



Abschlussbericht

Gesamtmaßnahme Tangermünde „Altstadt“
Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Impressum

Herausgeben von Stadt Tangermünde
Lange Straße 61
36590 Tangermünde

Auftrag und Koordination Stadt Tangermünde
Fachbereich Finanzen/Investitionen
Lange Straße 61
35590 Tangermünde

Ariane Günzel

Bearbeitung DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Gertraudenstraße 20
10178 Berlin

Astrid Plank
Ina Menard

Bearbeitungsstand Mai 2023

Hinweis zur Gender Formulierung:

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Altstadt" wurde durch das Bund-Länder-Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" unterstützt, wobei die Finanzierung anteilig durch den Bund, das Land Sachsen-Anhalt und die Stadt Tangermünde erfolgte.

Gefördert durch:



#moderndenken



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage, Bedeutung und Geschichte von Tangermünde	4
1.2	Beginn der Sanierungsmaßnahme	6
1.3	Chronologie der Sanierungsmaßnahme incl. begleitender Maßnahmen und Konzepte	6
2.	Erreichter Sanierungsstand und Abgleich mit den Sanierungszielen	7
2.1	Ausgangssituation der Sanierung – Vorbereitende Untersuchungen (VU)	7
2.1.1	Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB)	15
2.1.2	Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	16
2.1.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	17
2.1.4	Sanierungssatzung	17
2.1.5	Wahl des Sanierungsträgers	18
2.2	Sanierungsziele und -strategien	18
2.3	Durchführung der Sanierungsmaßnahme und Ergebnissicherung	20
2.3.1	Städtebaulicher Rahmenplan	20
2.3.2	Weitere städtebauliche Planungen und Satzungen	20
2.3.3	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	20
2.4	Bewertung der Gesamtmaßnahme	21
2.4.1	Rückbau, Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung privater/städtischer Gebäude	21
2.4.2	Sicherung, Instandhaltung und Sanierung der Stadtmauer	35
2.4.3	Sicherung, Sanierung, Ausbau und Neugestaltung von Kirchen und Kirchemfeld	37
2.4.4	Sicherung, Erhaltung, Sanierung und Ausbau sonst. öffentlicher Gebäude	38
2.4.5	Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen	38
2.4.6	Gestaltung von Grünflächen und Freianlagen	39
3.	Vernetzung verschiedener Förderinstrumente	40
3.1.	Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente	40
3.2.	Wechselwirkung über die Gebietskulisse hinaus	41
4.	Finanzierung der Gesamtmaßnahme	42
4.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	42
4.2	Besonderheiten und Finanzierungsprobleme	43
5.	Fazit und Ausblick	44

Anlagen

1. Einleitung

1.1 Lage, Bedeutung und Geschichte von Tangermünde

Lage	<p>Tangermünde ist eine Kleinstadt in Sachsen-Anhalt und ist dem Landkreis Stendal zugehörig. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Magdeburg beträgt 60 km, zur Kreisstadt Stendal ca. 11 km. Als Grundzentrum leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge der eher ländlich geprägten Region. Dies wird begünstigt durch die exponierte Lage der Stadt an der Bundesstraße 188, welche die einzige Elbe-Brücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im nahen Umkreis aufweist.</p> <p>Geographisch liegt das Umland der Stadt an der südöstlichen Grenze der Altmark, einer meist flachen, bisweilen leicht welligen Endmoränenlandschaft. Tangermünde selbst liegt am Rande einer Hochfläche an der Mündung des Flusses Tanger in die Elbe.</p>	
Bedeutung	<p>Tangermünde blickt auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück. Durch die exponierte Lage an der Elbe waren die Schifffahrt und der Handel schon immer von großer Bedeutung für die Stadt. Bereits 1368 wurde die Stadt Mitglied der Hanse. Die Entwicklungen aus der mittelalterlichen Blütezeit im 14. und 15. Jahrhundert sind auch heute noch sehr gut an dem markanten Stadtbild und der Stadtsilhouette ablesbar. In Tangermünde ist eine Vielzahl herausragender Einzeldenkmäler erhalten geblieben. Die Elbe-Schifffahrt ist in der Stadt weiterhin präsent, insbesondere in der Last- und Fahrgastschifffahrt. Die Stadt verfügt über einen Hafen (Umschlag- und Winterhafen) und eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe.</p> <p>Die Innenstadt Tangermündes entwickelte sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem bedeutenden Standort des Städtetourismus in Deutschland.</p> <p>Neben der Schifffahrt hatte der Bau der Elbstraßenbrücke große Bedeutung für die Entwicklung Tangermündes, wohingegen die Bahn eine eher untergeordnete Rolle spielte und spielt. Tangermünde wird durch die Landesstraßen L 31 (von Südwest nach Nordost) und L 30 (von Nordwest) erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Stadtgebiet liegen die Bundesstraßen B 188 und B 107. Tangermünde hat damit eine direkte Anbindung an die Kreisstadt Stendal (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) und Rathenow (Mittelzentrum) sowie eine Fernanbindung nach Berlin, Chemnitz, Hannover, Magdeburg und Rostock. Der nächste Autobahnanschluss ist mit der A 2 (Hannover-Berlin) mit ca. 45 km verhältnismäßig weit vom Stadtzentrum entfernt.</p>	
Geschichte¹	1009 1185 1300 1368	Erste urkundliche Erwähnung einer Grenzburg zur Sicherung der damaligen Ostgrenze entlang der Elb-Linie gegen die Slawen Gründung eines Domstiftes mit der Kirche St. Stephan Bau der Stadtmauer in seiner jetzigen Ausdehnung Tangermünde wird Mitglied der Hanse

¹ Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, argeplan Hannover, Dezember 2000 / INSEK 2030, 2019.

1373-78	Nebenresidenz von Kaiser Karl IV. zum Hradschin in Prag. Tangermünde erhält eine Schlüsselstellung als Kontrollpunkt entlang der Handelsstraße Hamburg-Lübeck-Prag
14. und 15. Jh.	Blütezeit der Stadt, einige der bedeutendsten Gebäude entstehen (Rathaus im Stil der norddeutschen Backsteingotik, Stadttore, Ausbau der Stephanskirche zur gotischen Hallenkirche)
1457	Kauf der Hünendorfer Vorstadt
15. Jh.	Entstehung der Neustadt mit dem Neustädter Tor mit separater Stadtmauer (hier befand sich das Dominikanerkloster, welches im 30-jährigen Krieg zerstört wurde und nur noch als Ruine erhalten ist)
Ab 16. Jh.	Rückgang der wirtschaftlichen Bedeutung
1617	Großer Stadtbrand, dem fast alle Fachwerkhäuser zum Opfer fielen Als angebliche Brandstifterin wurde Grete Minde unschuldig zum Tod auf dem Scheiterhaufen verurteilt (Theodor Fontane inspirierte dies zu seiner 1880 erschienenen Novelle)
30-jähriger Krieg	Mehrfache Eroberung und Zerstörung
1640	Zerstörung der Burg
1676, 1678, 1816	Schwere Brände, völlige Zerstörung der Hünendorfer Vorstadt / Wiederaufbau mit zweigeschossigen Fachwerkhäusern im 17. Bis 19. Jh.
Im 19. Jh.	Wirtschaftlicher Aufschwung durch Beseitigung der Elbzollstätten, wodurch die Elbschifffahrt wieder Bedeutung errang
Seit 1826	Bau einer Zuckersiederei, spätere Meyersche Zuckerraffinerie – die Zuckerfabrik entwickelte sich bis 1945 zur größten Raffinerie Europas
1886	Bahnanschluss an Stendal
1887-90	Bau des Hafens an der Tangermündung
1901	Bau eines Kraftwerks für die Zuckerraffinerie und die Stadt
1903	Bau der Marmeladenfabrik
1905	Bau der Brauerei
2. Hälfte 19. Jh.	Entwicklung zur Industriestadt, Bau neuer Wohngebiete, z.B. zwischen Bahnhof und Altstadt
1932/33	Bau der Elbstraßenbrücke
1933-38	Bau der Siedlung der Mitteldeutschen Heimstätte zwischen Stendaler Straße und Kirschallee
12.04.1945	Zerstörung der Elbstraßenbrücke und einiger wertvoller Fachwerkhäuser durch US-amerikanischen Artilleriebeschuss
Ab 1946	Industriemontagen als Reparationszahlung (Demontage der Zuckerfabrik)
Nach 1945	Erhalt der Altstadt, Verschlechterung des Zustandes der Bausubstanz, Sicherung einiger Denkmale, Neubau der Elbstraßenbrücke (1948/50)
1951	Bau des Faserzementwerkes
1960-63	Bau eines Spanplattenwerkes
Nach 1991	Einbruch der industriellen Entwicklung der Stadt (Schließung von Schokoladenbetrieb, Konservenfabrik und Faser- und Spanplattenwerk) Beginn der Innenstadtsanierung, Entstehung neuer Baugebiete

	Seit 1999	„An der Grünen Kuhle“ und „Lorenzsches Feld“ und des Hanseparks Müsliwerk Dailycer, ab 2012 fortgeführt durch DE-VAU-GE Gesundheitskost Lüneburg mit 430 Arbeitsplätzen
--	-----------	---

1.2 Beginn der Sanierungsmaßnahme

Die Altstadt von Tangermünde wurde 1991 mit der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in das Förderungsprogramm „Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes“ (Bund-/Länder-Programm) des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen.

Der Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ lag auf Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur und der historischen Bausubstanz, die nahezu ausschließlich durch Altbauten aus dem 17. bis 19. Jahrhundert bestimmt wird.

