



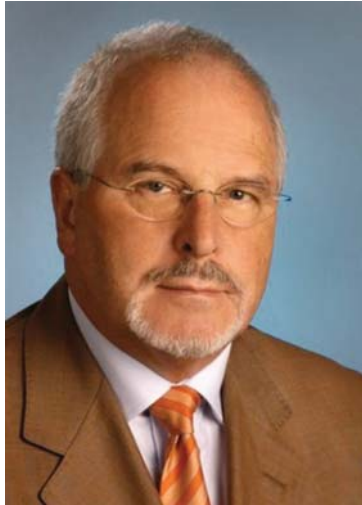
STADTSANIERUNG
SCHÖNEBECK - BAD SALZELMEN
1992 - 2010

Abschlussdokumentation der Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen

Seite	3	Geleitwort des Oberbürgermeisters
	4	Zukunft braucht Herkunft
	6	Von der Bestandsaufnahme zum Rahmenplan
	10	Sanierungsergebnisse 1992 – 2010
		Die Altstadt
	11	1 Pfännerstraße und Marktbereich
	13	2 Wohnen in der Altstadt
	18	3 Stadtmauer und Burgbereich
		Der Kurbereich
	20	4 Das ehemalige Elmen
	22	5 Im Umfeld des Kurparks
	26	Ablauf und Organisation
	28	Öffentlichkeitsarbeit
	30	Maßnahmen und Zahlen
	33	Unterm Strich
Anhang		Akteure der Stadtsanierung
		Fotonachweis
		Impressum



Liebe Leserinnen und Leser



Johann Wolfgang von Goethe war es, der einst in seinem „Dr. Faustus“ Folgendes zu Papier brachte: „Wenn ein Gewölbe sich – dem Schlussstein anvertraut – dann ist’s mit Sicherheit - für ew’ge Zeit erbaut.“ Gewissermaßen kann man die Abschlussdokumentation der etwa 18 Jahre währenden städtebaulichen Sanierung unseres Ortsteiles Bad Salzelmen als den symbolischen Schlussstein jenes gewaltigen Bauprozesses betrachten, in den die öffentliche und private Hand immerhin eine dreistellige Millionensumme investierte.

Städtische Mittel hatten dabei nach einem weitreichenden Stadtratsbeschluss ergänzt, was Bund und Land großzügig an Förderung für das 56 Hektar große Sanierungsgebiet zur Verfügung stellten. Zahlreiche Grundstückseigentümer leisteten parallel das Ihnen Mögliche, um den Stadtteil mit Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung und Neubau wesentlich zu verschönern und flächendeckend aufzuwerten. Einheimisches Handwerk und Gewerbe konnte über einen langen Zeitraum zahlreiche Aufträge ausführen und wertvolle Arbeitsplätze für unsere Region sichern. Mit der Deutschen BauBeCon AG hatte die Stadt indessen einen verlässlichen, leistungsfähigen und verantwortungsbewussten Sanierungsträger gefunden.

Nicht nur Stein auf Stein, sondern das Werden und Wachsen eines ganzen Stadtteils hat sich inzwischen gefügt. Wir haben uns die Entscheidung, zunächst Bad Salzelmen als Ortsteil komplex zu entwickeln, seinerzeit nicht leicht gemacht. Aber vor dem Hintergrund der notwendigen Revitalisierung des Kurstandortes als imagebildender und identitätsstiftender Marke für die gesamte Stadt war diese Entscheidung richtig. Natürlich entstanden oder verharrten durch das Setzen dieser Priorität

anderswo – besonders in unserer Schönebecker Altstadt – immer augenscheinlichere Defizite. So prägt dieses mit einem Rahmenplan fixierte, neue Sanierungsgebiet „Altstadt Schönebeck (Elbe)“ nun heute unsere aktuellen städtebaulichen Bemühungen und auch hier wissen wir die BauBeCon wieder an unserer Seite.

Die Achse Altstadt Schönebeck - Bad Salzelmen ist wie eine Hantel, wie eine Waage. Während bei der Altstadt noch ein paar Kilo aufgelegt werden müssen, hat unser anerkannter Kurort bereits die nötige Schwere – ein festes Fundament. Die vorliegende Dokumentation gibt mit Gelegenheit, sowohl der BauBeCon Sanierungsträger GmbH als auch den großzügigen Fördermittelgebern, den privaten Bauherren und Eigentümern, den beteiligten Unternehmen, den Bürgerinnen und Bürgern und nicht zuletzt dem Stadtrat und den Verwaltungen für die Begleitung des Sanierungsprozesses von Bad Salzelmen herzlich zu danken.

Bauen kann auch Erbauung bedeuten. In Bad Salzelmen ist dies nicht selten gelungen. Der Ortsteil hat ein neues Gesicht. Möge es uns lange erhalten bleiben, wenn vielleicht auch nicht „für ew’ge Zeit.“

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans-Jürgen Haase'.

Hans-Jürgen Haase
Oberbürgermeister

Zukunft braucht Herkunft

Am Anfang stand eine schwierige Entscheidung. Schönebeck? Oder Salzelmen? Beide Stadtteile hatten gravierende städtebauliche Missstände und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zu bewältigen – nur einer konnte 1991 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen werden. Dass diese kommunalpolitische Entscheidung zu Gunsten von Salzelmen gefällt worden ist, zeigt einmal mehr die besondere Rolle, die das Salz in Schönebeck spielt, denn sie steht in engem Zusammenhang mit der Wiederbelebung des Kurbetriebes als eine der tragenden Säulen der Stadtentwicklung.

Seit dem Mittelalter prägte die Salzsiederei den Wohlstand und die Geschichte der Region und insbesondere der Stadt Groß Salze, die Ende des 13. Jahrhunderts an den ergiebigen Solequellen neben dem Dorf Elmen gegründet worden war. Nach Eingliederung in das Kurfürstentum Brandenburg bis in die preußische Zeit profitierten Groß Salze und Schönebeck von einer systematischen Förderung der Salzproduktion und der konsequenten Umsetzung technischer Neuerungen. Auf Anordnung Friedrichs des Großen entstand 1756-65 ein Grადierwerk, das durch den reduzierten Energiebedarf einen bis dahin ungeahnten Aufschwung ermöglichte und sich nach und nach zu dem mit 1.837 m längsten Europas entwickelte. In visionärer Weitsicht ließ er bis 1774 die drei damals noch eigenständigen Orte Schönebeck, Groß Salze und Frohse mit schnurgeraden Kolonistenstraßen zu einem großräumigen, wachstumsorientierten Dreigestirn verbinden.

Im Zuge der Industrialisierung traten Veränderungen ein, die bis heute in den städtebaulichen Strukturen ablesbar sind. Während sich Schönebeck ab 1797, als hier die erste chemische Fabrik Deutschlands errichtet wurde, zu



Historischer Plan der Kolonistenstraßen zwischen Schönebeck, Salze und Frohse



Markt mit Rathaus und historischem Trinkwasserbrunnen

Grადierwerk und Kurpark sind herausragende Identitätsmerkmale Bad Salzemens – und damals wie heute ein Stück Lebensqualität für seine Gäste und Bürger





Kurhaus mit Parkeingang an der Magdeburger Straße

einem industriell geprägten Standort weiterentwickelte, beschritt Groß Salze neue Wege. Lange bevor der wirtschaftlichere Untertagebau die Salzsiederei endgültig ablöste, bot die durch den Knappschaftsarzt Dr. Johann Wilhelm Tolberg nachgewiesene Heilkraft des Salzes eine vielversprechende Alternative zur Nutzung der Solequellen und des Gradierwerks. Bereits 1802 wurde – als erste Einrichtung dieser Art in Deutschland – das Soleheilbad mit Freiluft-Inhalatorium gegründet. Bis heute prägt die Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts den Kurpark am Gradierwerk und die in seinem Umfeld planmäßig angelegten Straßenzüge.

Nachdem Elmen schon 1894 in die Stadtgemeinde integriert worden war, benannte sich Groß Salze 1926 in Bad

Salzelmen um. Der Zusammenschluss mit Schönebeck und Frohse zur Stadt Schönebeck (Elbe) folgte im Jahre 1932. Erst unter den politischen Rahmenbedingungen des 3. Reiches und später der DDR änderten sich die Prioritäten, der Kurbetrieb verlor seine Bedeutung und der Ortsteil Salzelmen seinen Status als Heilbad.

Der sozioökonomische Strukturwandel in Folge der Wiedervereinigung konfrontierte Schönebeck mit einem Verlust von rund 11.000 Industriearbeitsplätzen, Abwanderung und Leerstand. So schien es denn nur folgerichtig, das wirtschaftliche und touristische Potenzial des Kurbetriebes im Stadtteil Salzelmen zu reaktivieren und die Chancen der Stadtsanierung für die Entwicklung und Aufwertung des Kurstandortes zu nutzen.

Diese **Sanierungsstrategie** zweier sich ergänzender und gegenseitig unterstützender Entwicklungsmaßnahmen kam durch den Oberbürgermeister Hans-Jürgen Haase und den Baudezernenten Martin Hennig in die Diskussion. Sie überzeugte – und sie hat sich heute, am Ende der Sanierung, als wirksam und richtig erwiesen.

Mit der vorliegenden Abschlussdokumentation soll ein bilanzierender Blick auf das Geleistete und das Erreichte geworfen werden. Auf die planerischen Ziele im Allgemeinen und die öffentlichen und privaten Maßnahmen im Konkreten. Auf die Instrumente der Umsetzung und die Nachhaltigkeit des Umgesetzten. Nicht zuletzt auch auf die erreichte Lebensqualität und die Perspektiven für die Zukunft.

