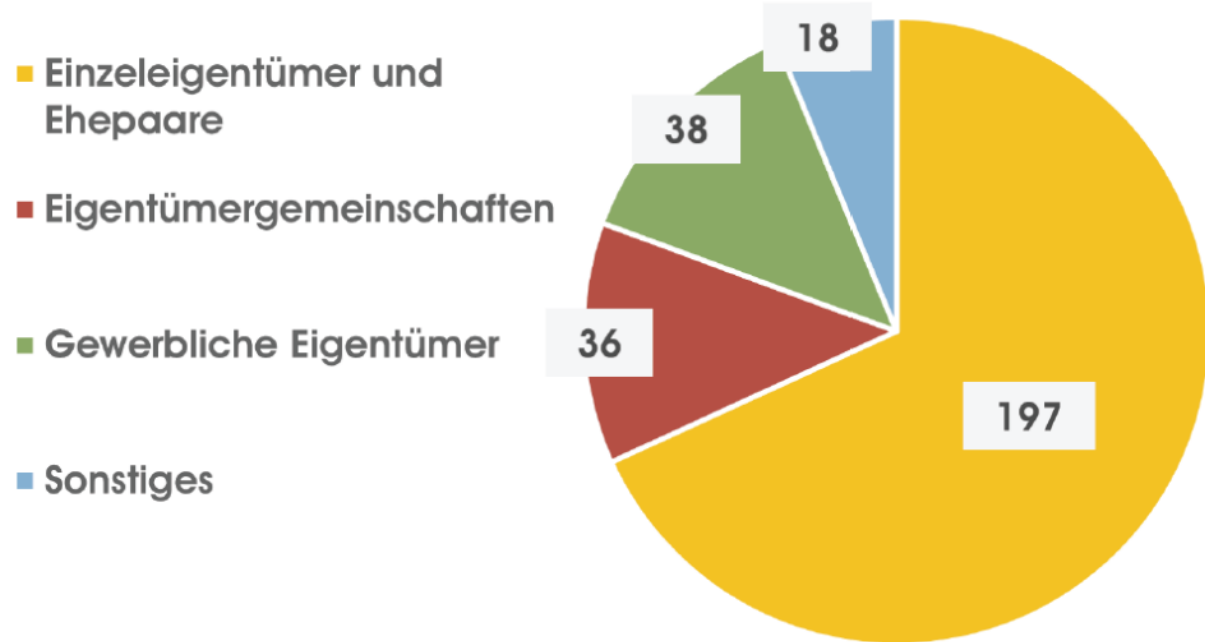
Problemimmobilie

Priorität: Hoch

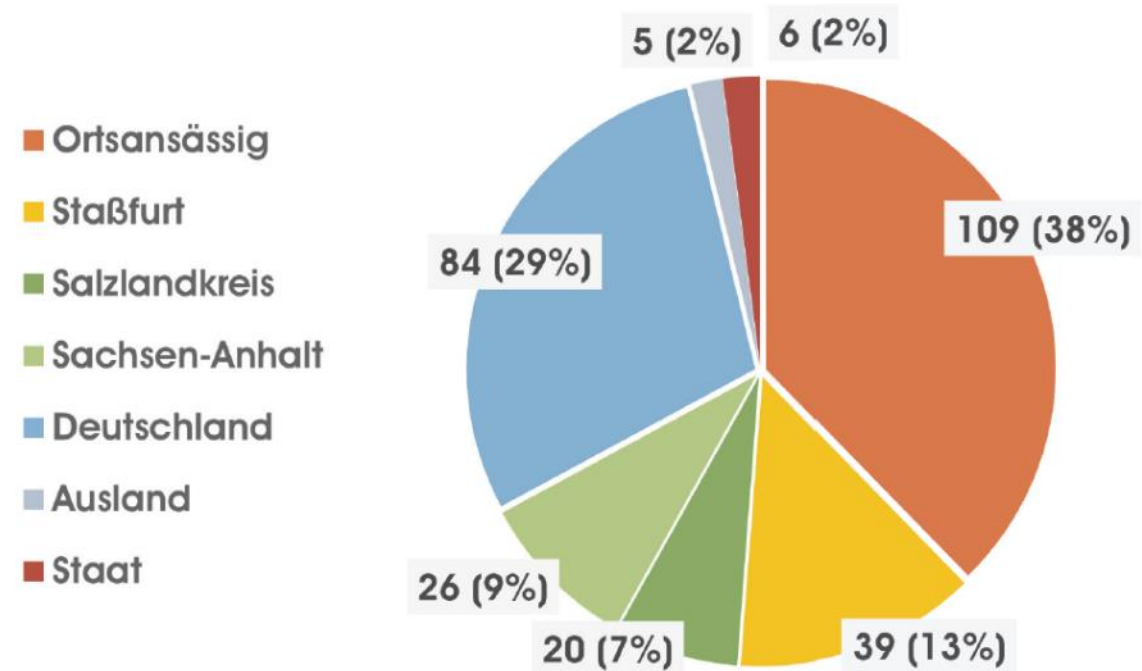


Problemimmobilienkataster Staßfurt (PIKS)