Die Altstadt stellt das Zentrum der Gesamtstadt Tangermünde dar.

1.3 Chronologie der Sanierungsmaßnahme incl. begleitender Maßnahmen und Konzepte

Chronologie der Sanierungsmaßnahme	Datum	Maßnahme / Ereignis
	13.02.1991	Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang
	18.07.1991	Aufnahme der Stadt Tangermünde in das Programm für die Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne des Landes Sachsen-Anhalt (D-Programm)
	20.01.1992	Auftragserteilung der VU an das Unternehmen argeplan ag Stadtplaner Architekten Hannover
	08.04.1992	Beschluss der Richtlinie der Stadt Tangermünde zur Förderung von Maßnahmen baulicher Art aus Sanierungsmitteln (D-Programm) durch den Stadtrat
	05.06.1992	Beschluss über die Erhaltungssatzung durch den Stadtrat
	21.09.1993	Beschluss zur Erarbeitung eines Rahmenplanes
	21.06.1995	Beschluss der Richtlinie zur Förderung von privaten Sanierungsvorhaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ in der Fassung vom 21.05.1995
	18.09.1996	Vergabebeschluss des Stadtrates zur Erstellung einer Entwurfsplanung „Neugestaltung Innenstadt“
	24.02.1997	Abschluss der Planung „Altstadt“
	27.05.1998	Entwurf des „Verkehrskonzeptes Innenstadt“
	03.07.1998	Erster Zuwendungsbescheid
	28.10.1998	Beschluss des „Verkehrskonzeptes Innenstadt“ durch den Stadtrat
	08.01.1999	Bewilligungsbescheid zur Überarbeitung und Fortschreibung der VU
	30.08.1999	Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 1999
	19.04.2000	Beschluss über einen Teilnahmewettbewerb zur Überarbeitung und Fortschreibung der VU und des städtebaulichen Rahmenplanes aus dem Jahr 1991/1992
	21.06.2000	Beschluss über den Beginn der VU nach dem BauGB und öffentliche Bekanntmachung, Vergabe der entsprechenden Planungsleistungen

22.06.2000 04.09.2000	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang im Schaukasten an der Stadtverwaltung Tangermünde und durch Veröffentlichung im Amts- und Informationsblatt der Stadt und VG vom 17.07.2000 (Jahrgang 7, Nr. 7)
01.08.2000	Auftragserteilung an das Unternehmen argeplan ag Hannover
23.08.2000	Beschluss über die Änderung des Untersuchungsgebietes
04.12.2000 31.01.2001	Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Beschlusses durch Aushang im Schaukasten an der Stadtverwaltung Tangermünde und durch Veröffentlichung im Amts- und Informationsblatt der Stadt und VG vom 13.12.2000 (Jahrgang 7, Nr. 11)
Dez. 2000	Bürgerbefragung mittels Fragebogen
Januar 2001	Vorlage der Ergebnisse der VU
April 2001	Vorlage des städtebaulichen Rahmenplanes
21.05.2001	Übergabe der Planungsunterlagen an die Mitglieder des Stadtrates mit den eingearbeiteten Stellungnahmen
Dez. 2001 bis Januar 2002	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
31.01.2002	Einwohnerversammlung, Informationsvermittlung durch argeplan Stadtplaner Architekten Hannover sowie der DSK
19.06.2002	Beschluss des Berichts über die VU einschließlich der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie des städtebaulichen Rahmenplanes durch den Stadtrat
27.11.2002	Beschluss der Sanierungssatzung durch den Stadtrat
22.01.2003	Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt
27.10.2004	Beschluss der 1. Änderung der Erhaltungssatzung unter räumlicher Ausweitung der Förderkulisse
02.03.2012	Bekanntmachung der neuen Gestaltungssatzung für die Altstadt Tangermünde
2021	Letzter Zuwendungsbescheid
2023	Abschluss der Gesamtmaßnahme D-Programm
31.12.2030	Geplante Aufhebung des Sanierungsgebietes „Altstadt“

2. Erreichter Sanierungsstand – Abgleich mit den Sanierungszielen

2.1 Ausgangssituation der Sanierung – Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Bestandsanalyse Gebäudenutzung	<p>Der Stadtkern von Tangermünde ist zum Zeitpunkt der VU durch vielfältige Gebäudenutzungen geprägt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner der Stadt mit Waren und Dienstleistungen; - Öffentliche, kulturelle und kirchliche Einrichtungen; - Hotelbetriebe und gastronomische Einrichtungen; - Handwerksbetriebe; - Hafengebiet mit gewerblicher Nutzung, Winterhafen, Anlegestelle, Grünanlage, Wassersport; - Wohnnutzung in fast allen Hauptgebäuden. <p>Das Untersuchungsgebiet ist ein Versorgungsgebiet für die Gesamtstadt und Wohnbereich.</p>
---	--

<p>Neubau</p> <p>Einzelhandel</p> <p>Leerstehende Läden</p> <p>Dienstleistungen</p> <p>Gemeinbedarf</p>	Gebäudebestand nach Nutzungen laut VU (2002)					
		Neustadt	Hünendorf	Altstadt	Untersuchungsbereich	
	Anzahl Hauptgebäude	112	160	493	765	100 %
	Dav. reine Wohngeb.	89	132	352	573	75 %
	Dav. gemischt gen. Geb.	5	16	92	113	15 %
	Dav. gewerbl. gen. Geb.	17	5	37	59	8 %
	Dav. öffentl. Gen. Geb.	1	7	12	20	2 %
	<p>Der Gebäudebestand war seit der ersten VU 1991 fast unverändert geblieben. Inklusive Nebengebäude betrug der Gebäudebestand ca. 800. Nicht erfasst wurden Nebenanlagen, Schuppen und Garagen.</p>					
	<p>Im Vergleich zu 1991 wurden bis zum Jahr 2002 zehn Neubauten errichtet, 8 davon anstelle vorhandener Häuser. Sieben Gebäude wurden abgebrochen.</p>					
	<p>Im Untersuchungsbereich gab es 1991 einen relativ starken Besatz an Einzelhandelsbetrieben. Im Bereich des langfristigen Bedarfs wurde schon 1991 eine gegenüber Stendal bemerkenswert gute Angebotspalette der Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet festgestellt.</p>					
<p>Die Anzahl der leerstehenden Läden betrug 2002 in der Langen Straße 12 %. Der Grund lag in der Regel in mangelhafter Bausubstanz, nicht zeitgemäßen Grundrissen, ungünstigen Anlieferbedingungen und unzureichendem Kundenparkplatzangebot.</p>						
<p>Dienstleistungen waren 2002 nur in der Langen Straße und der Kirchstraße angesiedelt. Gebäude ohne Wohnnutzung bildeten mit der Sparkasse die Ausnahme.</p>						
<p>Im Untersuchungsgebiet befanden sich laut VU 2002 eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtverwaltung - Stadtwerke - Polizei - Feuerwehr - Post - Grundschule - Gymnasium - Privatschule - Jugendzentrum - Museum - Krankenhaus - Kirche 						

<p>Fremdenverkehr Gastronomie</p> <p>Handwerk</p> <p>Hafen</p>	<p>Seit 1991 wurden bis 2002 drei neue Einrichtungen geschaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Salzkirche zum Veranstaltungsort; - Errichtung eines Museums an der Burg; - Information und zentrale Anlaufstelle für Touristen. <p>Tangermünde verfügte schon 1999 über ein gutes und breit gefächertes Angebot an Restaurants und Gaststätten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernachtungsangebote mit 312 Betten - 14 Restaurants und Gaststätten - 6 Cafés mit Platzkapazitäten von 30-350 Plätzen <p>Das Untersuchungsgebiet hatte zum Zeitpunkt der VU als Standort für Handwerksbetriebe kaum Bedeutung. Neben Betrieben mit kleinem Büro oder Lagerflächen befanden sich 2002 im Untersuchungsgebiet folgende Handwerksbetriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbau (Lagerplatz) - Buchbinder - Buchdruckerei - Kupferschmiede - Kunstschmiede - Malereibetrieb - Dachdecker - Bestattungen - Schlachtereier - Elektroinstallationen - 1 landwirtschaftlicher Betrieb - Bäcker - Friseure <p>Störungen mit diesen Betrieben waren laut VU nicht bekannt.</p> <p>Der Stadthafen war 2002 nur zu einem geringen Teil für die Öffentlichkeit zugänglich. Große Flächen wurden gewerblich genutzt. Der Stadthafen mit den angrenzenden Freiflächen standen nur in sehr geringem Umfang als Erholungs- und Freizeitraum zur Verfügung.</p>
<p>Bestandsanalyse Bualter</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet der VU stellt die alte historische Stadt dar, welche fast ausschließlich aus Altbauten des 17. – 19. Jh. besteht. An den Hauptstraßen liegen die repräsentativen, reich geschmückten zweigeschossigen Fachwerkgebäude des 17. Und 18. Jahrhunderts in Giebel- und vorwiegend Traufstellung sowie wenige massive Neubauten aus dem 19. Und 20. Jahrhundert. Im Straßenbild der Kirchstraße dominiert die breite und hohe Westfassade der Stephanskirche. Dominant sind auch die Burg, die Tor-Türme und die Ziergiebel des Alten Rathauses. Das Bild der Nebenstraßen beherrschen ein- und zweigeschossige Fachwerkgebäude in Traufstellung, Speichergebäude und Scheunen.</p> <p>Tangermündes Altstadt mit der Stadtmauer und dem historisch gewachsenen städtebaulichen Ensemble ist von hohem denkmalpflegerischem Wert.</p>

