



Strategien für die Altbauaktivierung in Salzweedel

Workshop „Umgang mit Leerstand im Altbau – Erfahrungen und neue Ideen
am 22.04.2026 im Lorenzsaal

Kurzportrait - Salzwedel



- Hansestadt
- Baumkuchenstadt
- Geburtsstadt von Jenny Marx
- „Klein Venedig“

... liegt an der Straße der Romanik,
der Deutschen Fachwerkstraße und am
Grünen Band

Wesentliche Funktionen der Innenstadt

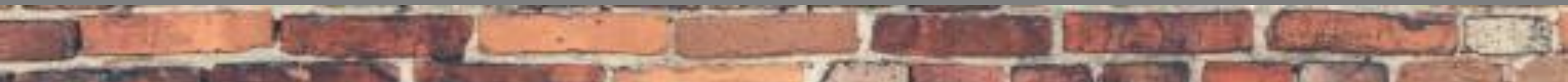
- Geschäfts- und Dienstleistungszentrum
- umfangreiche Wohnnutzung
- städtische Verwaltung
- medizinische Versorgung
- Kultur
- Schwerpunkt der touristischen Aktivitäten

Gesamtstadt

Mittelzentrum im Norden Sachsen-Anhalts,
Kreisstadt, 48 Ortsteile, ca. 24.000 Einwohner

Innenstadt

Mehr als 900 Jahre alte Stadtgeschichte
besonderer Wert der Innenstadt:
erhaltener mittelalterlicher Stadtgrundriss, Flussläufe, Wallanlagen, differenzierte
harmonische Einheit zwischen mittelalterlichen Monumentalbauten der Backsteingotik
und Fachwerkgebäuden

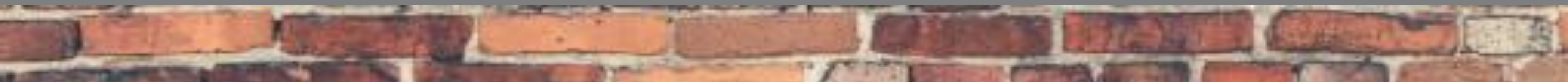


Ausgangslage der Stadtentwicklung in Salzwedel



- Leerstand im Altbau als dauerhaftes Thema
- Hoher Sanierungsbedarf, kleinteilige Eigentümerstrukturen
- Innenstadt als Identitätskern
- Historische Bausubstanz prägt Stadtbild & Lebensqualität