Eigentümerstruktur

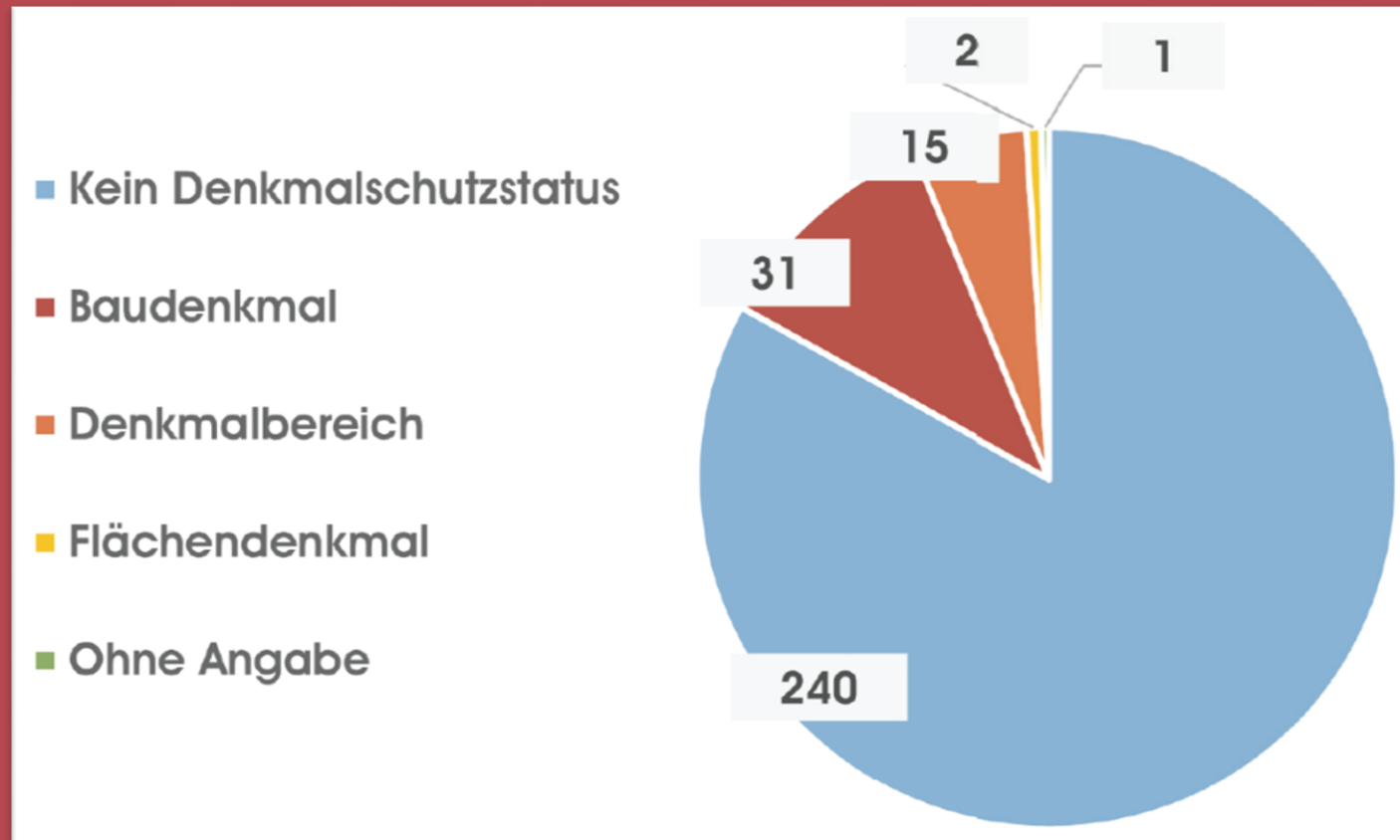


Eigentümerherkunft