	<p>Baualter der Gebäude (VU 1991)²</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bis 1870</th> <th>1870-1918</th> <th>1919-1945</th> <th>Nach 1945</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Neustadt</td> <td>53</td> <td>29</td> <td>14</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Hünendorf</td> <td>87</td> <td>68</td> <td>3</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Altstadt</td> <td>223</td> <td>186</td> <td>32</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Untersuchungs- bereich</td> <td>363 50 %</td> <td>283 40 %</td> <td>49 7 %</td> <td>25 3 %</td> </tr> </tbody> </table>		Bis 1870	1870-1918	1919-1945	Nach 1945	Neustadt	53	29	14	7	Hünendorf	87	68	3	7	Altstadt	223	186	32	11	Untersuchungs- bereich	363 50 %	283 40 %	49 7 %	25 3 %					
	Bis 1870	1870-1918	1919-1945	Nach 1945																											
Neustadt	53	29	14	7																											
Hünendorf	87	68	3	7																											
Altstadt	223	186	32	11																											
Untersuchungs- bereich	363 50 %	283 40 %	49 7 %	25 3 %																											
<p>Bestandsanalyse Bauzustand</p>	<p>Die Ermittlung des Gebäudezustandes erfolgte im Rahmen der VU durch Begehung und äußere Inaugenscheinnahme.</p> <p>Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Baufällige Bausubstanz</th> <th>Modernisierungs- bedürftig</th> <th>Instandsetzungs- bedürftig</th> <th>Ohne bzw. leichte Mängel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1991</td> <td>4 %</td> <td>18 %</td> <td>49 %</td> <td>27 %</td> </tr> <tr> <td>2000</td> <td>4 %</td> <td>12 %</td> <td>23 %</td> <td>58 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Bauzustand der Denkmale im Untersuchungsgebiet hatte sich im Jahr 2000 gegenüber verbessert. Im Jahr 1991 waren 38 Denkmale modernisierungsbedürftig, im Jahr 2000 noch 24.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Jahr 2000 war ein Gebäudeleerstand in 116 von 787 Wohnungen im Untersuchungsgebiet festgestellt worden. Der Anteil war mit 15 % hoch und seit 1991 gestiegen. Von den Gebäuden mit Leerständen wurden 29 als baufällig und 43 als modernisierungsbedürftig eingeschätzt.</p>		Baufällige Bausubstanz	Modernisierungs- bedürftig	Instandsetzungs- bedürftig	Ohne bzw. leichte Mängel	1991	4 %	18 %	49 %	27 %	2000	4 %	12 %	23 %	58 %															
	Baufällige Bausubstanz	Modernisierungs- bedürftig	Instandsetzungs- bedürftig	Ohne bzw. leichte Mängel																											
1991	4 %	18 %	49 %	27 %																											
2000	4 %	12 %	23 %	58 %																											
<p>Bestandsanalyse Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Ausstattung</p>	<p>Aktuelle Angaben über Wohnsituation und Ausstattung wurden 1991 im Rahmen der VU nur für die kommunalen und kommunal verwalteten Wohnungen mit folgenden Resultaten erhoben:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Neu- stadt</th> <th>Hünendorf</th> <th>Altstadt</th> <th>Untersuchungsbereich</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anzahl der Gebäude im komm. Eigentum</td> <td>16</td> <td>16</td> <td>62</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Gebäude in komm. Verwal- tung</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>8</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td>36</td> <td>61</td> <td>207</td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>Anzahl EW</td> <td>64</td> <td>130</td> <td>460</td> <td>654</td> </tr> <tr> <td>Belegungsdichte EW/WE</td> <td>1,8</td> <td>2,1</td> <td>2,2</td> <td>2,2</td> </tr> </tbody> </table>		Neu- stadt	Hünendorf	Altstadt	Untersuchungsbereich	Anzahl der Gebäude im komm. Eigentum	16	16	62	94	Anzahl der Gebäude in komm. Verwal- tung	-	5	8	13	Anzahl Wohnungen	36	61	207	304	Anzahl EW	64	130	460	654	Belegungsdichte EW/WE	1,8	2,1	2,2	2,2
	Neu- stadt	Hünendorf	Altstadt	Untersuchungsbereich																											
Anzahl der Gebäude im komm. Eigentum	16	16	62	94																											
Anzahl der Gebäude in komm. Verwal- tung	-	5	8	13																											
Anzahl Wohnungen	36	61	207	304																											
Anzahl EW	64	130	460	654																											
Belegungsdichte EW/WE	1,8	2,1	2,2	2,2																											

² Büro für Städtebau und Architektur, Magdeburg, 1979.

Um eine Gesamtzahl aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der VU die 1978 vom Büro für Städtebau und Architektur Magdeburg erhobenen Daten mit folgenden Ergebnissen hinzugezogen:

Untersuchungsgebiet		
Jahr der Erhebung	1978	1991
Anzahl der Wohnungen	1.352	1.062
Anzahl der Einwohner	3.719	2.300
Belegungsdichte (EW/WE)	2,8	2,2

Diese Zahlen machen deutlich, wie stark die Anzahl an Wohnungen als auch die Einwohnerzahl rückläufig war.

Die Ausstattungsgrad der Wohnungen lag zum Zeitpunkt der VU 1991 in der Altstadt über dem Durchschnitt. In diesem Bereich befinden sich auch die größeren Wohnungen.

Ausstattung der kommunalen und kommunal verwalteten Wohnungen				
	Neustadt	Hünserdorf	Altstadt	Untersuchungsbereich
WE mit WC außerhalb	11	9	57	77 = 25 %
WE mit Bad/Du	15	30	119	164 = 54 %
WE mit Bad innen	10	22	31	63 = 21 %
WE mit Zentralheizung	2	4	43	49 = 16 %
WE mit Zentralheizung und Bad	1	2	37	40 = 13 %

Bestandsanalyse Einwohner³

Tangermünde erlebte laut VU 2002 seit 1990 einen ständigen Bevölkerungsrückgang, im Untersuchungsbereich ähnlich wie in der Gesamtstadt, allerdings mit abgeschwächtem Verlauf. Positiv war, dass der Bevölkerungsrückgang in der Altstadt bis zur Bestandsaufnahme im Rahmen der VU nur sehr langsam abgenommen hatte.

Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet		
Jahr	Einwohnerzahl	Anteil Gesamteinwohnerzahl
1978	3.719	ca. 30 %
1993	1.948	18,02 %
1996	1.768	17,09 %
1999	1.742	17,02 %

³ VU Sanierungsgebiet „Stadtkern“, argeplan, Hannover, 2002.

Einwohnerverteilung im Untersuchungsgebiet				
	Neustadt	Hünendorf	Altstadt	Untersuchungsbereich
1993	246 (12,6 %)	465 (23,9 %)	1.237 (63,5 %)	1.948 (100 %)
1999	242 (13,9 %)	425 (24,4 %)	1.075 (61,7 %)	1.742 (100 %)

Die hohen Verluste in der Altstadt waren laut VU 2002 durch den Wegfall von Wohnungen durch Umnutzungen in Hotels und Büros zu erklären, aber auch durch die eingeschränkte Wohnumfeldqualität in der Altstadt durch hohe Verkehrsbelastungen und Fehlen von Gartenflächen.

Bevölkerungsstruktur - Altersverteilung					
Alter	1995		1999		1998
	Gesamtstadt	Untersuch. bereich	Gesamtstadt	Untersuch. bereich	LSA ⁴
0-15	1.885 (18,25 %)	323 (15,04 %)	1.508 (14,85 %)	257 (13,71 %)	15,43 %
16-59	6.548	1.438	5.777	1.120	
> 60	1.896 (18,36 %)	386 (17,98 %)	2.872 (28,28 %)	497 (26,52 %)	23,3 %

Im Untersuchungsgebiet waren zum Zeitpunkt der VU 2002 insgesamt 10 Migranten gemeldet. Von den 127 registrierten Bedarfsgemeinschaften lebten im Untersuchungsgebiet 17,32 % von Sozialhilfe, was dem allgemeinen Einwohneranteil der Gesamtstadt entsprach.

**Bestandsanalyse
Verkehrssituation**

Das Untersuchungsgebiet wurde zum Zeitpunkt der VU 2002 durch die B 188 (Lindenstraße) tangiert, welche den gesamten Fernverkehr von Stendal über die Elbbrücke aufnahm und das Gewerbegebiet im Norden Tangermünde anband. Es war geplant, um die Stadt eine Umgehungsstraße zu führen.

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgte über die Stendaler Straße/Magdeburger Straße, die Hünendorfer Straße, über die Kirchstraße und die Lange Straße (beide als Einbahnstraße). Um den Durchgangsverkehr in der Altstadt zu minimieren, waren Teile der Hünendorfer Straße nur für Anlieger befahrbar.

Die Fußwege in der Altstadt sind traditionell sehr schmal. Störend war zum Zeitpunkt der VU ebenfalls die Belastung des Fußgängerverkehrs durch die straßenseitige Belieferung der Geschäfte.

Die Fahrbahnbreiten der Stendaler Straße waren 2002 verhältnismäßig breit. Dies hatte eine hohe Durchfahrtsgeschwindigkeit mit hohem Risiko der Fußgänger beim Überqueren der Straße zur Folge.

Zu bemängeln war auch die Unterbrechung der Fußwegverbindung entlang der Tanger durch den Hafetriebetrieb.