Altstadt / typische Problemimmobilien



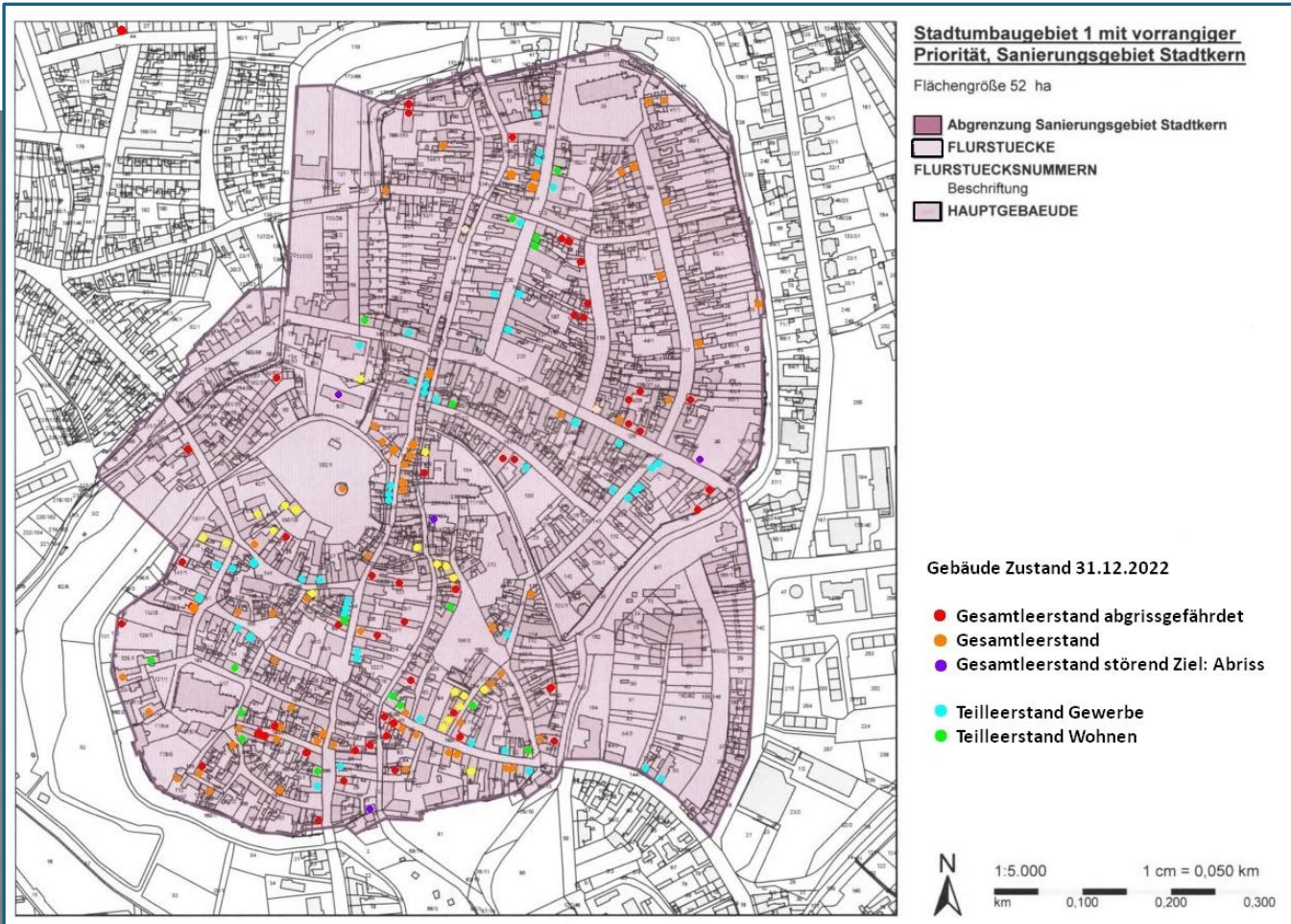
Städtebauförderung als Schlüssel



Foto :Sicherungsmaßnahme / Gerüst / Sanierung

- Überdurchschnittlich viele Mittel im Bereich **Sicherung**
- Substanzerhalt gefährdeter Gebäude
- Aktivierung von Problemimmobilien
- Unterstützung privater Eigentümer
- Impulse für Quartiersentwicklung

Dimension des Leerstands in der Innenstadt



- Leerstandsschwerpunkte in der Altstadt
- Unterschiedliche Ursachen:
strukturell · eigentümerbedingt · wirtschaftlich
- Grundlage für strategische Maßnahmen

Karte aus dem ISEK (Leerstand)