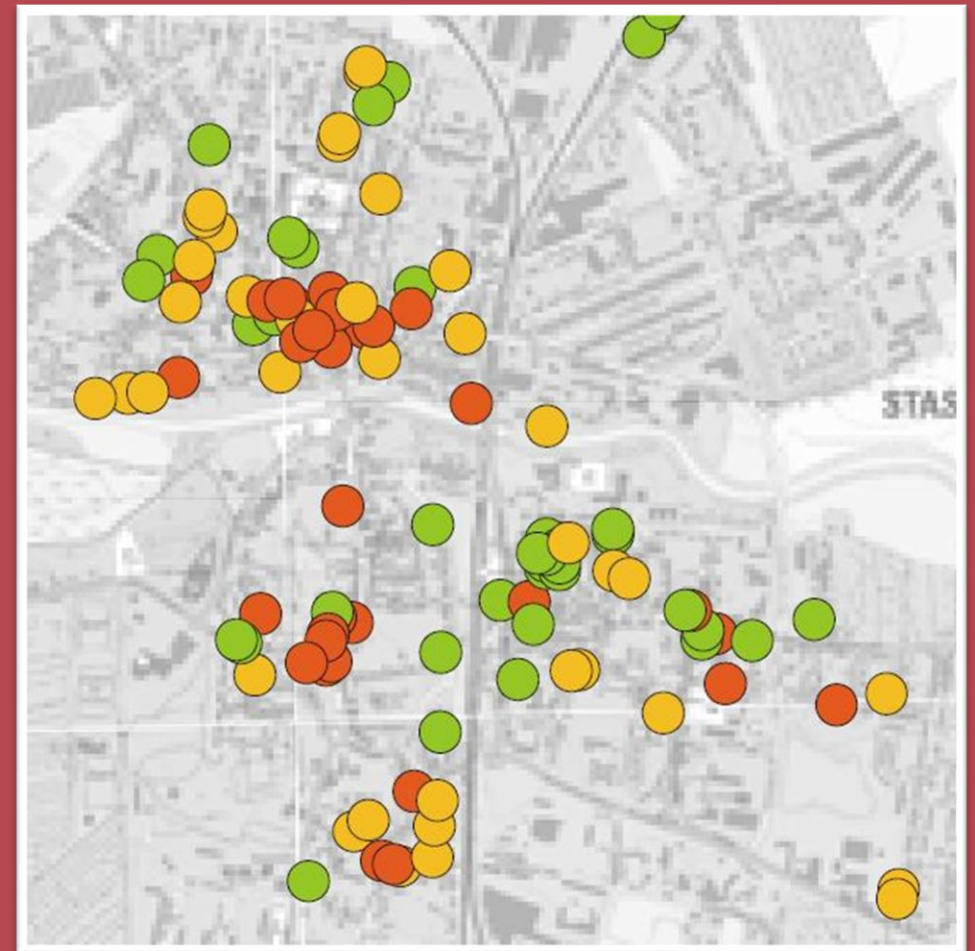


Problemimmobilienkataster Staßfurt (PIKS)