Historische Postkarten dokumentieren die Bedeutung des Kurbetriebes für Bad Salzelmen



Lindenbad und Soleturm



Von der Bestandsaufnahme zum Rahmenplan

Bereits in der **Vorbereitenden Untersuchung**, 1991/92 von der Bremer Architektengruppe Luc Lepère unter Mitwirkung der heutigen BauBeCon Sanierungsträger GmbH erarbeitet, zeigte sich das ganze Ausmaß der strukturellen, funktionalen und gestalterischen Missstände. Der Untersuchungsbereich entsprach der strategischen Konzeption. Er umfasste den mittelalterlichen Stadtkern Groß Salzes einschließlich Stadtmauer und Burgbereich, das südlich anschließende ehemalige Elmen sowie das durch die Bäderarchitektur geprägte Umfeld des Kurparks, nicht aber den Kurpark selbst.

Die Analyse der Bausubstanz fiel ernüchternd aus. Nur 6 % der Gebäude waren neu oder restauriert, 84 % wiesen geringe bis mittlere Schäden auf und 10 % waren stark geschädigt oder abgängig. Nahezu der gesamte Bestand hatte noch Heizungen mit Braunkohlebefeu-erung. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen waren zu erneuern, das Kanalisationsnetz und die städtische Kläranlage veraltet und umweltbelastend. Zeigte sich das Umfeld des Kurparks noch in vergleichsweise gutem Erhaltungszustand, hatte die mangelnde Instandhaltung in der Altstadt schon große Lücken gerissen. Die reduzierte bauliche Dichte und fehlende Raumkanten störten die Ablesbarkeit des historischen Stadtgrundrisses erheblich, das defizitäre Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume, unzureichende Durchgrünung und die unangemessene Gestaltqualität der Grünanlagen taten ein Übriges.

Gravierend waren auch die Verkehrsprobleme. Die hohen Belastungen, vor allem auf der das Sanierungsgebiet tangierenden Bundesstraße 246a, beeinträchtigten die Wohnqualität, fehlende Umfahrungsachsen und Stellplatzanlagen an der Peripherie führten zu Durch-

gangsverkehr und Parkdruck in den historischen Quartieren. Vielfach wurde „wild“ auf Abbruchgrundstücken geparkt. Für Radfahrer und Fußgänger war die Verkehrssicherheit an den Hauptverkehrsstraßen nicht gewährleistet. Der technische Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen ließ sich nur noch als desolat bezeichnen, immerhin standen erhebliche Mengen an wiederverwendbarem Natursteinpflaster zur Verfügung.

Als Missstände struktureller Art offenbarte die Bestandsaufnahme ungeordnete Nutzungsstrukturen, insbesondere in stark überbauten Block-Innenbereichen, sowie mehrere Gewerbebetriebe mit störenden Lärm- oder Geruchsemissionen.



Dammstraße

Am 30. Oktober 1991 stellten die Planer die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen in einer Bürgerversammlung vor. Ihre Analysen und die daraus abgeleiteten allgemeinen **Sanierungsziele** fanden breite Zustimmung:

- Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung der historischen Bebauung, Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses
- Gestaltung und Strukturierung der öffentlichen Räume durch Schließen von Baulücken und altstadtgerechte Gestaltung
- Neuordnung der innerörtlichen Verkehrsströme; Installierung zusammenhängender Stellplatzflächen außerhalb des Kernbereichs mit fußläufiger Anbindung an die Zielorte
- Verkehrsgerechte Fuß-/Radwege an den Durchgangsstraßen und zur Schaffung räumlicher Beziehungen zwischen den Quartieren, Verbindungen zu den Angeboten der Naherholung und zur Stadtmitte Schönebeck
- Verdichtung und Aufwertung der Geschäftslagen
- Förderung des innerstädtischen Wohnens
- Förderung des Fremdenverkehrs
- Instandsetzung der technischen Infrastruktur
- Als langfristige Zielsetzung soll der Ortsteil Bad Salzelmen durch Ausweisung einer weiträumigen Umfahrung der B 246a von Verkehr entlastet und beruhigt werden.

Auf dieser Grundlage konkretisierte der **Städtebauliche Rahmenplan** die Ziele in den Teilkonzepten Nutzung, Verkehr und Gestaltung. So entwickelten die Planer aus den unterschiedlichen Strukturen und Funktionen innerhalb des Sanierungsgebietes **differenzierte Nutzungskonzepte**, die sich gegenseitig ergänzen und funktionell ineinander greifen: einen Hauptgeschäftsbereich als Kernbereich, umgeben von besonderen und allgemeinen Wohngebieten in der Altstadt, kurorientierte Nutzungen und ruhigeres Wohnen im Umfeld des Kurparks und



Garagenhof an der Kirchstraße



Schwanenteich



Heinrich-Heine-Straße



im ehemaligen Elmen. Stellplatzanlagen sollen an der Peripherie der Altstadt entstehen, mit einem besonderen Schwerpunkt an der Boeltzigstraße in gleichwertiger Zuordnung zum Hauptgeschäftsbereich und zu den Kuranlagen.

Das **Verkehrskonzept** unterstützt die Ziele des Nutzungskonzeptes und sieht u.a. die Ausweisung einer großen Fußgängerzone vor, die den überwiegenden Teil der Pfännerstraße umfassen und sich mit der prognostizierten Entwicklung des Hauptgeschäftsbereichs stufenweise auch auf ihre Nebenstraßen erweitern sollte. Mit Ausnahme der Edelmannstraße, deren Funktion als Haupterschließungs- und Sammelstraße zu erhalten war, sind flächendeckend alle Straßen als verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone definiert, im Kurbereich mit noch weitergehenden Einschränkungen. Dass sogar die Einrichtung eines Shuttle-Busses zur Vernetzung des Sanierungsgebietes mit den umliegenden Quartieren und den Naherholungseinrichtungen angedacht wurde, ist ein Beleg für den ambitionierten und ganzheitlichen Planungsansatz, dessen Blick auch über die Gebietsabgrenzung hinaus reicht.

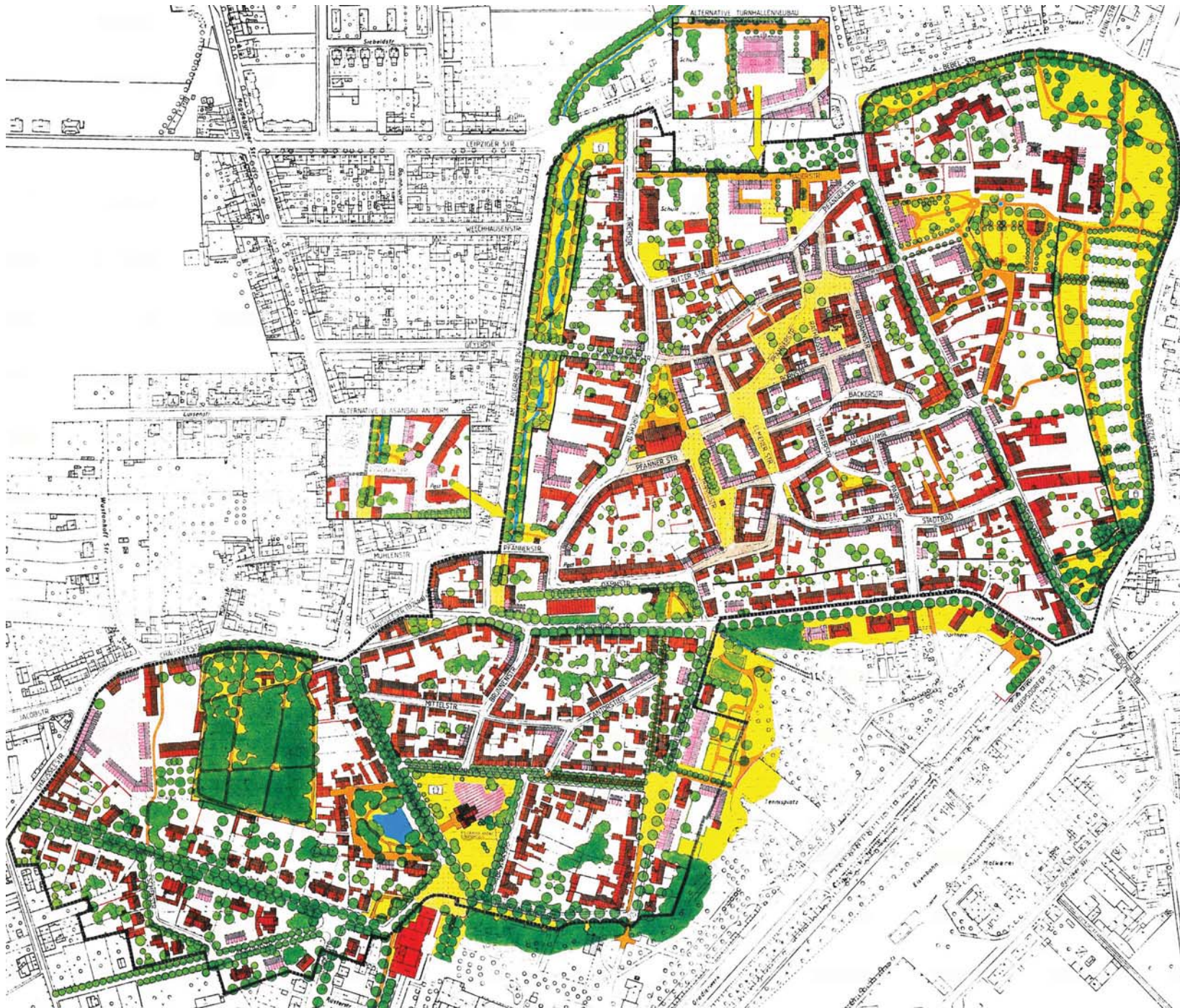
Kernstück des städtebaulichen Rahmenplans ist das **Gestaltungskonzept**, in dem alle Entwicklungsziele aus den Analysen und Teilkonzepten zusammengefasst sind, das also gewissermaßen den angestrebten Entwicklungszustand zum Ende der Sanierung vorwegnimmt. Von herausragender Bedeutung ist dabei die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und seiner Straßen- und Platzräume durch altstadtgerecht eingepasste Neubauten und Sicherung der sanierungsfähigen Altbausubstanz. Ergänzend sollen lückenhafte Alleen vervollständigt, neue Baumpflanzungen angelegt und die

öffentlichen Flächen altstadtgerecht gestaltet werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Aber auch die Grünflächen haben einen hohen Stellenwert. Das Konzept sieht vor, die Anlagen vor der Stadtmauer als Grüngürtel mit integrierten Spielplätzen und gut ausgebauten Rad- und Fußwegen funktional und ökologisch aufzuwerten und über den erweiterten Kurpark mit der freien Erholungslandschaft zu vernetzen.