Monitoring der Leerstandssituation



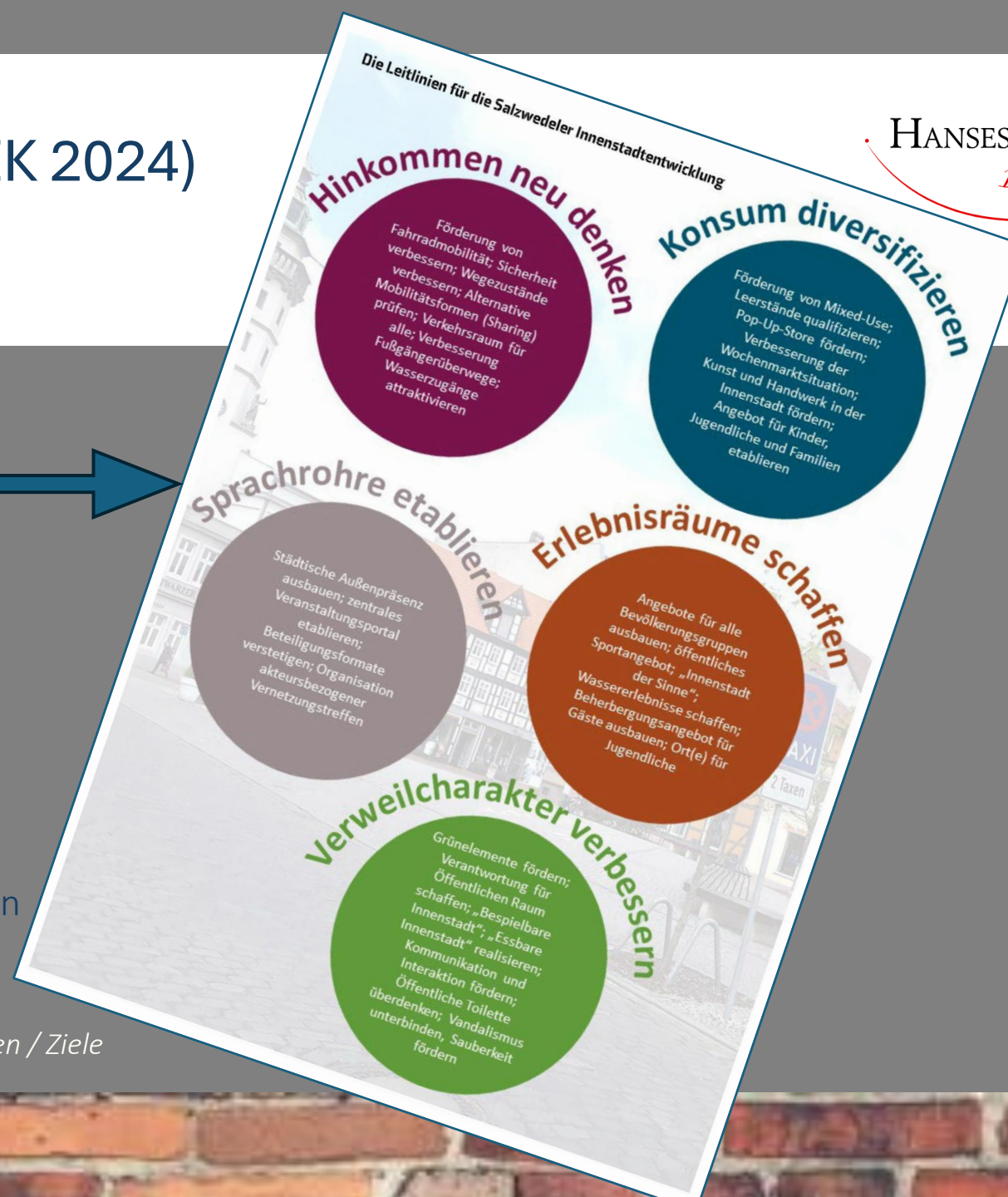
- Regelmäßige Aktualisierung
- Erfassung: Zustand, Eigentümer, Potenziale
- Nutzung für Priorisierung & Fördermittel
- Grundlage für Eigentümergespräche

Strategische Leitlinien (ISEK 2024)

Innenstadtentwicklung

... und weiterhin:

- Aktivierung statt Abriss
- Nutzungsmischung stärken
- Eigentümer aktivieren
- Förderkulissen gezielt einsetzen
- Sichtbare Erfolge im Stadtraum schaffen