Denkmalschutz

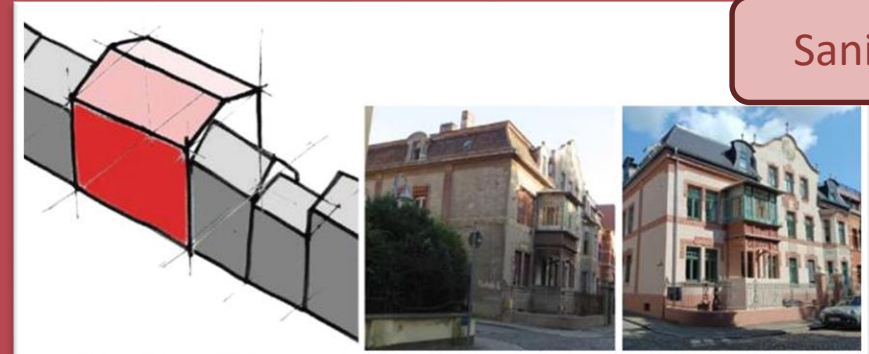
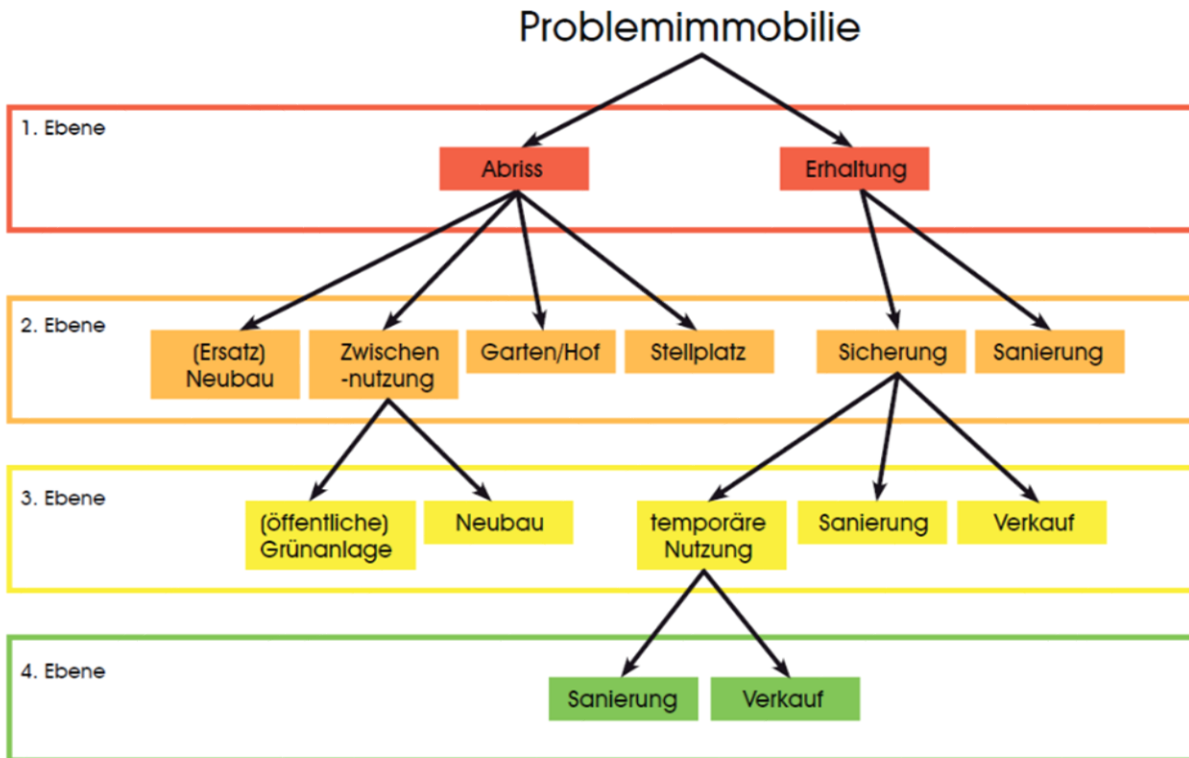