⁴ Landesamt für Statistik Sachsen-Anhalt

	<p>Die Situation des ruhenden Verkehrs ist in historischen Altstädten, so auch Tangermünde grundsätzlich schwierig. Der ruhende Verkehr muss wegen Park- und Halteverbote auf die zentralen Erschließungsstraßen, Anliegerstraßen und Straßen ausweichen, an denen überwiegend Wohnnutzung stattfindet. Die Belastungsgrenze der Straßen wurde 2002 mit zu erwartender steigender Motorisierung schon in naher Zukunft erwartet. Die Ausschilderung war mangelhaft und die fußläufige Anbindung schlecht.</p> <p>Viele Straßen besaßen 2002 ein sehr schönes altes Natursteinpflaster, was jedoch oft unregelmäßig gelegt und schlecht begehbar war.</p>
<p>Bestandsanalyse Grün- und Freiflächen</p>	<p>Mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Elbe und Tanger, dem Burgberg und den Wallanlagen verfügt Tangermünde über ein Potential, das für die Gesamtstadt und den Fremdenverkehr von großem Wert ist. Allerdings befanden sich diese Anlagen zum Zeitpunkt der Voruntersuchungen in schlechtem Zustand.</p> <p>Innerhalb des Stadtgebietes gab es nur wenige kleine und einzelne Straßenbäume. Eine weitere Begrünung war vom historischen Standpunkt her nicht gewünscht.</p> <p>Der einzige Spielplatz befand sich an der Klosterruine. Dieses Angebot wurde als nicht ausreichend eingeschätzt.</p> <p>Die Ausstattung mit privaten Grünflächen war sehr unterschiedlich verteilt. In der Neustädter Vorstadt gab es wenig gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen. Oft waren die Hofflächen mit Schuppen und entbehrlichen Nebengebäuden bebaut, die Flächen unnötig versiegelt. In einigen Blöcken führten besonders tiefe Grundstückszuschnitte zu großen Gärten.</p>
<p>Bestandsanalyse Denkmalschutz</p>	<p>Die Denkmalliste (nach Entwurf der Kreisliste 1977) wies folgende Denkmale auf:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geschichtsdenkmale <ul style="list-style-type: none"> - Friedhof: OdF-Gedenkstätte (Grabstätten Drong und Schulenburg) - Lange Straße 61, neues Rathaus: OdF-Gedenktafel - Magdeburger Straße 49, ehem. Jüdischer Friedhof (1744-1936) 2. Kulturdenkmale <ul style="list-style-type: none"> - Lange Fischerstraße 37: Wohnhaus des Elbschiffers Joh. Fr. Kolle (verdienter Brückenbaumeister für die preußische und russische Armee 1813/14) - Reuterstraße 2, 3, 4, „Reuterbuden“, Wohnhäuser für die einquartierte Kavalleriegarnison (18. Jh.) 3. Denkmale der Technik- und Verkehrsgeschichte <ul style="list-style-type: none"> - Kirchstraße 3a: Speicher der ehem. Ölmühle, Fachwerk (18. Jh.) - Kirchstraße 62: Gründungshaus der Tangermünder Zuckersiederei, später Zuckerraffinerie (1826) - Zollensteig 13: „Alte Farbe“, Blaufärberei bis 1900 (Rest des Gebäudes, heute Sitz des Altmärkischen Regionalmarketing- und Tourismusverbandes) 4. Denkmale des Städtebaus und der Architektur <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Ensembles <ul style="list-style-type: none"> - Altstadt innerhalb des Befestigungszuges und ehem. Burg mit Rathaus, Stephanskirche und Stendaler Tor = Denkmal der zentralen Liste Nr. 137 enthält die Straßen: - Lange Straße, Kirchstraße, Lange Fischerstraße (Nordteil ab Reuterstraße), Markt, Marktstraße (Ostteil), Kleine Fischerstraße (Ostteil), Roßpforte,

Zollensteig als Ensemble (Straßenverlauf und Bebauung)

- Neue Straße, Lange Fischerstraße (Rest), Notpforte, Töpferstraße, Kleine Fischerstraße (Rest), Langer Hals, Schäferstraße, Hünendorfer Straße, Schloßfreiheit als zu erhaltender Grundriss (Straßenverlauf und Proportionen der Bebauung)

4.2 Einzeldenkmale

4.2.1 Gesellschaftliche Gebäude

- Burgberg, Gesamtanlage mit Außengelände (12. Jh.) seit 1371/1701/1903 Denkmal der zentralen Liste
- Markt, Rathaus (1420/1480/A. 16. Jh./1846) Denkmal der zentralen Liste
- Neustädter Platz, ehem. Dominikanerkloster mit Allerheiligenkirche (Ruine, 1438)
- Neustädter Tor, ehem. Pfarrkirche St. Nikolai (E. 12. Jh./2. H. 15. Jh.)
- Stadtmauer mit Neustädter Tor (1300-1450, 1897 Hünendorfer Tor (1300-1460/70), Roßpforte (1470-1500), alle Türme, Mauerzüge, Wall und Grabenbereich (um 1300, E. 14. Jh.) – Denkmal der zentralen Liste
- Stadtkirche St. Stephan (1184, 14./15. Jh.) mit Ausstattung – Denkmal der zentralen Liste
- Zollensteig 20, ehem. Hospitalkapelle St. Elisabeth, „Salzkirche“ (M. 13. Jh., 1471)

4.2.2 Wohnhäuser

- Hünendorfer Straße 100, massiv (1799)
- Kirchstraße 3, massiv (um 1800)
- Kirchstraße 4 (18. Jh.)
- Kirchstraße 18 (1679/1907)
- Kirchstraße 20 (1618)
- Kirchstraße 23 (1619/1937)
- Kirchstraße 39 (1736, Gewände A. 17. Jh.)
- Kirchstraße 40 (17. Jh.)
- Kirchstraße 48 (1679)
- Kirchstraße 54 (17. Jh.)
- Kirchstraße 55 (17. Jh.)
- Kirchstraße 56 (18. Jh.)
- Kirchstraße 57 (1679)
- Kirchstraße 59 (1679)
- Kirchstraße 60 (17. Jh.)
- Kirchstraße 63/64 (1618)
- Lange Straße 31 (18. Jh.)
- Lange Straße 36 (um 1685)
- Lange Straße 37 (um 1685)
- Lange Straße 39 (1682), mit Scheune
- Lange Straße 42 (1681), mit Scheune
- Lange Straße 43 (1687)
- Lange Straße 45 (1679)
- Lange Straße 46 (1688/1918)
- Lange Straße 47 (1680)
- Lange Straße 53, Adlerapotheke, massiv (nach 1816)

	<ul style="list-style-type: none"> - Lange Straße 54 (nach 1816) - Lange Straße 55 (17. Jh.) - Lange Straße 60 (um 1688) - Lange Straße 64 (um 1680) - Lange Straße 70 (2. H. 17. Jh.) - Lange Straße 71 (18. Jh.) - Lange Straße 77 (18. Jh.) - Lange Straße 78 (2. H. 17. Jh.) - Lange Straße 79 (1683) - Lange Fischerstraße 16 (17. Jh.) - Marktstraße 13, „Bühnenkopf“ (nach 1617) - Pfarrhof 6, Superintendentur, massiv (1752) - Schloßfreiheit 2, massiv (1799: Fassade wiederherstellen) - Schloßfreiheit 4, massiv (A. 17. Jh. Und später) - Schloßfreiheit 5, EG massiv (1543/17. Jh.) - Töpferstraße 11 (1680) <p>In der Liste vom 09.06.1992 wurden zusätzlich aufgenommen:</p> <p>Als Einzeldenkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirchstraße 17, 19, 31, 37, 45 <p>Als Denkmalbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schloßfreiheit 2-5 - Hünendorfer Straße 4-23 und 82-103 <p>Als denkmalgeschützter Park:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Park an der Stadtmauer
--	--

2.1.1 Städtebauliche Misstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB)⁵

Substanzschwächen	<p>Das Gebiet entspricht nach seiner vorhandenen Bebauung und nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen.</p> <p>Der gesamte Untersuchungsbereich wurde 1993 in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten als Bereich mit Mängeln eingestuft worden. Die Beurteilung von außen ergab, dass nur 25 % der Gebäude ohne besondere Mängel waren. Eine Häufung besonders schwerer Mängel trat im zentralen Bereich und in allen Randlagen auf. Betroffen und in ihrem Bestand gefährdet waren häufig denkmalgeschützte Gebäude, etliche Denkmale standen leer.</p>
--------------------------	--

⁵ Städtebaulicher Rahmenplan, argeplan Hannover, Januar 1993

	<p>Ausstattungsdefizite wurden für die kommunalen und kommunal verwalteten Wohnungen erfasst:</p> <p>25 % der Wohnungen hatten 1993 das WC außerhalb, 45 % der Wohnungen waren ohne Bad /Dusche, 84 % der Wohnungen wurden 1993 mit Einzelöfen beheizt.</p> <p>Es wurde eingeschätzt, dass fast alle Blockinnenbereiche einer Neuordnung bedurften, da verschiedene Missstände das Wohnumfeld und die Nutzbarkeit der Grundstücke negativ beeinflussten. In den Blöcken befanden sich eine Vielzahl ungenutzter oder teilgenutzter Nebengebäude in meist schlechtem Zustand sowie leerstehende ehemalige Gewerbebetriebe, deren Erhalt nicht sinnvoll erschien. Freifläche waren ungestaltet und versiegelt und große Gärten wurden in Zentrumsnähe als nicht standortgerecht eingeschätzt.</p> <p>Zahlreiche Läden waren 1993 in modernisierungsbedürftigem Zustand, die Erschließung und Entwicklung häufig durch rückwärtige Lage erheblich beeinträchtigt.</p>
<p>Funktionsschwächen</p>	<p>Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion jetzt oder zukünftig obliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Untersuchungsgebiet war 1993 die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nicht ausreichend. - Der tertiäre Sektor war fast gar nicht vorhanden. - Einrichtungen des Fremdenverkehrs waren weder qualitativ noch quantitativ ausreichend. - Es fehlten Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Ältere, die Lage des Jugendzentrums wurde als ungünstig eingeschätzt. - Die Ausstattung der Grünflächen war mangelhaft, in Wohnungsnähe fehlten Kinderspielplätze. - Es war ein hohes Verkehrsaufkommen vorhanden und parkende Fahrzeuge beeinträchtigten die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Straßen. - Der Besucherparkplatz an der Tanger wurde zum Zeitpunkt der VU kaum angenommen. - Es wurde eingeschätzt, dass mit steigender Modernisierungsrate private Stellplätze zukünftig nicht ausreichen werden. - Die Stendaler Straße stellte eine starke Barriere zwischen Altstadt und Neustadt dar. - Das Hafengelände unterbrach die fußläufige Verbindung entlang der Tanger.

