

Neuorientierung Bestandsaktivierung in Haldensleben

Dr ir Lidewij Tummers-Müller

Ws Begleitforschung Städtebauförderung Sachsen Anhalt

Salzwedel, 22. April 2026

Stadt Haldensleben

im Schnittpunkt zwischen Altmark
und der Magdeburger Börde,
Mittelzentrum und Kreisstadt
Versorgungsgebiet LK Börde



5 Ortsteile

±19.600 Einwohner

±15.000 Arbeitsplätze



Neuorientierung Bestandsaktivierung

1. Erfolgreiche Sanierung
2. Stagnierende Investitionen
3. Neue Bedingungen
4. Neue Modelle
5. Region im Blick
6. Fazit

Städtebauförderung

ERFOLGREICHE SANIERUNG

Sozialer Zusammenhalt Fördergebiet: „Süplinger Berg“



Montage im Jahr 1980, Bild: Blenckle



Montage im Jahr 1983, Bild: Fritsch



Rollibad nach Sanierung Bild: Bauamt Haldensleben 2025



Waldring 1980/198 Bild: Unbekannt/Stoß

Innenstadt Haldensleben



1989 Städtebauliche Missstände;
Bestand aber sanierungsfähig
Stadtmauer ± 2km, inkl. 2 (von 4) Türme erhalten

1990 Antrag Sanierungsmaßnahme

Mangel Instandsetzung Gebäude
Veraltete Wohnqualität, unzureichende Haustechnik
Ausbauzustände Straßen
Versorgungsfunktion schwach
Verkehrsüberlastung
Umweltbelastung

1991 Aufnahme in Förderprogramme

1994 Festlegung Sanierungsgebiet (39ha)

Denkmalbereich für den Bereich innerhalb der
historischen Stadtmauer

Sanierungsgebiet Haldensleben „Historischer Stadtkern“

1995 Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet, Ziele umfassen sowohl die Sanierung ± 150 Gebäude als öffentlichen Räume, Verkehrs- und Gewerbestruktur