Priorisierung

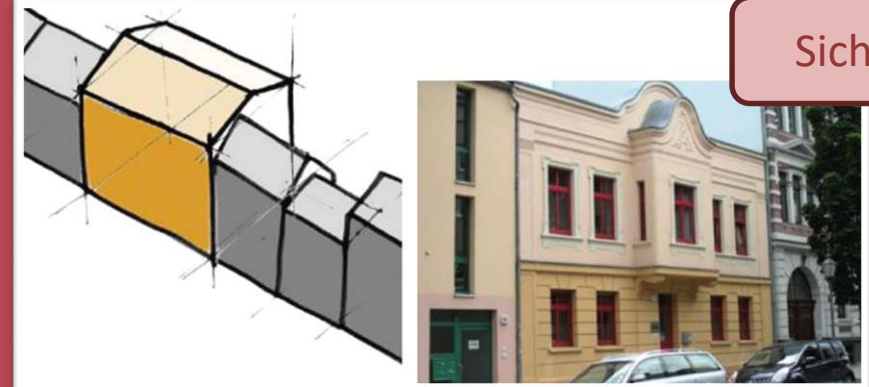


Altbaumobilisierungsstrategie

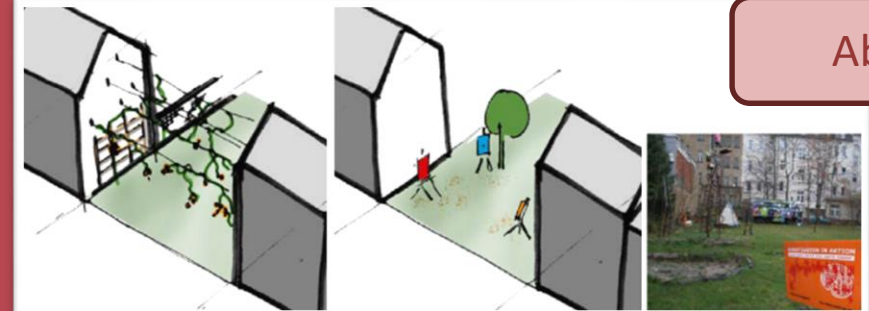
Denkbare Optionen zum Umgang mit Problemimmobilien



Sanierung



Sicherung



Abriss

Altbaumobilisierungsstrategie

Bausteine und Instrumente einer Altbaumobilisierungsstrategie

- (1) direkte Eigentümeransprache
- (2) bewusste Unterstützung oder Forcierung des Eigentümerübergangs
- (3) (Zwischen-)Erwerb durch die Kommune
- (4) Nutzung von Fördermitteln
- (5) fachübergreifende Arbeitsstrukturen und externer **Eigentümmoderator**
- (6) rechtliche Instrumente

**Ziel: Aufbereitung von Investitionsobjekten und Herstellung
Modernisierungsfähigkeit ("Phase 0")**

Altbaumobilisierungsstrategie

Umsetzung der Altbaumobilisierungsstrategie

Federführung AG Altbaumobilisierung

Stadtverwaltung

(Planung, Liegenschaften, Ordnung,
Rechtswesen, Fördermittel)