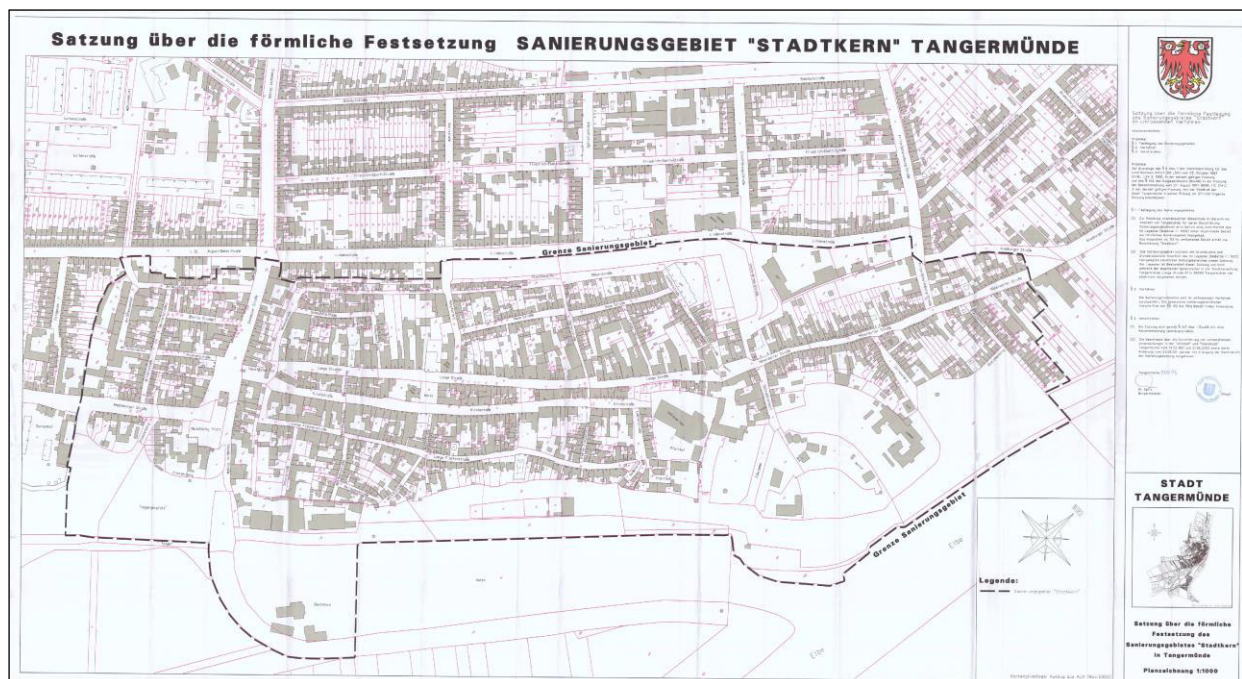
2.1.2 Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Der Untersuchungsbereich der VU umfasste das Stadtzentrum von Tangermünde mit Wohnnutzung und Versorgungseinrichtungen des Gemeinbedarfs und des Einzelhandels. Im Gebiet befanden sich einige Handwerksbetriebe, am östlichen Rand das Hafengebiet. An drei Seiten schlossen sich Wohngebiete an, nach Osten hin erstreckt sich die Elbniederung.

Gegenüber dem künftigen Sanierungsgebiet war die Fläche geringfügig kleiner, da das Gebiet des Bootshauses nicht in die Untersuchungen einbezogen war.

2.1.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

<p>Festlegung des Sanierungsgebietes</p>	<p>Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich der Altstadt von Tangermünde, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich waren, wurde das im Lageplan (s.u.), Originalmaßstab M 1:1000, näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Das insgesamt ca. 53 ha umfassende Gebiet erhielt die Bezeichnung „Stadtkern“.</p>
<p>Inkrafttreten</p>	<p>Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücks-teile innerhalb des im Lageplan M 1:1000 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil.</p>



2.1.4 Sanierungssatzung

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ ist mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Tangermünde förmlich festgelegt worden. Der Sanierungssatzung sind die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vorausgegangen. Mit dem Beschluss der Stadtvertreter am 27.11.2002 (Beschluss Nr. 453/41-XI/02) wurde die Öffentlichkeit das erste Mal mit der Möglichkeit, dass eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden könnte, konfrontiert.

Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen des BauGB sind bei Anwendung des einfachen Sanierungsverfahrens nicht möglich.

Die Sanierung wurde im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB fanden Anwendung.

Die finanzielle Belastung für die Eigentümer der Grundstücke ist bei Anwendung dieses Verfahrens geringer, da statt der Erschließungsbeiträge nur Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung erhoben werden.

2.1.5 Wahl des Sanierungsträgers

Im Rahmen der Beauftragung für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ durch die Stadt als Treuhänder und Sanierungsträger bestehen die Aufgaben der DSK neben der Gesamtkoordinierung der Maßnahmen u. a. in der Fördermittelbeantragung und -verwaltung sowie der Führung des Treuhandkontos, Koordinierung der einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen, der Beratung der Stadt in allen Fragen des Sanierungsrechts, den Verhandlungen mit anderen Sanierungsbeteiligten und der Abrechnung der Gesamtmaßnahme.

2.2 Sanierungsziele und -strategien⁶

Oberziel	Die Sanierung soll dazu beitragen, den Stadtkern als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität zu gestalten und zu einem attraktiven Fremdenverkehrsort zu entwickeln.
Erhaltung und Verbesserung der Versorgungsfunktion	<p>Zur Stärkung der Funktion der Altstadt als Versorgungszentrum ist eine deutliche Verbesserung der Standortbedingungen, der Angebotsvielfalt und der Investitionsbereitschaft erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Standortbedingungen durch Begrenzung des Verkehrs und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, - Ansiedlung zusätzlicher Versorgung für den täglichen Bedarf, - Ansiedlung von privaten Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, - Modernisierung und Erweiterung bestehender Betriebe zur Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit, - Verbesserung der Anlieferbedingungen für den Einzelhandel durch Neuordnung der Blockinnenbereiche, - Bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen für alle Altersgruppen.
Verbesserung der Wohnverhältnisse	<p>Die funktionsfähige Mischung von Dienstleistungen und Gewerbe mit Wohnnutzung soll erhalten bleiben, da das Wohnen die Versorgungsfunktion der Altstadt sichert, zur Lebendigkeit beiträgt und zur langfristigen Erhaltung der Bausubstanz erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung der Gebäude und Wohnungen durch Verbesserung des bautechnischen Zustands, der Ausstattung und der Grundrisse, - Verbesserung des Wohnumfelds durch Reduzierung der Störungen und Gefährdungen durch den Kfz-Verkehr,

⁶ Städtebaulicher Rahmenplan, argeplan Hannover, Januar 1993

	<ul style="list-style-type: none"> - Aufenthaltsfreundliche Gestaltung der Straßen, - Ordnung der rückwärtigen Bereiche hinsichtlich der konkurrierenden Nutzungen: wohnungsnaher Freiraum, Geschäftserweiterung, private Stellplätze; - Verlagerung störender Gewerbebetriebe.
Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung des Erscheinungsbilds der historischen Altstadt in Grundriss und Bausubstanz, - Beseitigung des räumlichen Gefüges, wie fehlende Raumabschlüsse oder Baulücken, - Erhaltung und sinnvolle Nutzung der historischen Bausubstanz, - Korrektur von Stadtbildstörungen an bestehenden Gebäuden; - Verbesserung der Erlebbarkeit des Stadtbildes durch aufenthaltsfreundliche Gestaltung von Straßen und Plätzen; - Gestaltung von Neubauten und Umbauten, die sich in Form, Maßstab, Material und Farbe in das überlieferte Stadtbild einfügen.
Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung und Verbesserung des Übernachtungsangebots und der gastronomischen Einrichtungen; - Erweiterung der Freizeitmöglichkeiten und des kulturellen Angebots.
Verbesserung der Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Fachgerechte Begrünung der historischen Parkanlagen; - Sicherung des bestehenden Baumbestands; - Schaffung wohnungsnaher Spielbereiche; - Umgestaltung der Schulhöfe und Nutzbarmachung außerhalb des Schulbetriebs.
Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung des Durchgangsverkehrs; - Beruhigung des Anliegerverkehrs durch flächenhafte Verkehrsberuhigung; - Vermeidung des Parkbesucherverkehrs durch ausreichendes Parkplatzangebot am Rand; - Beschränkung des Parkens auf Anlieger; - Attraktive fußläufige Anbindung der Parkplätze in der Stadt; - Maßvolles Angebot von Kundenparkplätzen; - Anlage von wohnverträglichen Stellplätzen für die Bewohner; - Schaffung einer durchgehenden Fußverbindung entlang der Tanger; - Rückbau der Stendaler Straße zur besseren Verknüpfung der Neustädter Vorstadt mit der Altstadt.
Zusammenfassung Strategie	<p>Wegen der Größe des Sanierungsgebiets und der Vielzahl der städtebaulichen Missstände entschloss sich die Stadt Tangermünde zur Erarbeitung eines Rahmenplanes einschließlich Sozialplan mit dem Ziel der Sicherung einer einheitlichen, zielorientierten städtebaulichen Entwicklung. Der Rahmenplan dient als Beurteilungsgrundlage für Einzelvorhaben in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Sanierungszielen sowie als verständliche Gesprächsgrundlage zwischen Planern, Verwaltung, Politikern und Bürger*innen. Der städtebauliche Rahmenplan wird als Selbstbindung der Stadt beschlossen und schreibt die Ziele der Stadtentwicklung für die Innenstadt fest.</p>