Nach sieben Jahren wurden die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans in der **1. Fortschreibung** erneut analysiert und aktualisiert. Grundlegende Korrekturen gab es dabei nicht. Die positive Entwicklung des Sanierungsgebietes war bereits deutlich erkennbar, allein der Geschäftsbereich hatte sich nicht wie erhofft ausgedehnt, so dass die Größe der Fußgängerzone anzupassen war. Sie umfasst nunmehr den Mittelabschnitt der Pfännerstraße, den Salzelmer Markt, der durch mehrere Neubauten in seinem Umfeld wieder räumlich gefasst ist.

Mehr Beachtung fand jetzt auch die Versorgung der Anlieger mit wohnungsnahen Stellplätzen. Die überwiegend geschlossene Bebauung setzte der vorrangig angestrebten Nutzung privater Blockinnenbereiche Grenzen und erforderte eine verbindliche Planungsvorgabe zur dezentralen und altstadtgerechten Integration des Parkens in die Straßenräume.



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN STADT SCHÖNEBECK- SALZELMEN

KONZEPT – GESTALTUNG

- LEGENDE
- INNERSTÄDTISCHE ERSCHLISSUNGSSTRASSE
FUSSWEGE DURCHGEHEND, IM STRASSEN-
RAUM ABSCHNITTSEIWE PAKEN MÖGLICH
 - STARK VERKEHRSBERUHRTE ALTSTADT-
STRASSE IN WOHNBEREICHEN, HISTORISCHE
FÜHRUNG UND ZONIERUNG, ALTSTADTGE-
MASSES PFLASTER, HOCH- UND TIEFBORD
 - FUSSGÄNGERZONE IN DER ALTSTADT,
HAUPTGESCHÄFTSBEREICH, HISTORISCHE
FÜHRUNG UND ZONIERUNG, ALTSTADTGE-
MASSES PFLASTER, HOCH- BZW. TIEFBORD
 - PLATZGESTALTUNG IM KONTEXT MIT DER
HISTORISCHEN BEBAUUNG (BEPLANZUNG,
MATERIALIEN, BORDE, RINNEN)
 - FUSS- U. RADWEG, Z.T. BEFAHRBAR (WOHN-
WEG), „DURCHGRÜNT“
 - VORHANDENES GEBÄUDE
 - NEUBAU, IN GESTALT, KUBATUR UND DACH-
LANDSCHAFT IN DAS HISTORISCHE STRASSEN
BILD EINGEPASST
 - BAUM (BESTAND)
 - BAUM (PLANUNG)
 - MAUER (BESTAND UND PLANUNG)
 - ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN, SPORT-U. SPIEL-
FLÄCHEN
 - PRIVATE GARTEN- U. FREIPLÄCHEN, BLOCK-
ENTKERNUNG NACH PRÜFUNG DURCH DENK-
MALPFLEGE, ÜBERBAUUNG IM HAUPTGE-
SCHÄFTSBEREICH MÖGLICH
 - SPIELPLATZ
 - PARKIERUNGSANLAGE, STARK DURCHGRÜNT
WASSERBUNDENE DECKEN
 - NATURNÄHE STILLGEWÄSSER
 - NATURNÄHE FLESSGEWÄSSER
 - HISTORISCHE STADTMAUER
 - GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES



NOVEMBER 1992

Architekten: Quaden 131, A. B. W. 14
 und: 10281 142 40 25, 10337 1455 25 31, 1412 42 15 05 37
 Ingenieurgemeinschaft: 10281 142 40 25, 10337 1455 25 31, 1412 42 15 05 37
 Luc Lepere: 10281 142 40 25, 10337 1455 25 31, 1412 42 15 05 37

Sanierungsergebnisse 1992 - 2010

Dass sich Bad Salzelmen heute wieder als attraktiver, lebenswerter Stadtteil präsentieren kann, ist der gemeinsame Erfolg des kommunalen und privaten Engagements. Mit ihren umfangreichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen hat die Stadt Schönebeck nicht nur die technische Infrastruktur erneuert, sondern auch die funktionalen und gestalterischen Ziele des Sanierungskonzeptes im öffentlichen Raum umgesetzt.

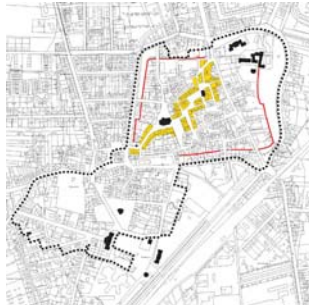
Zahlreiche private Eigentümer haben mit ihren behutsamen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen dazu beigetragen, das historische Ortsbild zu erhalten und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Nicht zuletzt verdienen auch die Neubauprojekte Erwähnung, die im Sinne der Stadtsanierung Straßenräume rekonstruieren und die Nutzungsstruktur verbessern.

Um ein differenziertes Bild der unterschiedlichen Strukturen und Problemstellungen innerhalb des großflächigen Sanierungsgebietes zeichnen zu können, sind die Sanierungsergebnisse in dieser Dokumentation nach Bereichen gegliedert. Innerhalb dieser Bereiche werden dann jeweils die wichtigsten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und privaten Baumaßnahmen mit ihren spezifischen Merkmalen erläutert. Auf diese Weise kann auch der ganzheitlichen Wahrnehmung des Stadtbildes durch die Bürger und Gäste Bad Salzelmens entsprochen werden.

*Salzelmener Markt mit Rathaus (Heimatmuseum) ↑
Pfännerstraße Ecke Schadeleber Straße ↗
Elmener Straße, Richtung Pfännerstraße →*



1 Pfännerstraße und Marktbereich – das geschäftige Herz der Altstadt



Vom Magdeburger Tor im Norden zum Elmener Tor im Südwesten windet sich die Pfännerstraße in einer spannungsreichen Abfolge von Straßen- und Platzräumen durch die Altstadt. Sie ist die historische Lebensader Groß Salzes, an der sich das ab 1428 erbaute Rathaus und die spätgotische Hallenkirche St. Johannis befinden. Ihre größte Platzaufweitung, der Salzelmener Markt, präsentiert sich heute wieder als „gute Stube“ und kommerzielle Mitte Bad Salzelmens. Ohne den früher diagonal zerschneidenden Fahrverkehr bietet er als Fußgängerzone einen würdigen Rahmen für das im Rathaus eingerichtete Heimatmuseum, die umliegenden Geschäfte, Gastronomien und den wöchentlich stattfindenden Markt.

Die Gestaltung des Platzes lebt von stimmigen Details und einer sorgfältig abgestimmten Zonierung der Pflasterflächen. Besondere Akzente setzen der historische Trinkwasserbrunnen, der als abgesenktes Element in die Fläche integriert ist, sowie eine Reihe in Kastenform geschnittener Linden an der Nordseite. Auch die an historischen Vorbildern orientierte Beleuchtung trägt sehr zur altstadtgerechten Atmosphäre bei.

Für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches in der Altstadt haben die schon früh mit hoher Priorität umgesetzten Erschließungsmaßnahmen Salzelmener Markt und Pfännerstraße positive Signale gesetzt. Angrenzende Abschnitte der Rathausstraße, Bornstraße und der Schneidewindstraße, an dem das einzige erhaltene Salzsiedehaus steht, waren einbezogen und verwoben die Neugestaltung bereits mit den umliegenden Quartieren.

Über Tränkestraße und Elmener Straße ist das Geschäftszentrum mit dem Kurbereich vernetzt. Diese wichtigen Laufachsen sind daher insbesondere für Fußgänger attraktiv ausgestaltet, u.a. durch die Verwendung von Mosaik- und Kleinpflaster, Baumpflanzungen und eine angemessene Ausstattung.



Salzsiede- oder Kothaus, Schneidewindstraße (vor/ nach Sanierung)





Marktbereich, Bornstraße/ Pfännerstraße



Pfännerstraße, Blick vom Elmener Tor auf St. Johannes

Wichtige Raumkanten der Pfännerstraße konnten mit neuen, maßstäblich angepassten Wohn- und Geschäftsbauten rekonstruiert werden. Hervorzuheben sind hier die Eckhäuser Schadeleber Straße und Elmener Straße. An Stelle der ursprünglich vorgesehenen Blockrandbebauung Ecke Tränkestraße wurde eine in der Fortschreibung des Rahmenplans vorgeschlagene Stellplatzanlage realisiert. In unmittelbarer Nähe zum Hauptgeschäftsbereich steht damit ein zusätzliches Parkplatzangebot zur Verfügung, das die umliegenden Wohnquartiere entlastet.

Seinen Altstadtcharakter hat der Hauptgeschäftsbereich dank zahlreicher privater Sanierungsmaßnahmen bewahrt. Beispielhaft seien hier die historischen Gebäudeensembles an der nördlichen Platzwand des Marktes und am westlichen Abschnitt der Pfännerstraße zwischen St. Johannes und Elmener Tor genannt. Als städtebaulich markantes Einzelobjekt entfaltet das Wohn- und Geschäftshaus Pfännerstraße 17 in der Blickachse der Elmener Straße große Wirkung.

Die kleinteilige Geschäftsstruktur entspricht mit ihrem Warensortiment und ihrer Gastronomie dem kleinstädtischen Maßstab des Stadtteils. Allein die Potentiale des kurbezogenen Tourismus werden noch nicht voll ausgeschöpft. Laut Gutachten des DWIF (1997) erwartet die für Bad Salzungen relevante Zielgruppe der sogenannten „aktiven Genießer“ originelle und vielfältige Angebote zum Einkaufen und Ausgehen mit hohem Service- und Animationsgrad. Mit ihrem zurückgewonnenen Flair und ihrem positiven Image bietet die attraktive Ortskulisse im Sanierungsgebiet dafür beste Voraussetzungen.