Stadtmauer > Grüner Ring, ökologischer Anschluß

Bis 2001 Treuhand

2001 Stadtentwicklungskonzept (FS 2005)

Ab 2001 Sanierungsträger SALEG

2011 Städtebauliche Gestaltungssatzung läuft aus aufgrund der neuen Rechtslage

Dez 2021 Aufhebung der Sanierungssatzung





Kulturfabrik



Bahnhofzentrum



Weißer Garten Mehrgenerationenhaus



Freilegung von Sichtfachwerk – Magdeburger Straße 12





Ratsfischerhaus

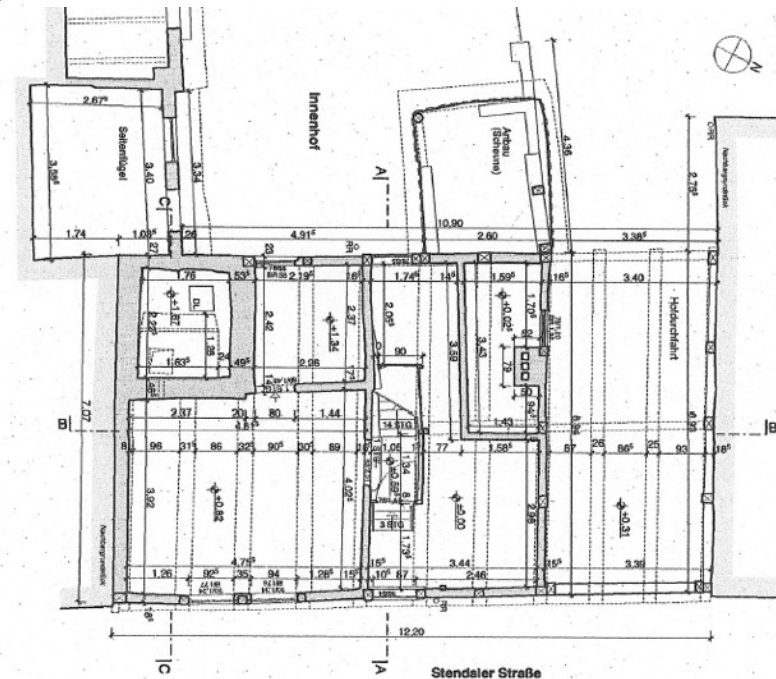
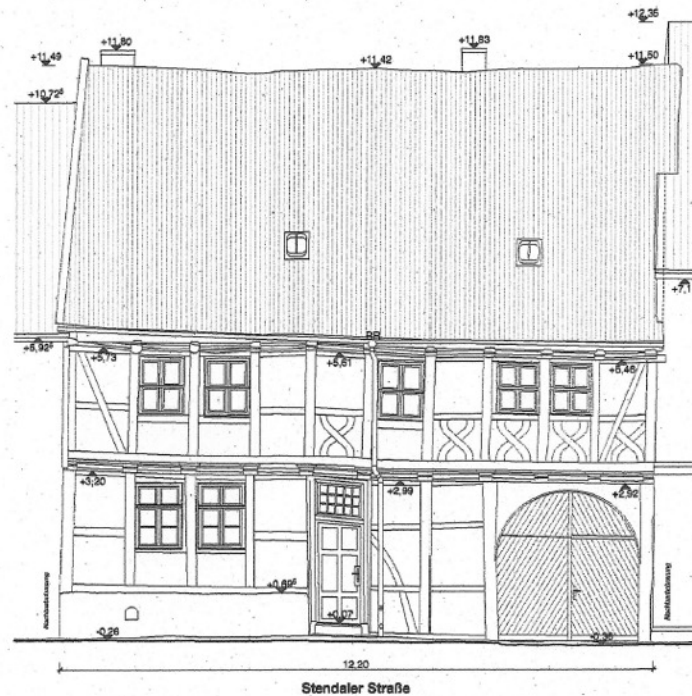
Das Repssche Haus, allgemein bekannt auch als das Ratsfischerhaus, geht auf die Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg zurück und **ist eines der ältesten Fachwerkhäuser** der Stadt. Seit 1766 befand sich das Haus im Besitz der Familie Reps. Die Familie war bis 1932 als Ratsfischer tätig, wodurch sich der zweite Name des Gebäudes ergibt. Im Jahr 1936 renovierte der Kunstmaler Uffrecht das Haus. Dabei wurde auch die zu diesem Zeitpunkt verputzte straßenseitige Fachwerkfassade des Hauses freigelegt.

die Stadt hat der Aufgabe Planungsbüro Gernot Lindemann aus Leipzig vergeben und es wird aufwändig mit Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ saniert.

Im Anschluss an die Sanierungsarbeiten soll auf dem Hof in Zusammenarbeit mit der Universität Braunschweig mittels 3D-Druck ein Lehmgebäude errichtet und ein „Kompetenzzentrum Lehm“ etabliert werden. Lehm stellt gemeinsam mit Holz eines der ältesten Baumaterialien der Menschheit dar und ist von Natur aus diffusionsoffen. Aufgrund seiner ökologischen und nachhaltigen Eigenschaften soll mit dem Forschungsprojekt herausgearbeitet werden, wie Lehm auch in Zukunft als Baustoff zum Einsatz kommen kann. Diese Erkenntnisse sollen dann vor Ort durch Workshops und Vorträge weitergegeben werden.



Das alte Repssche Haus vor – und nach der Uebermalung



Ergebnisse Sanierung Historische Stadtkern



Hagenstrasse (Bild: Bauamt Haldensleben)

- 1991-2007: 500+ Einzelmaßnahmen
- Davon 200+ Baumaßnahmen
- 31+ Mio. €, davon 50% Baumaßnahmen
- 30% > 10% Leerstand
- die Bodenrichtwerte haben sich seit 2016 deutlich erhöht