2.3 Durchführung der Sanierungsmaßnahme und Ergebnissicherung

2.3.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan „Sanierung Altstadt Tangermünde“ wurde durch argeplan Hannover unter Beteiligung von Bürger*innen der Stadt sowie Trägern öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) in den Jahren 1992/1993 erarbeitet und in den Jahren 2000 sowie 2002 fortgeschrieben. Er besteht aus einem Planteil im Maßstab 1:1000 und dem Erläuterungsbericht mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für einen Zeitraum von 20 Jahren und dient als Planungsgrundlage für das Sanierungsgebiet (§ 140 BauGB).

2.3.2 Weitere städtebauliche Planungen und Satzungen (auch ohne Städtebauförderung)

23.09.1992	Öffentlichkeitsveranstaltung zu Sinn und Zweck der VU, Ergebnisse der Bestandsanalyse, Sanierungsziele und städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Tangermünde/DSK/argeplan/Büro Jensen)
1993-94/2011	Gestaltungssatzung Innenstadt Tangermünde (argeplan)
2005/2011	Erhaltungssatzung der Stadt Tangermünde
2014	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke, Irxleben)
Mai 2019	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030, Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept 2030 Tangermünde einschließlich aller Ortsteile (Büro Stephan Westermann)
Sept. 2020	Tourismus-Marketing-Konzept für die Stadt Tangermünde (ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH Köln/Potsdam)
Dez. 2021/Jan. 2022	Konzept zur touristischen Erschließung der Türme in der Kernstadt Tangermünde (kreativköpfe – Raum- und Ausstellungsgestaltung Potsdam)

2.3.3 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

23.09.1992	Öffentlichkeitsveranstaltung zu Sinn und Zweck der VU, Ergebnisse der Bestandsanalyse, Sanierungsziele und städtebaulichen Rahmenplan (Stadt Tangermünde/DSK/argeplan/Büro Jensen)
1996	Wegweisungssystem Fotoarbeiten
2001	Schaukästen (Lindenstraße 12)
2002	Schautafeln URBAN
Ab 2004	Historische Schilder, Erinnerungstafeln, Baustellenschilder
2006	Acrylglastafeln Rathaus, Beschilderung Kirchenvorplatz
Ab 2009	Konzept und Umsetzung Stadtwappen, Werbetafeln Hafensperrpromenade, Erarbeitung und Gestaltung Infopunkte, Außenvitrinen, Infotafeln

2009	Beschriftung Spendenobjekte
2010	Herstellung Außen-Uhr, Stele für Burganlage, Entwurf und Druck Roll-Ups
2013	Ideen-Entwicklung Anzeige Pegelstand
Ab 2015	Tag der Städtebauförderung
2017	Installation eines Blindentastmodells in der Altstadt
2019	Öffentlichkeitsveranstaltungen zum INSEK
Jahrgangsbücher	Amts- und Informationsblatt der Stadt Tangermünde
	Kalender, Broschüren
	Zeitungsartikel regional, überregional
2019	Stadtfest (Eröffnung Stadtmauer)
2020	Aufsteller Buntglasfenster
2020	Blindentastmodell

2.4 Bewertung der Gesamtmaßnahme

2.4.1. Rückbau, Sicherung, Modernisierung und Instandsetzung privater/städtischer Gebäude

Auf Basis der Richtlinie der Stadt Tangermünde zur Förderung von privaten Sanierungsvorhaben (FRL Tangermünde), Beschluss- Nr. 560/52 - XI/03; rechtskräftig seit 15.03.2004) wurden zur Behebung der städtebaulichen Missstände neben Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB in den Jahren 1992-2022 folgende private Sanierungsvorhaben zur Abwendung eines Instandsetzungs- und Modernisierungsgebotes gemäß § 177 BauGB durchgeführt und gefördert. Fördergegenstände waren:

- Instandsetzung von Dächern (inklusive Dachstuhlkonstruktion, ohne Wärmedämmung);
- Bauklempnerarbeiten an der Gebäudehülle;
- Instandsetzung und Modernisierung von Fassaden (inklusive Wärmedämmung und der Fassade zugehörigen Fachwerkkonstruktion im Innenbereich des Gebäudes);
- Instandsetzung und Modernisierung von Fenstern, Haustüren und Toren;
- Bauwerkstrockenlegung;
- Neugestaltung der gebäudebezogenen Außenanlagen (Pflasterarbeiten, Einfriedungen, historische Sonderbauwerke - wie z.B. Brunnen, Baumpflanzungen, Begrünung von Brandwänden inklusive Rankhilfen und Rankpflanzen);
- Beseitigung baulicher Anlagen, soweit zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlich und diese Vorhaben den Sanierungszielen entsprechen.

1992	Hünendorfer Straße 18
1992	Hünendorfer Straße 90/91
1992/14/15	Hünendorfer Straße 98 (Sicherung, Mod./Inst.)
1992	Kirchstraße 10
1992/2020	Kirchstraße 18
1992	Lange Straße 10
1992	Lange Straße 22
1992/2000	Lange Straße 32
1992-2009	Lange Straße 42 (mehrere Verträge)

1992	Lange Straße 53
1992	Lange Straße 56
1992-94/00/01	Marktstraße 12 (Sicherung, Mod./Inst.)
1992/2005	Schloßfreiheit 3
1993/94/06	Lange Straße 46
1993	Schlossstraße 5 (Planung, Sicherung)
1994/2002	Lange Fischerstraße 14
1994	Hünendorfer Straße 92 (Sicherung)
1994	Neue Straße 3
1994	Neue Straße 24
1994/01/16	Neue Straße 27
1994	Schäferstraße 4
1994	Lange Straße 14
1994	Lange Straße 42
1994	Marktstraße 8
1994/2016	Kirchstraße 11
1994	Kirchstraße 28
1994	Kirchstraße 48
1994	Kirchstraße 70
1994	Brunnenstraße 8
1994-2014	Schloßfreiheit 4 (Mod./Inst. , Podestsanierung, Pavillon)
1994	Zollensteig 8
1994/99	Zollensteig 9
1994	Lange Fischerstraße 47
1994	Schulstraße 2
1994	Kleine Fischerstraße 1
1994	Schäferstraße 4
1994	Hünendorfer Straße 4
1994	Hünendorfer Straße 18
1994/2002	Hünendorfer Straße 30
1994	Hünendorfer Straße 82
1994	Hünendorfer Straße 84
1994	Hünendorfer Straße 92 (Sicherung)
1994	Hünendorfer Straße 99
1994	Lange Straße 4
1994	Lange Straße 14
1994	Lange Straße 46
1994/00/08	Lange Straße 78
1994	Lange Fischerstraße 7
1994	Lange Fischerstraße 43
1994	Lange Fischerstraße 44
1994/95/15	Lange Fischerstraße 46
1994	Lange Fischerstraße 56

1994/01/03	Scheunenstraße 4
1994-2014	Schloßfreiheit 4 (Mod./Inst., Podest –ET Stadt, Pavillon)
1994-2019	Schulstraße 2
1994/99	Töpferstraße 13
1995	Bleichenberg 13
1995	Bleichenberg 13a
1995	Bleichenberg 16
1995	Grete-Minde-Straße 4
1995	Hünendorfer Straße 11
1995/2002	Hünendorfer Straße 20
1995	Hünendorfer Straße 23
1995	Hünendorfer Straße 29
1995	Hünendorfer Straße 62a
1995	Hünendorfer Straße 73
1995-2015	Kirchstraße 4 (Ölspeicher, Ölmühle, Mod.)
1995	Kirchstraße 15
1995-2019	Kirchstraße 20
1995/96/06/07	Kirchstraße 47
1995/2017	Kirchstraße 50
1995	Kirchstraße 54
1995	Kirchstraße 60
1995/96	Kirchstraße 61
1995-97	Kirchstraße 63/64
1995/02/07/11	Lange Fischerstraße 18
1995	Lange Fischerstraße 20
1995	Lange Fischerstraße 29
1995	Lange Fischerstraße 39
1995	Lange Fischerstraße 46
1995	Lange Fischerstraße 48
1995	Lange Straße 16
1995	Lange Straße 77
1995/01/07/09	Markt 2
1995	Marktstraße 11
1995	Neue Straße 47
1995	Neue Straße 48
1995	Neue Straße 52
1995	Neue Straße 57
1995	Reitbahnstraße 13
1995/07	Zollensteig 18
1996	Bleichenberg 6
1996	Bleichenberg 7
1996/2014	Bleichenberg 19
1996	Bleichenberg 28