2 Wohnen in der Altstadt



Rund um den Markt charakterisieren die kleinteiligen Blockstrukturen den ältesten Teil der mittelalterlichen Siedlung, das sogenannte Siedevierteil. Hier finden sich noch Relikte historischen Fachwerks, wie das schon erwähnte Salzsiedehaus oder ein Ensemble kleiner Stadthäuser in der Rosmarinstraße. In den Randbereichen zur Stadtmauer sind auf großen Grundstücken einzelne ehemals landwirtschaftliche Hofstellen wohlhabender Pfänner erhalten. Gleichwohl ist man überrascht, an der neu geschaffenen Durchwegung zwischen Busparkplatz Boeltzigstraße und Edelmannstraße innerhalb der Altstadt noch Pferde anzutreffen.

Für das Umfeld des Hauptgeschäftsbereiches sah der städtebauliche Rahmenplan die Entwicklung eines besonderen Wohngebietes Altstadt vor, in dem vorrangig ab dem 1. Obergeschoss gewohnt werden soll und gewerbliche Nutzungen aus Handel, Handwerk und Gastronomie zulässig sind. Die Randbereiche der Altstadt, beiderseits der Edelmannstraße und westlich der Kirchstraße, dienen als allgemeines Wohngebiet vorrangig dem Wohnen.



Hier sind gewerbliche Nutzungen auf das Erdgeschoss beschränkt.

Unter den geförderten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen finden sich städtebaulich bedeutsame Ensembles, wie die repräsentative Wohnbebauung aus dem frühen 20. Jahrhundert in der Dammstraße, aber auch herausragende Einzelobjekte, wie die ehemalige Hauptverwaltung des KUKIROL-Werkes in der Reitbahnstraße, ein 3-geschossiger Ziegelbau aus dem Jahr 1923, der zu einem Zentrum betreuten Wohnens für Senioren umgenutzt wurde und eine freikirchliche Gemeinde beherbergt. Die vollständige Rekonstruktion des Eckhauses Ritterstraße / Blauer Hof zählt mit seinem markanten Mansarddach, dem Sockelgeschoss aus Bruchstein und dem Fachwerkgiebel ebenfalls zu den bemerkenswerten und städtebaulich wirksamen Einzelmaßnahmen in der Altstadt.

Von den beiden ehemals ältesten Gebäuden gegenüber St. Johannis ließ sich leider nur das sogenannte



← Repräsentative Wohnbebauung an der Dammstraße
↙ Rosmarinstraße, der sogenannte „Malerwinkel“
↓ Dammstraße Richtung Elmener Tor





Am sogenannten Terminierhaus in der Kirchstraße 3, dem ältesten Haus in Bad Salzelmen, konnten das Fachwerk und spätmittelalterliche Mauerwerksstrukturen am Giebel freigelegt werden.

Terminierhaus in der Kirchstraße 3 erhalten, Teil einer historischen Hofanlage, in der Augustinermonche aus Magdeburg bischöfliche Steuereinnahmen in Form von Naturalien lagerten. An seinem Giebel sind verschlossene Spitzbogenfenster und das sichtbar belassene Ziegelmauerwerk authentische Zeugen spätmittelalterlicher Baukunst. Es dient heute einem örtlichen Bestattungsunternehmen als Wohn- und Geschäftshaus. Die historisch und städtebaulich nicht minder bedeutende Hofstelle auf dem Nachbargrundstück Kirchstraße 2 musste dagegen trotz durchgeführter Not- und Sicherungsmaßnahmen Ende 2010 abgerissen werden. Durch einen neuen Grundeigentümer steht seit kurzem eine angemessene Neubebauung und Nachnutzung des Grundstücks mit der Errichtung eines Wohnhauses bevor.



Dass Abbruchmaßnahmen auch positive Entwicklungen einleiten können, zeigt sich am nördlichen Rand der Altstadt, zwischen Mauer- und Ritterstraße. Hier konnte an Stelle eines ehemaligen Pfännerhofes und einer Glaserei ein Nahversorger angesiedelt werden, der die Angebote des Hauptgeschäftsbereiches ergänzt und zur Attraktivität des Wohnstandortes Altstadt beiträgt.



Als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung wurde die Grundschule „Ludwig Schneider“ in der Kirchstraße samt ihrer Freiflächen umfassend saniert. Sie ist nach Abriss der Bruno-Bürgel-Schule die einzige Schule innerhalb des Sanierungsgebietes und hat damit einen außerordentlich hohen Wert als Standortfaktor für junge Familien und als belebende Nutzungskomponente im Stadtteil Bad Salzelmen.

Das wiederverwendete Natursteinpflaster prägt mit seiner Farbigkeit und differenzierten Details die Atmosphäre der Altstadt.



Quartiersplatz an der Tränkestraße

Sämtliche Straßen und Gassen der Altstadt wurden im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen erneuert und dank des vielfach wiederverwendeten Natursteinpflasters nachhaltig und stimmig gestaltet. Wo immer möglich und sinnvoll sind dezentrale Stellplätze für die Anwohner integriert. Neben der einfachen Ausweisung von Parkbereichen am Straßenrand gibt es auch gesonderte Parkbuchten in Längs- oder Queraufstellung, teilweise mit Bäumen überstellt. In direkter Zuordnung zur Edelmanstraße, die als Sammelstraße die Altstadt quert, sind kleinere Stellplatzanlagen am Burghof / Schäferhof sowie in den Einmündungsbereichen Scheunenstraße und Am Gutjahr angelegt worden, die auch den Besuchern des Geschäftszentrums zur Verfügung stehen.

An der Tränkestraße ist ein kleiner Quartiersplatz mit Brunnen und Sitzbänken entstanden, der zugleich eine attraktive Zwischenstation auf der Laufachse zwischen Markt- und Kurbereich darstellt. Auch die Grünfläche um St. Johannis hat heute wieder eine angemessene Qualität. Integrierte Bodenstrahler lassen die imposante Kirche nachts erstrahlen und inszenieren damit weithin sichtbar die historische Mitte Bad Salzelmens.

Das gepflegte Erscheinungsbild der öffentlichen Verkehrsflächen und die Vielzahl der sanierten Gebäude vermitteln insgesamt den positiven Eindruck eines wertigen und Wert geschätzten Wohnstandortes.



*Am alten Stadtbad →
Am Gutjahr ⇨*





- ⇨ Stellplatzanlage Edelmannstraße
- ← Stellplatzanlage Bäckerstraße
- Im Hintergrund das markante Gebäude der ehemaligen KUKIROL-Verwaltung, das heute dem betreuten Wohnen dient.



- ⇨ Integriertes Parken in der Schneidewindstraße ...
- ← ... und in der Kirchstraße



3 Stadtmauer und Burgbereich

Ein herausragendes Identitätsmerkmal Bad Salzemens ist die noch größtenteils erhaltene mittelalterliche Stadtmauer Groß Salzes. Sie konnte mit einer Kombination aus Städtebauförderung und umfangreichen AB-Maßnahmen vollständig instand gesetzt werden. Bemerkenswert ist dabei auch die engagierte Mitwirkung der Bürger, die eine Sanierung auf oder an ihren Grundstücken bereitwillig ermöglicht haben. Als letzter von ursprünglich acht Türmen hat der Pfännerturm die Zeiten überdauert und markiert heute frei stehend den Beginn der Pfännerstraße am Elmener Tor. Sein relativ guter Erhaltungszustand erforderte keine Sanierungsmaßnahmen.

Die öffentlichen Grünflächen außerhalb des Mauerrings wurden gestalterisch und funktional aufgewertet. Mit ihren erneuerten Wegen und einem großzügig angelegten Spielplatz präsentiert sich die Westseite an der Hauptverkehrsachse Am Solgraben / Leipziger Straße heute wieder als Visitenkarte der Altstadt.

Im Verlauf des Nordabschnitts übernimmt die als Fuß-/ Radweg ausgebaute Mauerstraße auf der Innenseite der Stadtmauer die Verknüpfung mit den Grünflächen an der ehemaligen Burg Schadeleben, die den nordöstlichen Rand der Altstadt besetzt. Der Burgbereich wird heute von der Diakonie als Altenpflegeheim genutzt. Drei Bauten des städtebaulich prägnanten Ensembles aus unterschiedlichen Epochen wurden im Rahmen der Stadtsanierung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert.

Unterhalb der Burg konnte auf der breiten Freifläche an der Boeltzigstraße nach Abbruch einer leer stehenden Gärtnerei ein wesentlicher Baustein des Verkehrskonzeptes realisiert werden: als eine der ersten Erschließungsmaßnahmen entstand hier bereits 1996 eine große Stellplatzanlage. Fußläufig mit dem Geschäftszentrum und dem Kurbereich vernetzt entlastet sie die historischen Quartiere vom Parkdruck und trägt damit nachhaltig zur



Fuß-/ Radweg im Verlauf der Mauerstraße ↑

Grünanlage im Bereich der Stellplatzanlage Boeltzigstraße mit neu geschaffenem Durchgang zur Edelmannstraße →



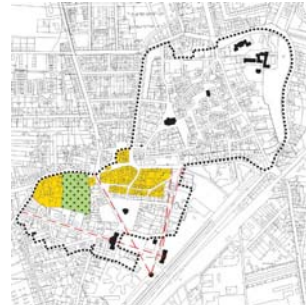
Verkehrsberuhigung bei. Letztlich war die frühe Umsetzung sogar eine wichtige Voraussetzung für die Durchführung der umfangreichen Erschließungsmaßnahmen in der Altstadt. Der Bau des Busparkplatzes und einer zusätzlichen Fußwegeverbindung zur Edelmanstraße folgten in den Jahren 1999 und 2000.