2004-2007 Folgen dem. Wandel spürbar:
Umorientierung Wachstum > Stabilisierung

STAGNIERENDE INVESTITIONEN

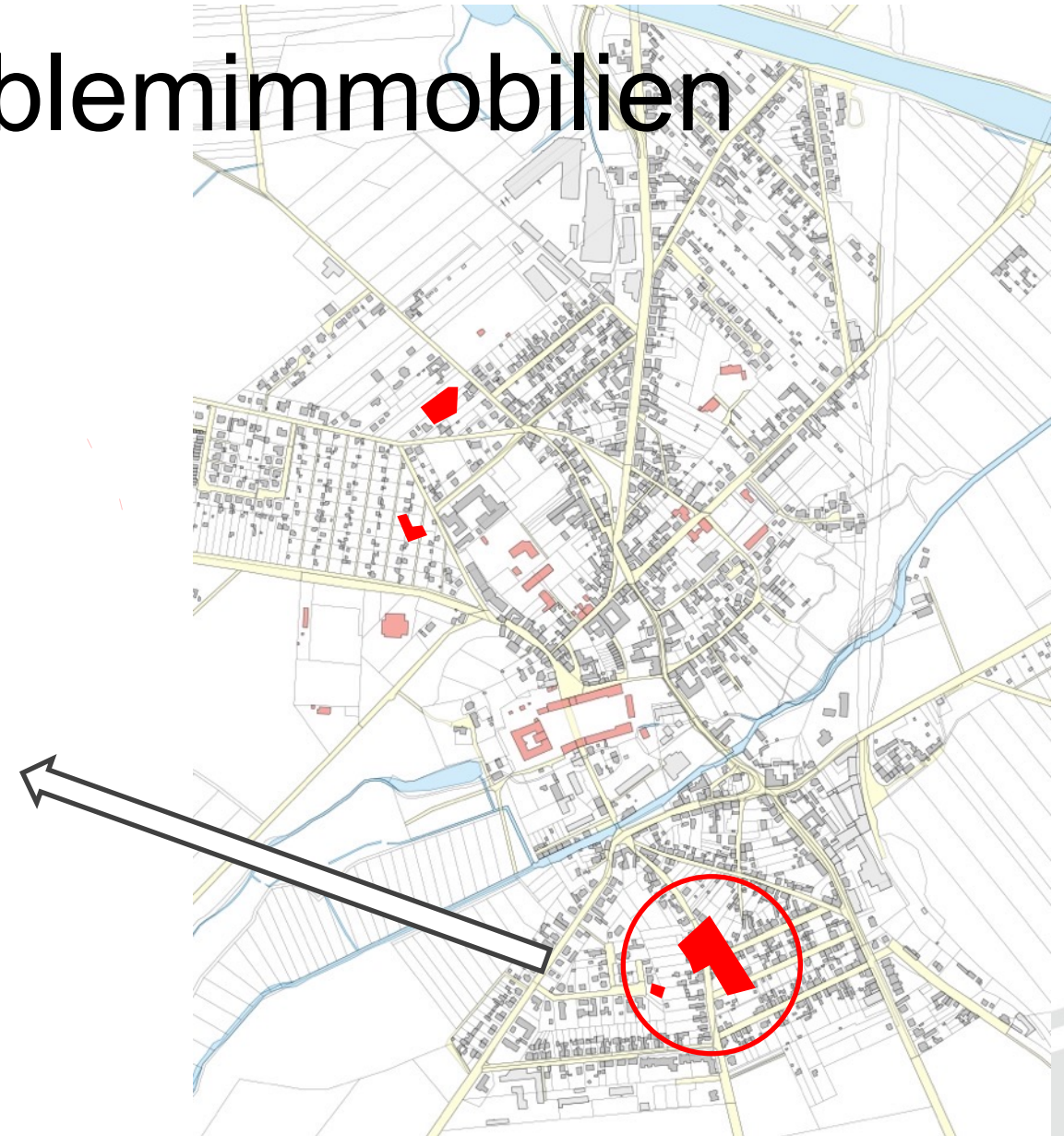
Verbleibende Problemimmobilien

- Leerstand trotz Wohnraummangel
- komplexe Eigentumsstrukturen > hoher Verwaltungsaufwand hinsichtlich der Eigentümersuche
- Eigentümer/Erbsengemeinschaften oft schwer greifbar, nicht auffindbar oder im Ausland
- fehlende Investitionsfähigkeit der Eigentümer
- Gefahr durch schlechte Bausubstanz für den öffentlichen Raum
- negative Wirkung auf das Umfeld (Abwertung)

Verbleibende Problemimmobilien



Eigentümer wenig Vertrauen in Verwaltung



NEUE BEDINGUNGEN, NEUE MODELLE

Lösungsansätze bzw. Fördermöglichkeiten

- Auffinden der Eigentümer (Datenschutzurden)
- Aufnahme in das Baulückenkataster (Zustimmung der Eigentümer vorausgesetzt)
- Im Bereich von Städtebaufördergebieten: Möglichkeit einer Förderung privater Eigentümer entsprechend der Leitfäden zum Einsatz von Städtebauförderungsmittel für private Vorhaben (im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel)
- Förderprogramme für Privatpersonen z.B.:
 - Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)
 - Denkmalpflegericht inie Sachsen-Anhalt
- Masterplan Innenstadt

TraumRaum: Diese Fläche bietet Raum für Ihre Idee!