1996	Brunnenstraße 8
1996	Hünerdorfer Straße 3
1996/11/15	Hünerdorfer Straße 12
1996	Hünerdorfer Straße 62a
1996	Hünerdorfer Straße 84
1996/04/07	Hünerdorfer Straße 87
1996	Hünerdorfer Straße 106
1996	Kirchstraße 33
1996	Kirchstraße 36
1996	Kirchstraße 56
1996-2014	Kirchstraße 62
1996	Kleine Fischerstraße 7
1996/02/11/13	Kleine Fischerstraße 14
1996	Klosterberg 2
1996	Lange Straße 4
1996	Lange Straße 7
1996	Lange Straße 38
1996	Lange Straße 40
1996	Lange Straße 42
1996/2009	Lange Straße 43
1996	Lange Straße 56
1996	Lange Straße 62/63
1996	Lange Fischerstraße 4
1996	Lange Fischerstraße 5
1996	Lange Fischerstraße 20
1996	Lange Fischerstraße 62
1996	Mauerstraße 19
1996	Mauerstraße 23
1996	Magdeburger Straße 9
1996	Magdeburger Straße 12
1996	Mittelstraße 18
1996	Neue Straße 13
1996/97	Neue Straße 26
1996	Neue Straße 35a
1996	Neue Straße 53
1996	Neue Straße 57
1996	Notpforte 1
1996/2003	Reitbahnstraße 9
1996/2001	Reuterstraße 4
1996	Reitbahnstraße 13
1996	Schäferstraße 5
1996	Schäferstraße 22
1996	Scheunenstraße 28

1996	Schloßfreiheit 4
1996	Stendaler Straße 39
1996	Stendaler Straße 74
1996	Töpferstraße 11
1996	Töpferstraße 12
1996	Zollensteig 9
1997	Bleichenberg 8
1997	Bleichenberg 13a
1997	Hünendorfer Straße 11
1997	Hünendorfer Straße 31
1997	Hünendorfer Straße 41
1997	Hünendorfer Straße 72
1997	Hünendorfer Straße 82
1997/98	Hünendorfer Straße 97/98
1997/98	Klosterberg 2
1997	Kirchstraße 4
1997/01/05	Kirchstraße 7
1997	Kirchstraße 29
1997	Kirchstraße 30
1997/08	Kirchstraße 38
1997/99	Kirchstraße 46
1997	Klosterberg 2 (Sicherheit, Mod./Inst.)
1997	Lange Fischerstraße 9
1997	Lange Fischerstraße 19
1997	Lange Fischerstraße 36
1997	Lange Fischerstraße 58
1997	Lange Straße 39
1997/98	Lange Straße 42
1997	Lange Straße 45
1997	Lange Straße 55
1997/98	Magdeburger Straße 6
1997	Magdeburger Straße 9
1997	Mauerstraße 1a
1997	Mauerstraße 22
1997	Neue Straße 13
1997/98	Neue Straße 44
1997	Notpforte1
1997/2001	Reitbahnstraße 6
1997/05/07/09	Stendaler Straße 38
1997	Stendaler Straße 42
1997	Stendaler Straße 47
1997/08	Stendaler Straße 73
1997/2016	Zollensteig 10

1998	Bleichenberg 13a
1998/2005	Breite Straße 5
1998	Brunnenstraße 5
1998	Brunnenstraße 8
1998	Hünendorfer Straße 35
1998	Hünendorfer Straße 39
1998	Hünendorfer Straße 41
1998/2001	Hünendorfer Straße 67
1998	Hünendorfer Straße 70
1998	Hünendorfer Straße 73
1998	Hünendorfer Straße 89
1998	Kirchstraße 23
1998	Kirchstraße 25
1998	Kirchstraße 26
1998	Kirchstraße 31
1998/15/18	Kirchstraße 34
1998	Kirchstraße 40
1998	Kirchstraße 63/64
1998/99/2004	Kirchstraße 65
1998	Lange Fischerstraße 9
1998	Lange Fischerstraße 19
1998	Lange Straße 6
1998/2003*	Lange Straße 23
1998	Lange Straße 35
1998	Lange Straße 39
1998	Lehrerstraße 2
1998-2000	Magdeburger Straße 6
1998/2011	Markt 3
1998	Marktstraße 4
1998	Mauerstraße 19
1998-2000	Mauerstraße 32/32a (Rampe)
1998	Mittelstraße 15
1998	Mittelstraße 26
1998	Neue Straße 7
1998/2018	Pfarrhof 6
1998	Schäferstraße 7
1998	Schäferstraße 21
1998	Schloßfreiheit 1
1998	Stendaler Str. 39
1998	Stendaler Str. 41
1998	Stendaler Str. 47
1998	Stendaler Str. 56
1998/00/18	Stendaler Str. 66

1998	Zollensteig 7
1998/2009	Zollensteig 11
1998	Zollensteig 16
1999	Breite Straße 1
1999	Breite Straße 2
1999	Breite Straße 8
1999	Gartenstraße 1
1999	Gartenstraße 6
1999 /2001	Hünendorfer Straße 9
1999/2003	Hünendorfer Straße 37
1999	Hünendorfer Straße 41
1999	Hünendorfer Straße 59
1999/02/09	Kirchstraße 5
1999	Kirchstraße 57
1999	Kirchstraße 66
1999	Kleine Fischerstraße 3
1999	Kleine Fischerstraße 12
1999	Kleine Fischerstraße 13
1999	Kleine Fischerstraße 31
1999/2005	Lange Fischerstraße 31
1999	Lange Straße 42
1999	Lange Straße 45
1999	Lange Straße 49
1999	Lange Straße 54
1999/2001	Magdeburger Straße 71
1999	Neue Straße 2
1999	Neue Straße 4
1999	Neue Straße 7
1999/03/14	Neue Straße 36
1999	Neue Straße 48
1999-2000	Neue Straße 51 (Neubau)
1999	Neue Straße 54b
1999/08	Töpferstraße 8
2000/2007	Hünendorfer Straße 28
2000	Kirchstraße 49
2000	Lange Fischerstraße 9
2000	Lange Fischerstraße 10
2000	Lange Straße 9
2000	Lange Straße 12
2000	Lange Straße 35
2000/2004	Lange Straße 69
2000/01/05	Magdeburger Straße 13
2000/2001	Magdeburger Straße 14

2000	Marktstraße 3
2000	Marktstraße 14
2000	Mauerstraße 1b
2000	Mauerstraße 5b
2000	Mittelstraße 1a
2000	Neue Straße 9
2000/08	Neue Straße 16
2000/2001	Reitbahnstraße 16
2000/03/10/11	Reitbahnstraße 18
2000	Scheunenstraße 5
2000/2009	Scheunenstraße 20
2000/07	Stendaler Straße 40
2000/07/16	Stendaler Straße 50
2000/04	Stendaler Straße 58
2000	Stendaler Straße 71
2001	Amt II Kleines Haus
2001-2014	Amt II (Mod./Inst., Grundstücksverkauf, Gartenhaus)
2001	Hünendorfer Straße 6
2001	Hünendorfer Straße 19
2001	Hünendorfer Straße 72
2001	Hünendorfer Straße 75
2001	Hünendorfer Straße 83
2001	Hünendorfer Straße 92
2001/03/06/08	Kirchstraße 17
2001/2010	Kleine Fischerstraße 3
2001	Kleine Fischerstraße 37
2001	Klosterberg 3
2001/2002	Klosterberg 9
2001/2005	Lange Straße 9a
2001/08	Lange Straße 11
2001	Lange Straße 20/21
2001	Lange Straße 35
2001/02/04	Lange Straße 57
2001	Lange Straße 58
2001	Lange Straße 72 (Abbruch)
2001	Lange Fischerstraße 30
2001/04/05	Lange Fischerstraße 40
2001	Lehrerstraße 5
2001	Magdeburger Straße 5
2001	Magdeburger Straße 30
2001	Magdeburger Straße 70
2001	Markt 2
2001	Marktstraße 7

2001	Mittelstraße 19
2001	Neue Straße 30
2001	Neue Straße 35
2001	Notpforte 1a
2001/05/07	Pfarrhof 2
2001	Pfarrhof 3
2001	Reitbahnstraße 7
2001	Reitbahnstraße 14
2001	Schulstraße 3
2001	Schloßfreiheit 2
2001	Stendaler Straße 69
2001	Zollensteig 4
2001	Zollensteig 14
2002/2003	Amt II
2002	Bleichenberg 13d
2002	Bleichenberg 17
2002	Hünendorfer Straße 70
2002	Kirchstraße 39
2002	Klosterberg 3
2002	Lange Fischerstraße 18
2002	Lange Fischerstraße 23
2002	Lange Fischerstraße 37
2002	Lange Fischerstraße 72
2002	Lange Straße 52
2002	Lange Straße 57
2002	Lange Straße 60
2002	Lange Straße 72
2002	Lindenstraße 7
2002	Magdeburger Straße 65
2002	Mittelstraße 7
2002	Neue Straße 37
2002	Neue Straße 39
2002	Neue Straße 55
2002	Reitbahnstraße 8
2002/09	Reitbahnstraße 15
2002	Reuterstraße 2
2002	Schäferstraße 19
2002	Scheunenstraße 18
2003	Bleichenberg 14
2003	Bleichenberg 27
2003	Breite Straße 13
2003	Kirchstraße 21
2003	Kirchstraße 39