Grafik: ISEK-Leitlinien / Ziele

ZIZ als Impulsgeber

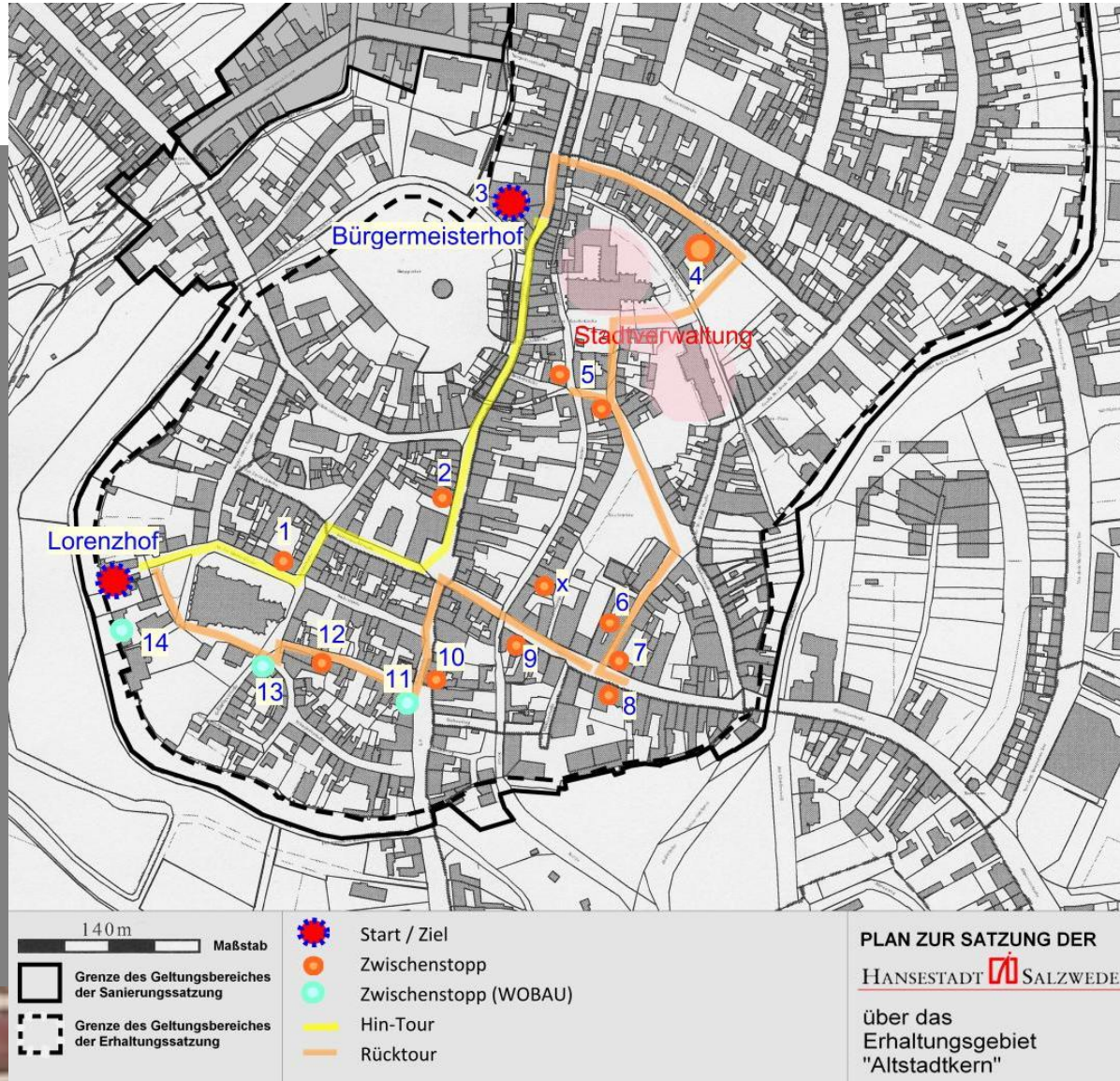
- Ergänzt die ISEK-Strategie
- Fokus: Aktivierung, Sicherung, Nutzungsvielfalt
- Stärkung der Innenstadt



Beispiele bauliche Maßnahmen



Rundgang durch die Altstadt – Übersicht



- Lorenzsaal → Burgstraße → Bürgermeisterhof → zurück → Lohteich → Nicolaiplatz → Altperverstraße → Salzstraße
- Fokus auf aktuelle Projekte & Vielfalt der Eigentümer

Karte mit eingezeichneten Routen

Beispiel 2: Badehaus → neue Nutzung Goethestraße 31a



- Ausgangslage: ungenutzte Objekt, diverse Nutzungen (u.a. als Tischlerei)
 - Neue Nutzung: Planungsbüro
 - Rettung Denkmal vor dem Verfall und Abriss
- ...leider nicht auf unserer Strecke beim Rundgang



Beispiel 3: Mehrfamilienwohnhaus Salzstraße 3 (Wohnungsbaugesellschaft)

Gebiet: SALZSTRASSE Gebäude: 3



Objektbeschreibung

Nutzung: WOHNEN GG
GEBERBE EG

Bauweise: TACHWERK

Alter: VOR 1870

Material:	Fassade	Dach
Fachwerk	x	Reet
Mauerwerk	GESCHLEMT	Pfannen
Putz	BOCKEL	Schindeln
Verkleidung		Pappe
Blech		Blech
Sonstiges		

Bauliche/Gestalterische Mängel

- SCHAUFEISTER UND WERKSTÜCK NICHT GEBAUDE-GERECHT UND NICHT ALTSTADTTYPISCH
- ANTENNEN

Ortsbild-/Gestaltungswirkung

Kulturhistor. bedeutsam	
Ortsbildprägend	x
Ensemblebildend	x
Ohne besondere Wirkung	
Negative Wirkung	
Störend	