Am südlichen Rand der Altstadt stand im Verlauf der Stadtmauer zwischen Damm- und Dr.-Tolberg-Straße die 4-geschossige Bruno-Bürgel-Schule, ein maßstabsprechender Flachdachbau, der aufgrund sinkender Schülerzahlen, aber auch aus städtebaulichen Gründen abgerissen worden ist. Auf der neu geordneten Freifläche ließen sich nunmehr Stellplätze, eine Durchwegung Richtung Brunnenstraße sowie eine Grünanlage mit Kinderspielplatz einrichten. Der wiedergewonnene Platzraum bringt die sanierten, repräsentativen Fassaden an der Dammstraße gut zur Geltung und ist damit eine prägnante Station auf der Laufachse zwischen Altstadt und Kurbereich.



Nach Abbruch der Bruno-Bürgel-Schule konnte zwischen Damm- und Dr.-Tolberg-Straße ein attraktiver Platzraum geschaffen werden, mit wohnungsnahen Stellplätzen und einer zusätzlichen Durchwegung Richtung Kurbereich.

Der Kurbereich



4 Das ehemalige Elmen

Im Stadtgrundriss ist das alte Dorf Elmen, das ja schon vor Gründung Groß Salzes existierte und lange in dessen Schatten stand, noch an den engen, gekrümmten Gassen, den unregelmäßigen Blockformen und der nach wie vor kleinteiligen Bebauungsstruktur erkennbar. Es bietet insbesondere an Brunnenstraße, Mittelstraße und am Cantorstieg ruhige, trotz ihrer zentralen Lage abgeschiedene Wohnlagen, deren Charakter durch die einfühlsam sanierten Straßenräume unterstrichen wird. Wie in der Altstadt sind bei den Erschließungsmaßnahmen wohnungsnaher Parkmöglichkeiten integriert.

Aufgrund ihrer engen Verflechtung mit der umliegenden Bebauung und der Nähe zu den Kuranlagen werden die im Sanierungsgebiet gelegenen Teile des ehemaligen Elmen heute dem Kurbereich zugerechnet. Erwartungsgemäß lag der Schwerpunkt des privaten Sanierungseingagements im verkehrsberuhigten Wohnquartier zwischen Dr.-Tolberg- und Immermannstraße und nicht in den gemischt genutzten Randzonen an der immer noch stark befahrenen Chausseestraße.

Der mittelalterliche Gertraudenfriedhof ist ein abgeschiedenes, verwünschtes Kleinod der Stadtgeschichte. Er besitzt nur einen Zugang an der Chausseestraße und die schöne Blickbeziehung vom Friedhofstor auf die Türme von St. Johannis zählt zu den markanten Motiven des Stadtteils Bad Salzelmen. Um die Atmosphäre dieses besonderen Ortes zu erhalten, empfahl der Städtebauliche Rahmenplan eine extensive Pflege. Instandsetzungsarbeiten am Friedhof und an der Gertraudenkapelle wurden flankierend als AB-Maßnahmen durchgeführt.

Brunnenstraße





Brunnenstraße



Mittelstraße



5 Im Umfeld des Kurparks



Über ein System städtebaulicher Achsen sind die geraden, planmäßig angelegten Hauptstraßen im Umfeld des Kurparks mit dessen markanten Gebäuden verknüpft. Ihre Gestaltung ist in besonderer Weise der Identität eines Kurortes verpflichtet. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden daher lückenhafte Alleen vervollständigt, neue Baumreihen gesetzt und großer Wert auf sorgfältige Details gelegt. Eingebundene und angrenzende Grünflächen präsentieren sich heute in einem gepflegten Zustand. Herausragendes Beispiel ist hier der mit Mitteln der Wirtschafts- und Tourismusförderung naturnah umgestaltete Schwanenteich an der Magdeburger Straße, der zu einem Identitätsmerkmal des Quartiers geworden ist. In der gegenüberliegenden Grünfläche hält ein neu angelegter Kinderspielplatz neben der ehemaligen Lesehalle altersgerechte Angebote bereit.

Schwanenteich ↑
Spielplatz Magdeburger Straße →
Grünfläche innerhalb der Magdeburger Straße ⇔



Alleestraße und Heinrich-Heine-Straße waren 1992 und 1994 die ersten fertig gestellten Erschließungsmaßnahmen der Stadtanierung Schönebeck-Salzelmen. Die beiden Straßenzüge bilden die direkteste und wichtigste Wegeverbindung zwischen Kurpark und Altstadt, die Belange des Fußgängerverkehrs hatten hier also hohe Priorität. Gleichwohl sind auch Stellplätze für Anwohner integriert worden. Später kam noch eine kurparkseitig an der Heinrich-Heine-Straße gelegene Stellplatzanlage dazu, die Besuchern zur Verfügung steht.

Auch im Umfeld des Kurparks ist das wieder verwendete Natursteinpflaster entscheidender Träger der gestalterischen und atmosphärischen Qualität. Es findet sich heute in den Fahrbahnen und Gehwegen der Heinrich-Heine-Straße, der Magdeburger Straße, der Ida- und der



Immermannstraße, teilweise ergänzt durch Plattenbänder. An der wichtigen Ahornstraße, die in der Achse des Kurhauses und des Kurparks liegt, wurden die Gehwege und Baumscheiben als Maßnahmen der Stadtsanierung umgestaltet, die asphaltierte Fahrbahn dagegen im Rahmen der kommunalen Instandsetzung erneuert. In den nachgeordneten Straßenzügen der Akazien- und der Eschenstraße kam altstadtgerechtes Betonsteinpflaster zum Einsatz.

Als nachhaltige Maßnahme zur flächenhaften Verkehrsberuhigung hat sich die funktionale Trennung der Magdeburger Straße von der Heinrich-Heine-Straße bewährt. Ihre Wendeanlage ist in eine großzügige Platzgestaltung integriert, die vor dem Eingang des Kurparks ein repräsentatives Entree ausbildet.



→
Die Blickachse der Heinrich-Heine-Straße ist auf den historischen Soleturm ausgerichtet.

⇐ Magdeburger Straße im Bereich Schwanenteich
← Immermannstraße



Die stark durchgrünte Bebauung aus Villen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts bildet ein großflächiges Ensemble mit eigenem Charakter, dessen überwiegender Teil als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt. Der vergleichsweise gute Erhaltungszustand der Bausubstanz und die hochwertige Wohnlage haben das private Engagement im Umfeld des Kurparks begünstigt, so dass in diesem Bereich rund zwei Drittel des Gebäudebestandes im Rahmen der Stadtsanierung gefördert werden konnte, darunter auch das vom CVJM geführte Park-Hotel an der Immermannstraße Ecke Magdeburger Straße.

An der Magdeburger Straße eröffnete 1999 nach Umbau und Erweiterung einer Villa das erste Kneipphotel in den neuen Bundesländern. Als kurbezogene Einrichtung leistet dieses außerhalb der Stadtsanierung umgesetzte

Bauvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Kurbetriebs und zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes.

Problematisch blieb die Situation am Rande des Kurparks für das städtebaulich dominante Kurhaus und eine vom Verfall bedrohte Gebäudegruppe mit dem ehemaligen Kinosaal. Diese Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden über eine geringfügige Erweiterung in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Das Kurhaus – hier sind im Rahmen der Stadtsanierung Sicherungsmaßnahmen der Balkonanlage durchgeführt worden – dient heute als Tagungs- und Veranstaltungsort. Aus dem ehemaligen Kinosaal, dem heutigen Dr.-Tolberg-Saal, ist nach einer umfassenden Sanierung wieder ein lebendiger Ort des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in Bad Salzellen geworden.

Am Eingang zum Kurpark ist durch Umgestaltung der Magdeburger Straße eine großzügige Platzanlage entstanden. ↑

*Magdeburger Straße →
Ahornstraße ⇨*





Das vorbildlich sanierte Park-Hotel, städtebaulich markant an der Ecke Immermann- / Magdeburger Straße gelegen, ist eines der prägendsten Gebäude im Kurbereich.



In der Heinrich-Heine-Straße findet sich ein besonders schönes Ensemble von Gebäuden mit der für Bad Salzelmen typischen Bäderarchitektur.

Ablauf und Organisation

Chronologie des Sanierungsverfahrens

- 21.03.1991 *Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen*
- 8/91 *Örtliche Bestandsaufnahme*
- 12.09.1991 *Anhörung der Träger öffentlicher Belange*
- 30.10.1991 *Bürgerversammlung*
- 21.04.1992 *Aufnahme in die Städtebauförderung*
- 09.07.1992 *Beschluss der Satzung der Stadt Schönebeck (Elbe) über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Schönebeck - Bad Salzelmen*
- 14.01.1993 *Satzung wird rechtskräftig*
- 30.04.1992 *Beauftragung der Neuen Heimat Niedersachsen, der heutigen BauBeCon, als Sanierungsträger / Einrichtung eines Sanierungsbüros in Salzelmen*
- 1/92-5/93 *Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans*
- 30.10.1991 *Bürgerversammlung*
- 22.01.1997 *Flächennutzungsplan in Kraft*
- 09.10.1998 *Erweiterung des Sanierungsgebietes*
- 1998/2000 *1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans*
- 30.03.1999 *Bürgerversammlung*
- 30.06.2007 *Schließung des Sanierungsbüros in Salzelmen*
- 15.11.2010 *Abschlussveranstaltung*
- 31.12.2010 *Ende der Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen*

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ beschloss der Rat am 9. Juli 1992 die **Satzung** der Stadt Schönebeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schönebeck – Salzelmen“, die am 14. Januar 1993 Rechtskraft erlangte. Sein Prädikat „Bad“ erhielt Salzelmen erst später zurück.

Den Hinweisen der vorbereitenden Untersuchung folgend bezog die Satzung kleinere, an das Untersuchungsgebiet angrenzende Flächen im Umfeld des Kurparks und nördlich der Stadtmauer in die Abgrenzung ein. 1998 ist das ca. 56 Hektar große Sanierungsgebiet nochmals geringfügig um 1,32 Hektar erweitert worden, um im Kurpark historisch wertvolle, aber gefährdete Baudenkmale zu retten.