Leerstandskataster

Leerstandsmelder München

**In nur wenigen Schritten können Sie
Leerstände in der Stadt München
schnell und einfach melden.**

- Wir kontaktieren die Eigentümer und werden gemeinsam daran arbeiten, die leer stehenden Flächen mit neuen Nutzungen zu beleben.
 - mit einer detaillierten Dokumentation stellen wir Trends fest
 - wir orientieren uns am städtischen Zentrenkonzept und halten an den Zielen fest

<http://www.munich-business.eu/wirtschaftsfoerderung/angebote/leerstandsmanagement.html>

Luxus der Leere

Das interkommunale Management begleitet Eigentümer von Leerstands- bzw. Brachobjekten dabei, Nutzungsoptionen zu entwickeln und umzusetzen. Es ist Ansprechpartner bei der Erarbeitung von Strategien für Liegenschaften mit ungünstigen Zukunftsperspektiven und unterstützt Interessenten bei der Suche nach ihrer Wunschimmobilie.

Altmark-Stendhal-Klötze-Arendsee

<https://www.luxusderleere.de/>

Aktuelle Trends

Mit Neuen Wohnformen ländliche Räume entwickeln

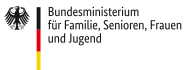
Einladung zur Fachtagung

Fachtagung, Dezember 2026

7. Dezember 2022, 10.00 – 16.00 Uhr im Kulturzentrum Mainz (KUZ) und online



Gefördert vom:



Bildnachweis: Hitzacker Dorf eG

Großstadt wird unbezahlbar

Wohnen auf dem Land ist Lebensqualität, auch für Familien mit Kinder, aber nur wenn ausreichend Infrastruktur vorhanden ist. Außer Schulen und Ärzte betrifft es auch (qualitativ) Einkaufen, Gastronomie, Sport/Naturerlebnis, und Erreichbarkeit für Pendler, studierenden und angehörigen.

> ÖPNV= zentraler Thema

Aktuelle Trends

Sozialen Landwirtschaft (Green Care)

Viele Agrar-Betriebe verfügen über ungenutzte Alt- und Bestandsgebäude. Gleichzeitig wächst der Wunsch vieler älterer Menschen nach einem selbstbestimmten, sozial eingebundenen Leben im Alter – besonders im ländliche Raum.

> *Neue Modellen für Pflege/Tages Angebote und Wohnformen.*

<https://www.lksh.de/landleben/land-erleben-geniessen/greencare-soziale-angebote-auf-dem-bauernhof>



Aktuelle Trends



Hagenstrasse: Turmhaus (Bild: Bauamt Haldensleben)

Leerstand Einzelhandel

Masterplan Innenstadt

Zielsetzung: Initiierung/ Wandel zu einer zukunftsicheren Nutzungsmischung

Handel – Handwerk – „dritte Orte“

GGF Erwerb von Schlüsselimmobilien

-Nutzung des EG als Pop-up-Store

Innenstadtbeirat als begleitendes Gremium

Wirtschaftsverbund Mittellandkanal

REGION IM BLICK

Verbund Wirtschaftsraum Mittellandkanal

Haldensleben, 17.02.2026



Teilnehmende Kommunen

Barleben,
Wolmirstedt,
Niedere Börde,
Haldensleben,
Calvörde,
Bülstringen,
Oebisfelde-Weferlingen

<https://wirtschaftsraum-mittellandkanal.de/>



2. Initiative „Gemeinsam gegen Leerstand“

Negativspirale umkehren

- Leerstand macht Städte unattraktiv
- Beeinträchtigt
Wirtschaftsentwicklung
- Personalmangel
- Hof-/Betriebs Übernahme nicht
Wirtschaftlich
-

Leitbild:

attraktives Umfeld schaffen
für Gemeinwohl-orientierte
Investitionen in Gebäude-
Sanierung und -Belebung

> Rahmenbedingungen stärken

Leitbild im Mittellandkanalverbund

Bestandsaufnahme: Leerstand und *potentielle Leerstand*

Umfrage unter Einwohnenden welche Ideen /wünschen für (um)-Nutzung bestehen (Beteiligungsportal LSA)

Bestandsanalyse:

- Gebäudetypologie (Bahnhof, Resthof, Schule, Wohnhaus ...)
- Problemtypologie (juristisch, finanziell, planungsrechtlich, bautechnisch, ...)