Besondere gestalterische Elemente

ZWISCHENSTREIFEN

Maßnahmenvorschläge

- UMGESTALTUNG DER FASSADE ECKE ERDE-SCHEDES EINSCHL. WEIßSTR.
- ANTENNEN UNTER DACH




- Professionelle Bestandsentwicklung
- Modernisierung & Vermarktung
- Stabilisierung des Quartiers
- Beispiel entlang der Route

Beispiel 4: „Häuserensemble“ – Bürgermeisterhof Burgstraße 18



- Verein / Initiative als starker Partner
- Aktivierung durch kulturelle & soziale Nutzung
- Bedeutung für Altstadtbelebung
- Erfolgsfaktor: Engagement + Kooperation



Eigentümergebäudeaktivierung



Aktion 100für100 - „100 Häuser – 100 Familien“ (Seit 2007 erfolgreiche zur Vermittlung von Altstadtimmobilien)
Angebot der Stadt zur Vermittlung von leerstehenden Immobilien an Kaufinteressenten

Beratung von Kaufinteressenten und Eigentümern über Grundstückslage, Gestaltungsvorschriften, bautechnische Belange der Restauration, Fördermöglichkeiten
Vermittlung an weitere Behörden, zuständige Stellen

AKTUELL IN RUHEPHASE!!!

+++ Hier wartet ihr neues Zuhause: 100 Häuser für 100 Familien. Besser Wohnen zwischen den Metropolen +++

100für100

100 HÄUSER SUCHE 100 FAMILIEN

Das Projekt: Sie sind hier: » Städte » Die Häuser | Suchen » Exposé #11

Exposé #11: Lohteich 24

Das Grundstück liegt mitten in der Altstadt zwischen Einkaufstraßen und Rathaus. Die beiden Speichergebäude wurden im 19. Jh. zur Lagerung von Getreide errichtet. 1827 eröffneten die Kaufleute Busse und Gerlach hier eine Ölmühle, 1881 befand sich hier die Zweigstelle des Bank- und Getreidegeschäfts H. Heke Ww. Bakere und Flaschenzüge erinnern an die bis 1991 währende Funktion als Lager. Im Innern sieht man durch die ursprüngliche Fachwerkkonstruktion in webräume Ebenen. Einige zurzeit vermietete Garagen begrenzen den Hof zur Südfassade. Für den Umbau zu einem Hotel liegt eine Baugenehmigung vor.

weitere Ansichten:

Gebiet: Besonderes Wohngebiet - Sanierungsgebiet - Denkmalschutzbereich - Gestaltungssatzung Zone I

Fassade: Fachwerk
Grundstücksgröße: 1233 qm
Denkmal: ja
Geschosse: 3

Titelstraße 9 » Exposé
Neutorstraße 13 » Exposé

- Kaufinteressent sucht selbst geeignete Gebäude auf der Internetseite
- Fragen per E-Mail an den Lotsen
- Lotse vermittelt Kaufinteressent an Ansprechpartner / Eigentümer
- gemeinsamer Ortstermin
- Kaufpreisverhandlung zwischen Eigentümer und Kaufinteressent
- Lotse erstellt Beratungsvermerk mit Vorgaben der Stadtplanung, bautechnischen Empfehlungen, Fördermöglichkeiten

Startseite der ehemaligen Webseite: www.100fuer100.salzwedel.de

Partner in der Altbauaktivierung



- Stadtverwaltung
- Denkmalpflege
- Planer
- Wohnungsbaugesellschaft/ -genossenschaft
- Private Eigentümer
- Investoren
- Gewerbetreibende / Werbegemeinschaft
- Vereine & Initiativen & Institutionen

Hürden & Erfahrungen



Hürden:

- Eigentümerstrukturen
- Wirtschaftlichkeit
- Denkmalschutz
- Genehmigungsprozesse
- Fachkräftemangel

Erfahrungen & Lösungen:

- Monitoring ernst nehmen
- Kleine Erfolge sichtbar machen
- Jedes „Puzzlesteinchen“ zählt
- Nutzungsmischung fördern
- Eigentümer früh einbinden

Denkmalschutz – Erfahrungen aus der Praxis



- Gute Beispiele
- Schwierige Beispiele
- Zusammenarbeit & Abstimmung
- Vertiefung beim Rundgang



denkmalgeschützte Objekte



Vielen Dank

– und nun auf zum Rundgang 😊

Viele der Beispiele sehen wir gleich live.

Romy Oblinger
Dipl.-In. (FH) Architektin