Bereits im Juni 1991 hatte die Stadt Schönebeck die Anlagen und den Betrieb des Kurbades übernommen. In den Folgejahren wurden parallel zur Stadtsanierung zahlreiche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Als moderne Neubauten entstanden die Reha-Klinik und das Solebad; Gradierwerk, Soleturm, Lindenbad, das historische Verwaltungsgebäude und nicht zuletzt der Kurpark selbst, eine Planung des Linné-Schülers Carl Wimmel, wurden vorbildlich saniert und zeitgemäßen Anforderungen angepasst.

Seit dem 22. Januar 1997 ist der **Flächennutzungsplan** der Stadt Schönebeck wirksam, derzeit in der Fassung der Fortschreibung vom 3. Februar 2008. Darin sind die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und die Sanierungsziele dargestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne gibt es im Sanierungsgebiet nicht.

Als **Sanierungsträger** wurde die heutige BauBeCon Sanierungsträger GmbH bestellt, die in Bad Salzelmen von 1992 bis 2007 ein eigenes Sanierungsbüro unterhalten und die Stadt Schönebeck bis zum Ende der Sanierung in allen Sanierungsfragen treuhänderisch vertreten und beraten hat. Seitens der Stadtverwaltung ist die Sanierung vom Dezernat III betreut worden.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen (1991-92), dem städtebaulichen Rahmenplan (1992-93) und der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans (1998-99) hatte die Stadt die Bremer Architektengruppe Luc Lepère und Partner GbR beauftragt. Im Auftrag des Sanierungsträgers erarbeitete das Büro auch eine Gestaltungsfibel für den Ortsteil Bad Salzelmen.

Unter dem Aspekt der Einheitlichkeit und als ganzheitlich greifendes Instrument kam für die Durchführung der Stadtsanierung nur das **umfassende Sanierungsverfahren** in Betracht, bei dem die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches

Anwendung finden. Darin verpflichtet der Gesetzgeber die Kommunen, die durch Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke über **Ausgleichsbeträge** abzuschöpfen. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Schönebeck den Eigentümern ab Juni 2006 eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten und dafür in Abstimmung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Verfahrensabschlüsse gewährt. Denn im Unterschied zu den nach Abschluss einer Sanierung erhobenen Ausgleichszahlungen, die anteilig an die Fördermittelgeber zurückzugeben sind, können die Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung für Maßnahmen im Sanierungsgebiet eingesetzt werden. Die Vorteile dieser Regelung haben zahlreiche Eigentümer überzeugt, so dass zum Ende der Stadtsanierung, als der Förderrahmen bereits weitgehend ausgeschöpft war, wieder Mittel für die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zur Verfügung standen. Dank dieser aktiven Finanzierungstrategie war es unter anderem noch möglich, den Schäferhof, die Scheunenstraße und die Seitenbereiche der Edelmannstraße zu sanieren und altstadtgerecht zu gestalten.

Nach 18 Jahren intensiver und systematischer Umsetzung wurde Bad Salzelmen zum 31.12.2010 aus der Stadtsanierung entlassen.

*Gratulanten zur erfolgreichen Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen
v.l.n.r.
Eckhard Horwedel – Geschäftsführer BauBeCon Sanierungsträger GmbH,
Karl-Heinz Daehre – Minister für Landesentwicklung und Verkehr LSA
und Hans-Jürgen Haase – Oberbürgermeister Stadt Schönebeck (Elbe)*



Öffentlichkeitsarbeit

Die breite Akzeptanz der Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen und die engagierte Mitwirkung der privaten Eigentümer sind nicht zuletzt auf die umfassende und kontinuierliche Kommunikation mit allen Betroffenen zurückzuführen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die Ergebnisse der Voruntersuchungen, die Inhalte und Ziele des Rahmenplans sowie seiner 1. Fortschreibung vorgestellt und diskutiert. Die regionale Presse hat den Fortgang der Sanierung mit zahllosen Berichten und Beiträgen begleitet, ein Pressespiegel war auf der städtischen Homepage jederzeit einsehbar.

In allen von der Stadt und dem Sanierungsträger herausgegebenen Faltblättern und Broschüren hat Oberbürgermeister Hans-Jürgen Haase die Bürger als Partner der Kommune angesprochen und an deren verantwortungsvolle Investitionsbereitschaft appelliert. Besonders erfolgreich war das 2006 herausgegebene Faltblatt zum Thema Ausgleichsbeträge, das über die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung informierte und die Umsetzung zusätzlicher Projekte ermöglichte.

Auch bei der gestalterischen Entwicklung setzt die Stadt Schönebeck auf Information und Überzeugungskraft. Eine Gestaltungsfibel, in der die für Bad Salzelmen charakteristischen Gestaltmerkmale zusammengestellt sind, dient den Bauherren von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen als anschauliche Orientierungshilfe und trägt dazu bei, die Eigenart und Maßstäblichkeit des Ortsteils zu erhalten. Seit dem 29. März 1995 sichert eine rechtskräftige Gestaltungssatzung die zielkonforme Entwicklung des Ortsbildes.

Auf der Abschlussveranstaltung, die am 15. November 2010 im Beisein des damaligen Ministers für Landesentwicklung und Verkehr, Karl-Heinz Daehre, im Dr.-Tolberg-Saal statt fand, wurden fünf Bauherren und -frauen für besondere Leistungen und ihr außergewöhnliches Engagement in der Stadtsanierung stellvertretend für alle engagierten Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils geehrt. Sie erhielten von der Stadt und dem Sanierungsträger als Dank und Anerkennung eine Urkunde und eine eigens für diesen Anlass entworfene Hausnummer als Plakette, mit der sie ihre vorbildlich sanierten Häuser öffentlichkeitswirksam kennzeichnen können.

Das Lob des Ministers galt an diesem Tag jedoch allen Akteuren: der Kommune, den Bürgern, den Planern und dem Sanierungsträger. Die erste abgeschlossene Stadtsanierung in Sachsen-Anhalt ist aus seiner Sicht eine große und großartige Aufbauleistung, die Respekt verdient und alle Beteiligten mit Stolz erfüllen kann.



Stadtsanierung Bad Salzelmen in Schönebeck (Elbe)



Bürgerinformation zum Thema

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

gem. § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

- Was ist ein Ausgleichsbetrag und warum muss er gezahlt werden? 2
- Wer hat einen Ausgleichsbetrag zu entrichten? 3
- Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt? 3
- Wann müssen Sie den Ausgleichsbetrag zahlen? 4
- Welche Vorteile entstehen durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages? 4
- Was müssen Sie für eine vorzeitige Ablösung tun? 5
- Sind Ihre Zahlungen steuerlich relevant? 5
- Ihre Ansprechpartner 5



Nach 18 Jahren symbolischer Abschluss der Sanierungsarbeiten im Gebiet Bad Salzelmen

Analyse: Mehr als 90 Prozent der Häuser waren beschädigt

Sachsen-Anhalts Bauminister Karl-Heinz Daxner (CDU) bewirkt gestern Vormittag symbolisch die Sanierungsarbeiten in Schönebeck-Bad Salzelmen. In den vergangenen 18 Jahren sind rund 133 Millionen Euro in das Baugbiet geflossen. Der Stadtrat wird voraussichtlich in seiner Dezemberberatung die Arbeiten offiziell mit einem Beschluss abschließen.

Von Olaf Koch

Bad Salzelmen. So entspannt war die Stimmung lange nicht. Es gab Blumen, Geschenke, Wein und neue Bekan. Es folgten viel Lob und ein leichter Hauch der Kritik. Doch Schönebecks Oberbürgermeister, die Bauverwaltung, die Stadträte, die Sanierungsfirma BauBeCon und vor allem die eingeladenen Ehrenbürger des Stadtteils grüßten den Erfolg. Nach 18 Jahren Arbeit wurde gestern Vormittag symbolisch das Vorhaben „Schönebeck Salzelmen“ – so der offizielle Titel – zu Ende gebracht.

Die Schönebecker können stolz sein. Rund 133 Millionen Euro wurden in den vergangenen 18 Jahren in Salzelmen investiert, eine Summe, so Sachsen-Anhalts Bauminister, die auch als eine arbeitspolitische Maßnahme zu sehen ist. „Was hier geleistet wurde, ist eine riesige Aufbauleistung“, so der Bauminister. „Hätten wir heute noch die „gierische“ Deutsche Demokratische Re-



Diese Eigentümer wurden stellvertretend für alle Salzelmener von Oberbürgermeister Haase (3.v.l.) ausgezeichnet: Eckhart Beck, Uwe Zech, Edgar Heyde, Heidi Heyde und Manfred Sanderfeld (von links). Nicht auf dem Foto die Eheleute Böhler. Foto: Olaf Koch

Entscheidung fiel damals für Salzelmen

Was Daxner aussprach, dachten viele gelassenen Gäste im nicht voll besetzten Dr.-Folberg-Saal. Bei einer Bürgerveranstaltung am 30. Oktober 1991 wurde das Vorhaben erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Ein Jahr später erfolgte der Startschuss, der heute als nötig war. Der Grund: Bei der Analyse der beauftragten Stadtplanungsfirma BauBeCon wurde festgestellt, dass mehr als 90 Prozent der Häuser

Stadteil marodiert werden sollte. Rückblickend zog Oberbürgermeister Haase eine positive Bilanz: „Das hier ist nicht irgendein Stadtteil – es ist unser Kurort mit seinem ansehnlichen Strohbedachtes, und so war unsere Entscheidung vor knapp zwei Jahrzehnten nach wie vor folgerichtig. Bad Salzelmen als erstes Sanierungsgebiet auszuweisen und in der Sanierungsatzung festzuschreiben“, so der OB. Auch Karl-Heinz Daxner habe damals zahlreiche Erfolge und Anrufe bekommen, berichtigte er: „Aber das was hier in Schönebeck eine Entscheidung mit Weitblick“, machte der Bauminister deutlich.