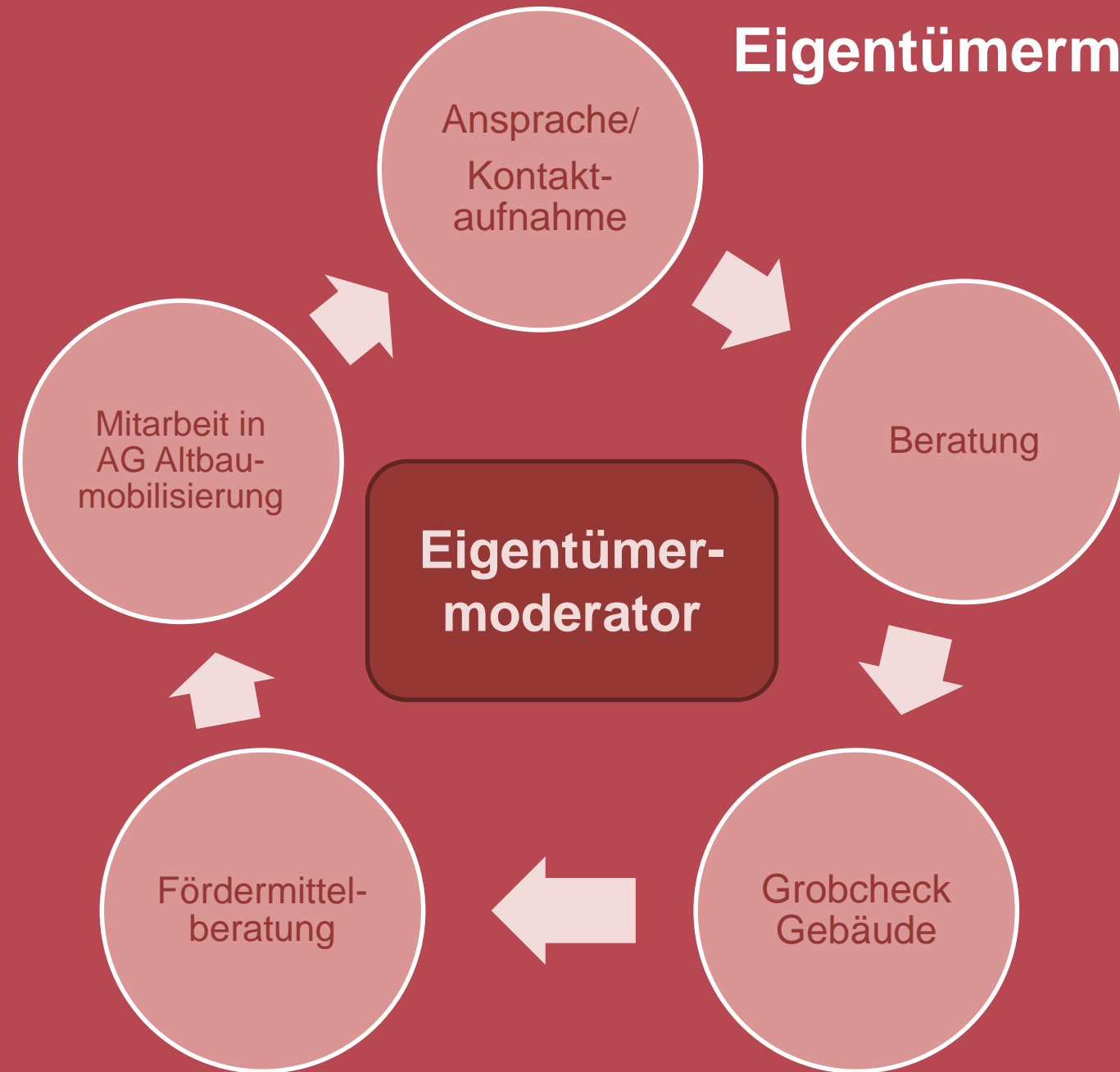


**Eigentümer-
moderator**

Salzlandkreis
(Bauordnung,
Denkmalschutz)

Immobilienmakler
Finanzwesen
Bauunternehmen

Eigentümmoderator



Mitwirkung in der AG
Altbaumobilisierung und
Aktivierung von Eigentümern

Begleitung von Eigentümern
und ihren Planern bei Baumaß-
nahmen

Netzwerkarbeit, Öffentlich-
keitsarbeit und Marketing

Motivierte Eigentümer mit Ideen

Eigentümergebiet und flankierende städtische Maßnahmen sind Unterstützungsangebote für ...

- ...motivierte Eigentümer
- ...potentielle Investoren
- ... aktive Immobilienentwickler
- ... interessierte Planer und Bauhandwerker
- ... innovative Lösungsansätze und Umsetzungsstrategien
- ... neue Nutzungsideen



Quellennachweise

Folien 1, 2, 4, 5, 7, 11 (Bild 1) – eigene Aufnahmen (Albrecht, Stadtverwaltung Staßfurt)

Folie 2:

Bild 1 - Dr. Günter Pinzke - "HUNDERT JAHRE STASSFURTER SALZBERGBAU", Anhang zu der anlässlich der Hundertjahrfeier vom Kaliwerk Staßfurt am Tage des Bergmannes 1952 herausgegebenen Festschrift, Kaliwerk Staßfurt (VEB), Staßfurt 1952

Bild 2 - https://mengewein.lima-city.de/schiefer_turm.php

Folie 3: Titelblatt „Leitbild Staßfurt“, 2017

Folie 4: Deckblatt „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Staßfurt“, 2023

Folie 11: Bilder 2-5 – „Problemimmobilienkataster Staßfurt“, 2025

Folien 12 – 16 und 20: Abbildungen aus „Problemimmobilienkataster Staßfurt“, 2025 und „Altbaumobilisierungsstrategie Staßfurt“, 2025