Angebotskataster Kupplung mit Datensystem WVmlk

Rahmenbedingungen stärken

- Vernetzen und unterstützen lokale Initiativen
- Schlüsselakteuren identifizieren
- Erreichbarkeit verbessern (besonders ÖPNV)
- Nah- und medizinische Versorgung Instandsetzen/erweitern

Kooperationen des Mittellandkanalverbundes



Potential der unterschiedlichen Gebäudetypen definieren

Agrar-Betriebe

Un(ter)genutzte Bestandsgebäude:

Bahnhöfe

Industrie

Öffentlichkeit

EFH

Nicht Barrierearme/-freie Wohnungen

Denkmahle

....

Mögliche Partnern

- Landkreis, diverse Abteilungen
- START / Deutsche Bahn
- Busunternehmen
- Pflege- und Betreuungsanbietern
- Landwirtschaftskammer
-

Träger der Regionalplanung

FAZIT

Leerstand > Altbauaktivierung

Anschließen aktuelle Trends

zB Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
Regionalkraft benutzen, u.A.
Achse/Regionalbahn Magdeburg-
Wolfsburg
Kartierung und Priorisierung:
unterschiedliche Gebäudetypen und
Schwerpunkte pro Kommune

Risiken und Hürden identifizieren

Planungsrecht Wohnen im
Außengebiet
Erbe-/Eigentumsverhältnissen
ungeklärt
Finanzierung/Investitionsträger
Bewohnern suchen Gebäude suchen
Bewohner

....

Verkehrsverknüpfungspunkt für ÖPNV, Bahn und Bike sowie Pendlerparkplätze

Zukunftforum Entwicklung Ländlichen Raum, Januar 2026



ÖPNV=
zentraler
Thema für
Kleinstädte

Leerstand > Altbauaktivierung

Beratungsstelle: Beispiel Hessen, Nürnberg, ..

3. Organisationsform und Trägerschaft

stadt**ba**u

Die Beratungsstelle ist extern organisiert, jedoch in enger Kooperation und im Auftrag der Stadtverwaltung aktiv.

Mögliche Trägerformen:

- Gemeinnütziger Verein oder Genossenschaft
- Externe Fachagentur im Auftrag der Stadt
- Kooperation zwischen Stadt und freiem Träger (Public-Civil-Partnership)

Ein Beirat aus Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft und Fachwelt kann die strategische Ausrichtung begleiten.

Ansprechspartner

Angebot und Nachfrage zusammenbringen
Aufbau einer regionalen Anlaufstelle für

- standortsuchende Unternehmen,
- Wohnraumanbieter,
- gemeinwohl- und Pflegeinitiativen
- Wohn- und Baugruppen
- Kommunen, in Sache Planungsinstrumente, Pilotprojekte, Finanzierung



Lidewij.tummers-mueller@haldensleben.de

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

Quellen

<https://leerstand-aktivieren.de/pdf/Masterarbeit-Schnabel-Leerstandsaktivierung-in-l%C3%A4ndlichen-Ortskernen.pdf>

zum Download <https://leerstand-aktivieren.de/dokumentation-online-praxiswerkstatt-4/>

- uA NRW Landwirtschaftskammer

<https://wissen.zukunftsorte.land/orte>

<https://stadtweltraum.de/genossenschaft/>

www.thuenen-institut.de/landvorteil-innoatlas/

<https://www.das-zukunftszentrum.de/de/infothek>

https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/potenzial-leerstand_node.html

<https://www.raum-energie.de/projekte/details/news/online-plattform-potenzial-leerstand-wohnraum-schaffen/>

<http://www.munich-business.eu/wirtschaftsfoerderung/angebote/leerstandsmanagement.html>