Dankeschön an private Investoren

Nicht nur Bund, Land und Stadt haben mit erheblichen finanziellen Mitteln zum neuen Bild von Bad Salzelmen beigetragen. Es waren vor allem die privaten Investoren, die ihre Kräfte einbringen und aufbauen sowie Kredite aufnehmen, um rekonstruierten Wohnraum zu schaffen. Stellvertretend für viele wurden gestern Manfred Sanderfeld, Eckhart Beck, Heidi und Edgar Heyde, die Familie Böhler und Uwe Zech von Oberbürgermeister Hans-Jürgen Haase ausgezeichnet. Jetzt machen sich die Schönebecker an das nächste Großprojekt: die Altstadt. (Siehe auch Titelseite)

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

UND SALZELMEN

DIE STADT SCHÖNEBECK INFORMIERT STADTSANIERUNG BAD SALZELMEN



STADTSANIERUNG BAD SALZELMEN IN SCHÖNEBECK

Maßnahmen und Zahlen

Chronologie der Erschließungsmaßnahmen

1991 / 1992	Alleestraße
1994	Heinrich-Heine-Straße
1996	Parkplatz Boeltzigstraße
1997	Salzemer Markt
1997	Reitbahnstraße
1997 / 1998	Mauerstraße
1998	Akazienstraße / Eschenstraße
1999	Kirchstraße
1999	Busparkplatz Boeltzigstraße
1999	Rosmarinstraße
1999	Schneidewindstraße
1999	Parkplatz Tränkestraße
1999 / 2000	Tränkeplatz
1999 / 2001	Pfännerstraße, Kirchvorplatz + Nebenstraßen
2000	Ritterstraße / Blauer Hof
2000 / 2001	Fußweg + Parkplätze Edelmannstraße / Burghof
2001 / 2002	Bäckerstraße
2001 / 2002	Brunnenstraße
2001 / 2002	Mittelstraße
2002	Gehwege Ahornstraße
2002	Spielplatz Am Solgraben
2002 / 2003	Am alten Stadtbad / Parkstraße (1.BA)
2002 / 2003	Parkstraße / Turnierstraße
2002 / 2004	Grünanlagen an der Stadtmauer
2003	Fuß- und Radweg Mauerstraße
2003 / 2004	Magdeburger Straße
2004	Lübschützplatz
2004 / 2005	Am Gutjahr
2004 / 2005	Parkplatz Heinrich-Heine-Straße
2004 / 2005	Immermann- / Idastraße + Cantorstieg
2005	Dammstraße / Elmener Straße
2006	Schäferhof
2006 / 2008	Freifläche Bürgerschule
2006 / 2009	Dr.-Tolberg-Straße
2007	Spielplatz Magdeburger Straße
2008 / 2010	Baumscheiben Ahornstraße
2010	Scheunenstraße
2010	Gehwege Edelmannstraße

Ordnungsmaßnahmen

Die flächenhafte Verkehrsberuhigung in Verbindung mit einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch integrierte Stellplätze in den Quartieren und größere Anlagen an der Peripherie bildete den Schwerpunkt innerhalb der Ordnungsmaßnahmen. Nach 33 Erschließungsmaßnahmen, z.T. in Bauabschnitten durchgeführt, sind heute sämtliche Straßen, Wege und Plätze des Sanierungsgebietes einschließlich der technischen Infrastruktur erneuert und altstadtgerecht umgestaltet. An Edelmann-, Ahorn- und Lindenstraße beschränkte sich die Förderung auf die Gehwege und Seitenbereiche, die asphaltierten Fahrbahnen wurden hier im Rahmen der kommunalen Instandhaltung saniert.

Bei der Umgestaltung der Grün- und Freiflächen sind zur Verbesserung der Wohnqualität Spielplätze in den Bereichen Am Solgraben, Dammstraße und Magdeburger Straße angelegt worden. Eine weitere Anlage an der Edelmannstraße entstand im Rahmen einer AB-Maßnahme.

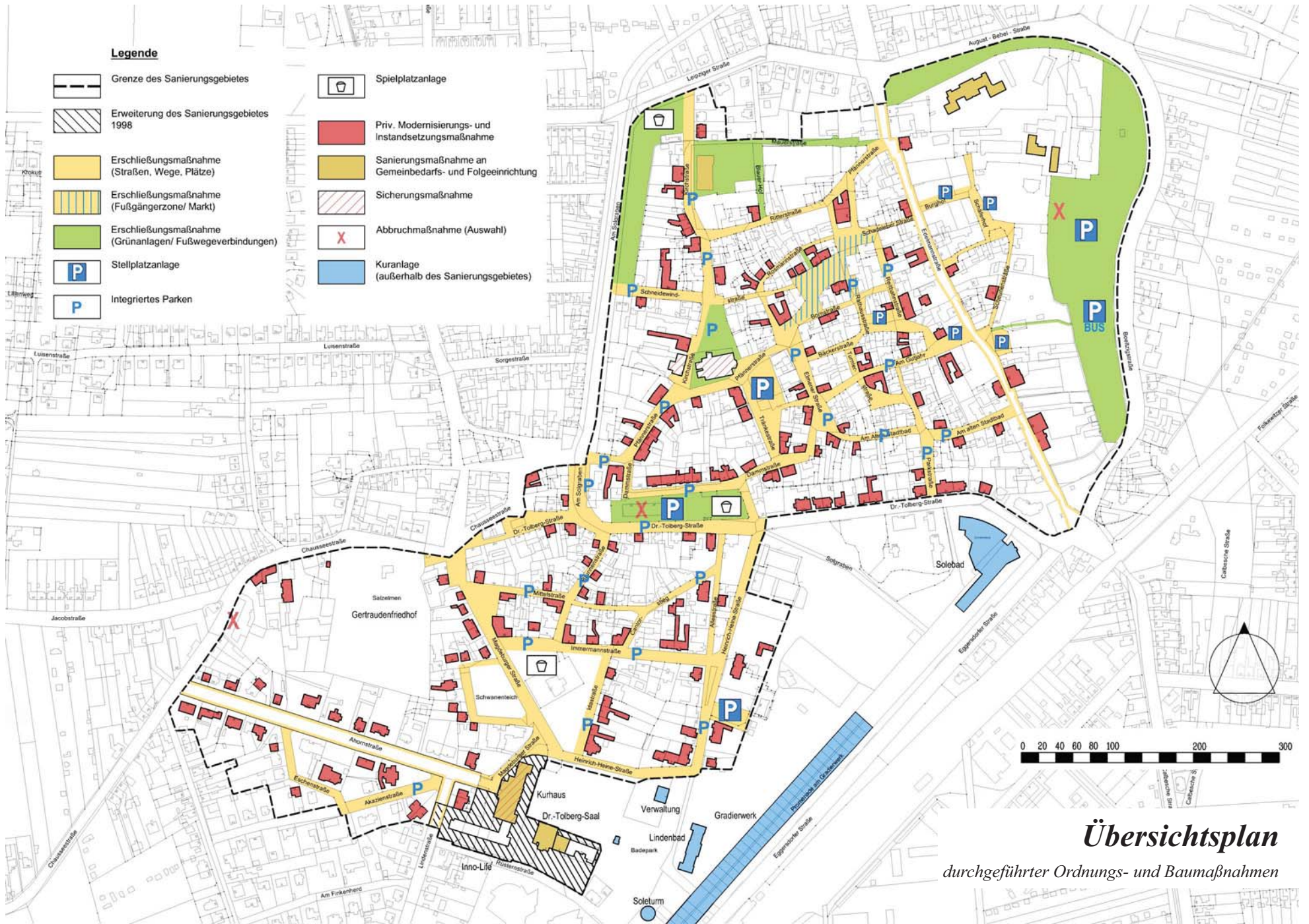
Zu den in Bad Salzemen durchgeführten Ordnungsmaßnahmen zählen in geringem Umfang auch solche der **Bodenordnung** (Grunderwerb und Grenzregelungen) und zur **Freilegung von Grundstücken** (Abbruch und Sicherung).

Baumaßnahmen

In der beachtlichen Zahl von 191 Maßnahmen zur **Modernisierung und Instandsetzung** privater Gebäude dokumentiert sich das außergewöhnliche Engagement der Eigentümer. Durch 53 Komplettanierungen und Teilmaßnahmen an 138 Gebäuden konnten insgesamt 538 Wohneinheiten mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung saniert werden. Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass bereits zum Zeitpunkt der 1. Fortschreibung im Jahre 1998 der mit 170 Maßnahmen überwiegende Teil abgeschlossen war und den positiven Wandel des Stadtbildes deutlich machte.

Als Baulückenschließungen oder als Ersatz nicht sanierungsfähiger Altbausubstanz entstanden außerhalb der Städtebauförderung zahlreiche Neubauten, insbesondere Wohn- und Geschäftsbauten im Bereich des Marktes, aber auch ein Hotelneubau.

In Trägerschaft der Stadt Schönebeck (Elbe) wurden auch umfangreiche Maßnahmen an **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen** durchgeführt. Dazu zählen drei Gebäude der Altenpflege im Burgbereich, der Dr.-Tolberg-Saal und das benachbarte Kurhaus 3, die Grundschule „Ludwig Schneider“ in der Kirchstraße sowie Sicherungsmaßnahmen am früheren Kurhaus.



Legende

- | | | | |
|--|----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|
| | Grenze des Sanierungsgebietes | | Spielplatzanlage |
| | Erweiterung des Sanierungsgebietes 1998 | | Priv. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme |
| | Erschließungsmaßnahme (Straßen, Wege, Plätze) | | Sanierungsmaßnahme an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung |
| | Erschließungsmaßnahme (Fußgängerzone/ Markt) | | Sicherungsmaßnahme |
| | Erschließungsmaßnahme (Grünanlagen/ Fußwegeverbindungen) | | Abbruchmaßnahme (Auswahl) |
| | Stellplatzanlage | | Kuranlage (außerhalb des Sanierungsgebietes) |
| | Integriertes Parken | | |



Übersichtsplan
durchgeführter Ordnungs- und Baumaßnahmen

Übersicht Ausgaben

1. Vorbereitung	(11,4 %)	3.887.965,42 €
2. Ordnungsmaßnahmen	(47,4 %)	16.122.669,07 €
Grunderwerb		395.389,26 €
Abbruchmaßnahmen		527.850,93 €
Erschließungsmaßnahmen		15.199.428,88 €
3. Baumaßnahmen	(40,9 %)	13.890.433,65 €
Modernisierung und Instandsetzung		11.584.868,39 €
Ersatzwohnungen		86.699,60 €
Gemeinbedarfs-/ Folgeeinrichtungen		2.218.865,66 €
4. Sonstige Maßnahmen	(0,3 %)	101.227,26 €
Ausgaben gesamt	(100 %)	34.002.295,40 €

Übersicht Einnahmen

1. Zweckgebundene Einnahmen	980.255,73 €
2. Eigenmittel der Stadt Schönebeck	10.438.271,20 €
3. Städtebauförderungsmittel	22.823.030,22 €
Einnahmen gesamt	34.241.557,15 €

Quelle: BauBeCon

Flankierende Maßnahmen

Von den flankierenden Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes ist der **Neubau des Innovations- und Gründerzentrums Inno-Life** mit rd. 13,2 Mio. € das größte Einzelprojekt. Diese zukunftsorientierte Investition konnte aus Mitteln des Bund-Länder-Strukturförderprogramms „Gemeinschaftsaufgabe der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) und einem Darlehen des „Kommunalen Investitionsprogramms 2003“ des Landes Sachsen-Anhalt finanziert werden.

Der Umfang eingesetzter **AB-Maßnahmen** ist nicht zu beziffern, hat aber insbesondere bei der Sanierung der Stadtmauer und mehrerer Grünanlagen erheblich zur Umsetzung der Sanierungsziele beigetragen.

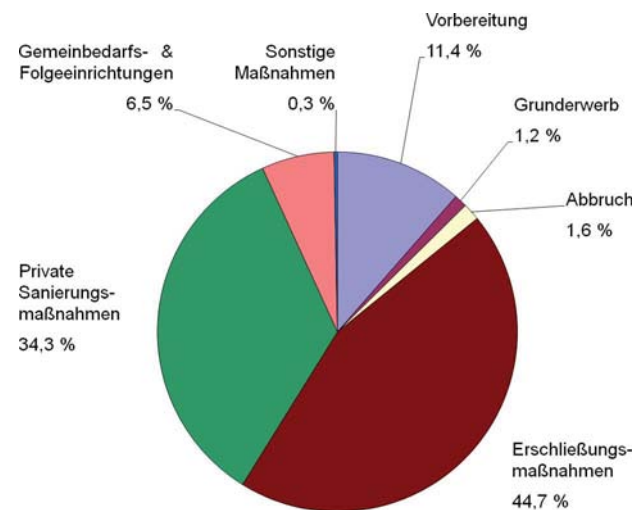
Aus dem **Fassadenmodernisierungsprogramm** des Landes flossen im Jahr 2002 rund 62.300,00 € Zuschüsse in das Sanierungsgebiet. Diese Mittel verteilten sich auf 13 Objekte, von denen lediglich 2 zusätzlich auch im Rahmen der Stadtsanierung gefördert worden sind – ein gutes Beispiel also für den sinnvollen und effektiven Einsatz sich ergänzender Förderprogramme.

Kosten

Als Gesamtbewilligungsrahmen der Sanierungsmaßnahme bis 2010 war mit dem Landesverwaltungsamt eine Summe von 33,467 Mio. € vereinbart. Dank zusätzlicher zweckgebundener Einnahmen, u.a. aus der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge nach § 154 Baugesetzbuch in Höhe von 0,980 Mio. €, erhöhte sich das Budget auf insgesamt 34,242 Mio. €.

Die Kostenstruktur ist ausgewogen, die Anteile der Ordnungs- und Baumaßnahmen sind annähernd gleich und die Kosten für Maßnahmen der Vorbereitung erscheinen mit gut 11 % angemessen.

Diagramm Kostenstruktur



In einem vergleichsweise knappen Zeitraum von 18 Jahren hat die Stadtsanierung Schönebeck – Bad Salzelmen ihre wesentlichen Ziele erreicht. Dank einer konsequenten Sanierungs- und Entwicklungspolitik, guter Organisation und der engagierten Mitwirkung privater Eigentümer präsentiert sich der Ortsteil heute als hochwertiger Kurstandort und beliebtes Wohnquartier.

Die Sanierungsstrategie, mit der zeitgleichen Entwicklung des Kurbetriebes Synergie- und Mobilisierungseffekte zu erzielen, hat sich bewährt. Private Modernisierungs- und Neubauprojekte haben auch zum Ausbau der Übernachtungskapazitäten beigetragen und über den Einsatz von Wirtschaftsstrukturhilfen konnte die Stadt das als Tagungs- und Veranstaltungsort nachgenutzte Kurhaus mit einem Innovations- und Gründerzentrum ergänzen. Durch diese Impulse ließ sich die kommunale Wirtschaftsstruktur verbessern und stabilisieren. Weitere Bündelungen sind aus dem umfangreichen Einsatz von AB-Maßnahmen und der Inanspruchnahme zusätzlicher Mittel aus dem Fassadenerneuerungsprogramm erzielt worden.

Auch wenn der Verlust einzelner Gebäude hinzunehmen war, ist dem Verfall der historischen Bausubstanz durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Einhalt geboten. Zahlreiche Neubauten tragen zur Rekonstruktion des Stadtgrundrisses bei und stärken die Nutzungsstruktur. Insbesondere der Marktbereich konnte so wiederbelebt und zur räumlich-

funktionalen Mitte der Altstadt ausgestaltet werden. Zur angestrebten Vernetzung mit dem Kurbetrieb sind die spezifischen Angebote für den kurbezogenen Tourismus jedoch noch weiter zu entwickeln.

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind samt technischer Infrastruktur vollständig erneuert und prägen mit ihrer altstadtgerechten Gestaltung und dem größtenteils wiederverwendeten Natursteinpflaster das Stadtbild. Stellplatzanlagen an der Peripherie und dezentral integrierte Parkplätze an den Wohnstraßen entschärfen den Parkdruck. Durch die flächenhafte Verkehrsberuhigung und die verbesserte Ausstattung mit Grünanlagen und Spielplätzen hat sich die Lebensqualität nachhaltig erhöht. Bad Salzelmen ist heute ein gefragter Wohnstandort mit positiven Wanderungssaldi und stabiler Bevölkerungsstruktur.

Dass die Stadtsanierung Schönebeck – Bad Salzelmen eine Erfolgsgeschichte ist, zeigt sich aber nicht nur an der Qualität des konkret Erreichten, sondern auch und vor allem am Stolz auf das Geleistete, an der gestärkten Identität und der wiedergewonnenen Perspektive in die Zukunft.

„Aus einer grauen Ente ist ein schöner Schwan geworden“, befand eine für ihr besonderes Engagement geehrte Bürgerin auf der Abschlussveranstaltung. Für sie und alle anderen Beteiligten steht am Ende der Sanierung die zuversichtliche Erkenntnis:

B ei
A mbitionierter
D urchführung

S ind
A lle
L angfristigen
Z iele
E rreichbar:
L ebensqualität,
M odernisierung,
E ntwicklung,
N achhaltigkeit.



Akteure der Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen

(in alphabetischer Reihenfolge)



Sigmar Böttge	Amtsleiter Stadtplanungsamt bis 1996
Ulrich Deliga	Amtsleiter Stadtplanungsamt 1996-2003
Hans-Jürgen Haase	Bürgermeister 1990-1994, Oberbürgermeister seit 1994
Martin Hennig	Baudezernent bis 2008
Reinhard Koßmann	Amtsleiter Tiefbau bis 2008, Baudezernent 2008/ 2009
Brigitte Nothdurft	Sachgebietsleiterin Bauverwaltung
Dietmar Schneider	Amtsleiter Liegenschaften seit 1991
Christiane Schreiber	Sachgebietsleiterin Tiefbau



B a u B e C o n
Sanierungsträger GmbH

Eckhard Horwedel	Verantwortlicher Geschäftsführer seit 2005
Ursula Klein	Projektleitung
Andrea Stolle	Projektsachbearbeitung
Reinhard Wehmeier	Verantwortlicher Geschäftsführer bis 2005

Fotonachweis

BauBeCo Sanierungsträger GmbH Niederlassung Magdeburg	Titel mr Seiten 12 l, 14 or, 15 l, 18 m & r, 22 l
Stadt Schönebeck (Elbe)	Seiten 3, 7, 9, 29 ol, or & ur
Stadt Schönebeck (Elbe) – Stadtarchiv Fam. Lohmeier	Seiten 2, 3, 8 um, 11 l, 25 or Seite 6
Herr Eggemann	Seiten 8 o, 14 ol
BauBeCo Sanierungsträger GmbH Fotografin Rosi Radecke	Seiten 27, 29 om & ul
Elbe-Saale Rundblick - Volksstimme (16.11.2010) Magdeburger Verlags- u. Druckhaus GmbH	Seite 29 mm
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing W. Schwerdt Dessau-Roßlau	übrige Fotografien

Impressum

Abschlussdokumentation
Stadtsanierung Schönebeck - Bad Salzelmen
1992 - 2010

Herausgeber: Stadt Schönebeck (Elbe) - Der Oberbürgermeister • Markt 1 • 39218 Schönebeck
Bearbeitung: Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt • Humperdinckstraße 16 • 06844 Dessau-Roßlau
im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH • Schönebecker Straße 29/30 • 39104 Magdeburg
Druck: ASKOM Werbeagentur und Druckerei OHG • Kirschallee 2 • 39261 Zerbst / Anhalt

Dezember 2011