2003/2004	Kirchstraße 59
2003	Lange Fischerstraße 9
2003	Lange Fischerstraße 24
2003	Lange Fischerstraße 37
2003/2004	Lange Fischerstraße 38
2003	Lange Straße 37
2003	Lindenstraße 8
2003	Mauerstraße 1c
2003	Neue Straße 6
2003	Neue Straße 22
2003	Neue Straße 33
2003	Neue Straße 36
2004	Bleichenberg 3b
2004	Grete-Minde-Straße 3
2004	Lange Fischerstraße 51
2004	Lange Straße 64
2004/05/07	Lehrerstraße1
2004	Marktstraße 2
2004	Neue Straße 31
2004	Neue Straße 32
2004	Hünendorfer Straße 90
2004	Hünendorfer Straße 91
2004	Hünendorfer Straße 92 (Abbruch Nebengebäude)
2004/2012	Kirchstraße 15/16
2004	Kirchstraße 37
2004	Kirchstraße 59
2004	Lange Fischerstraße 58a
2004	Reitbahnstraße 19
2004	Stendaler Straße 55
2004/07/10	Zollensteig 12
2005	Bleichenberg 21
2005	Hünendorfer Straße 14
2005	Hünendorfer Straße 79
2005	Hünendorfer Straße 92
2005	Kirchstraße 1
2005	Kirchstraße 39
2005	Kirchstraße 67
2005	Lange Fischerstraße 38
2005	Mittelstraße 25
2005	Neue Straße 31/32
2005	Stendaler Straße 38a
2005	Pfarrhof 2 und 3
2006	Am Neustädter Graben 1a

2006	Bleichenberg 21
2006	Hünendorfer Straße 1 und 2
2006	Hünendorfer Straße 14
2006	Hünendorfer Straße 32
2006	Hünendorfer Straße 74
2006	Hünendorfer Straße 101/102
2006	Kirchstraße 9
2006	Kirchstraße 59
2006	Kirchstraße 67
2006	Lange Fischerstraße 17
2006	Lange Fischerstraße 22
2006/2010	Lange Fischerstraße 25
2006	Lange Fischerstraße 39
2006	Lange Fischerstraße 79
2006	Lange Straße 30
2006	Lange Straße 59
2006	Neue Straße 11
2006	Pfarrhof 4
2006	Töpferstraße 3
2007	August-Bebel-Straße 130
2007	Kirchstraße 67
2007	Lange Fischerstraße 12
2007	Lange Straße 30
2007	Lange Straße 59
2007	Lange Straße 74
2007-2011	Lange Straße 79
2007	Lehrerstraße 3
2007	Lindenstraße 9
2007/08/12	Schloßfreiheit 7
2008	Hünendorfer Straße 80/81
2008	Hünendorfer Straße 101/102
2008	Lange Fischerstraße 7a
2008	Lange Straße 79
2009/10	Bleichenberg 12
2009	Hünendorfer Straße 3
2009	Hünendorfer Straße 62b
2009	Hünendorfer Straße 80/81
2009/2018	Hünendorfer Straße 85
2009	Kirchstraße 3
2009	Kirchstraße 14
2009	Kirchstraße 14
2009	Kirchstraße 31
2009	Kirchstraße 55

2009/2015	Lange Fischerstraße 6a
2009	Lange Fischerstraße 16
2009/13/16	Lange Fischerstraße 16/15a
2009	Lange Fischerstraße 42 (Mehraufwand Neubau)
2009	Langer Hals 1
2009	Lange Straße 42, Gebäude 7
2009	Lange Straße 75
2009	Lange Straße 80
2009	Lindenstraße 1a
2009	Lindenstraße 3
2009	Lindenstraße 7b
2009	Mauerstraße 5b
2009	Stendaler Straße 38
2009	Stendaler Straße 70
2009	Töpferstraße 5
2010	Fritz-Schulenburg-Straße 48
2010	Lange Fischerstraße 4, 5
2010	Lange Fischerstraße 8
2010	Langer Hals 3
2010	Lange Straße 34
2010	Lange Straße 58
2010/2011	Lindenstraße 6b
2010	Mauerstraße 2, 3
2010	Neue Straße 4
2010	Roßpforte 3
2010	Scheunenstraße 15
2011	Am Neustädter Graben 1
2011	Hünendorfer Straße 80/81
2011	Kirchstraße 3
2011/2013	Kirchstraße 62
2011	Lange Fischerstraße 3
2011	Lange Fischerstraße 18
2011	Lange Straße 35
2011	Lange Straße 79
2011	Mauerstraße 9
2011/12	Neue Straße 18
2011	Schäferstraße 16
2011	Töpferstraße 1, 2
2012	Hünendorfer Straße 69
2012	Scheunenstraße 21
2013/16/20	Bleichenberg 3b
2013	Kirchstraße 23
2013	Kleine Fischerstraße 14

2013	Lehrerstraße 4
2013	Schäferstraße 7
2013/2015	Stendaler Straße 60
2014	Breiter Weg 6
2014	Hünendorfer Straße 80/81
2014	Hünendorfer Straße 88
2014	Hünendorfer Straße 98
2014	Hünendorfer Straße 103
2014	Kirchstraße 4
2014	Kirchstraße 46
2014/2015	Lange Fischerstraße 15
2014	Lange Fischerstraße 56a
2014	Lange Straße 65
2014/2015	Lindenstraße 6 a + b
2014	Reuterstraße 3
2014	Stendaler Straße 45 (Dachdeckung, Putzarbeiten)
2015	Hünendorfer Straße 12
2015	Lange Straße 70
2015	Lehrerstraße 4
2015	Magdeburger Straße 3
2016	Hünendorfer Straße 83
2016	Lange Straße 34
2016	Neue Straße 27
2016	Neue Straße 38
2016	Schäferstraße 12-14 (Dach, Dachdeckung, Gerüst)
2016	Stendaler Straße 65
2017	Kirchstraße 6a/6b
2017	Kleine Fischerstraße 5
2017	Lange Straße 34
2017	Lange Straße 65
2017	Lindenstraße 1
2017	Marktstraße 11
2017/2020	Pfarrhof 5
2018	Amt 1
2018	Kirchstraße 22
2018	Klosterberg 8
2018	Lange Fischerstraße 32/33
2018	Pfarrhof 6
2019	Breiter Weg 15
2019	Klosterberg 8 (Fenster, Türen, Dach, Trockenlegung Fassade)
2019	Lange Straße 41
2019	Lange Straße 71

Grundlage der Maßnahmen waren die durchgeführten Voruntersuchungen/Gutachten zu privaten Baumaßnahmen.

1992	Hünendorfer Straße 97/98
1992/1994	Kirchstraße 4
1992	Lange Straße 42
1992	Schloßfreiheit 3
1992	Lange Straße 32, 33
1993	Kirchstraße 18
1993	Töpferstraße 1, 2
1993	Lange Straße 10
1993	Kirchstraße 15
1993	Stendaler Straße 59
1993	Lange Straße 18
1993	Lange Straße 42
1993	Lange Fischerstraße 16
1993	Lange Fischerstraße 19
1993	Kirchstraße 10
1993	Lange Straße 42
1993	Marktstraße 12
1993	Kirchstraße 63/64
1993	Schloßfreiheit 5
1993	Lange Straße 40
1993	Kirchstraße 15
1993	Kirchstraße 48
1993/94	Marktstraße 12
1994	Kirchstraße 4
1994	Kirchstraße 46
1994/1995	Kirchstraße 62
1996/2001	Lange Straße 39
1996	Neue Straße 7
1997	Neue Straße 51 (Abbruch)
1997	Klosterberg 2
1997	Neue Straße 7
2000	Neue Straße 7

Bezug zu den Sanierungszielen

Oberziel der Sanierung war, den Stadtkern als funktions- und zeitgerechten Wohn-, Arbeits- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität zu gestalten und zu einem attraktiven Fremdenverkehrsort zu entwickeln.

Die Wohnverhältnisse wurden entscheidend verbessert. Die funktionsfähige Mischung von Dienstleistungen und Gewerbe mit Wohnnutzung blieb erhalten. Die Altstadt stellt sich heute mit einer lebendigen Mischung aus Wohnen, Versorgung

und Fremdenverkehrsfunktion dar. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dienen der langfristigen Erhaltung der Bausubstanz. Gebäude und Wohnungen wurden modernisiert und der bautechnischen Zustand verbessert.

Das Erscheinungsbild der historischen Altstadt in Grundriss und Bausubstanz blieb weitgehend erhalten. Ein Großteil der Stadtbildstörungen wurde korrigiert.

Der Stand der Umsetzung der Entwicklungsziele liegt bei ca. 80 %. Private Bauherren interessieren sich weiterhin für die Sanierung ihrer Gebäude. Ausweislich der aktuellen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030) vom Mai 2019 ist die Beseitigung des Leerstands in der Altstadt dringend notwendig, um die denkmalgeschützte Bausubstanz und den hohen Identitätswert des Stadtkerns für die Gesamtstadt und deren touristischen Bedeutung zu sichern.

Die Sanierungssatzung bleibt auch nach Auslaufen des Förderprogramms als Anreiz für privatwirtschaftliche Investitionen aufgrund der besonderen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen.

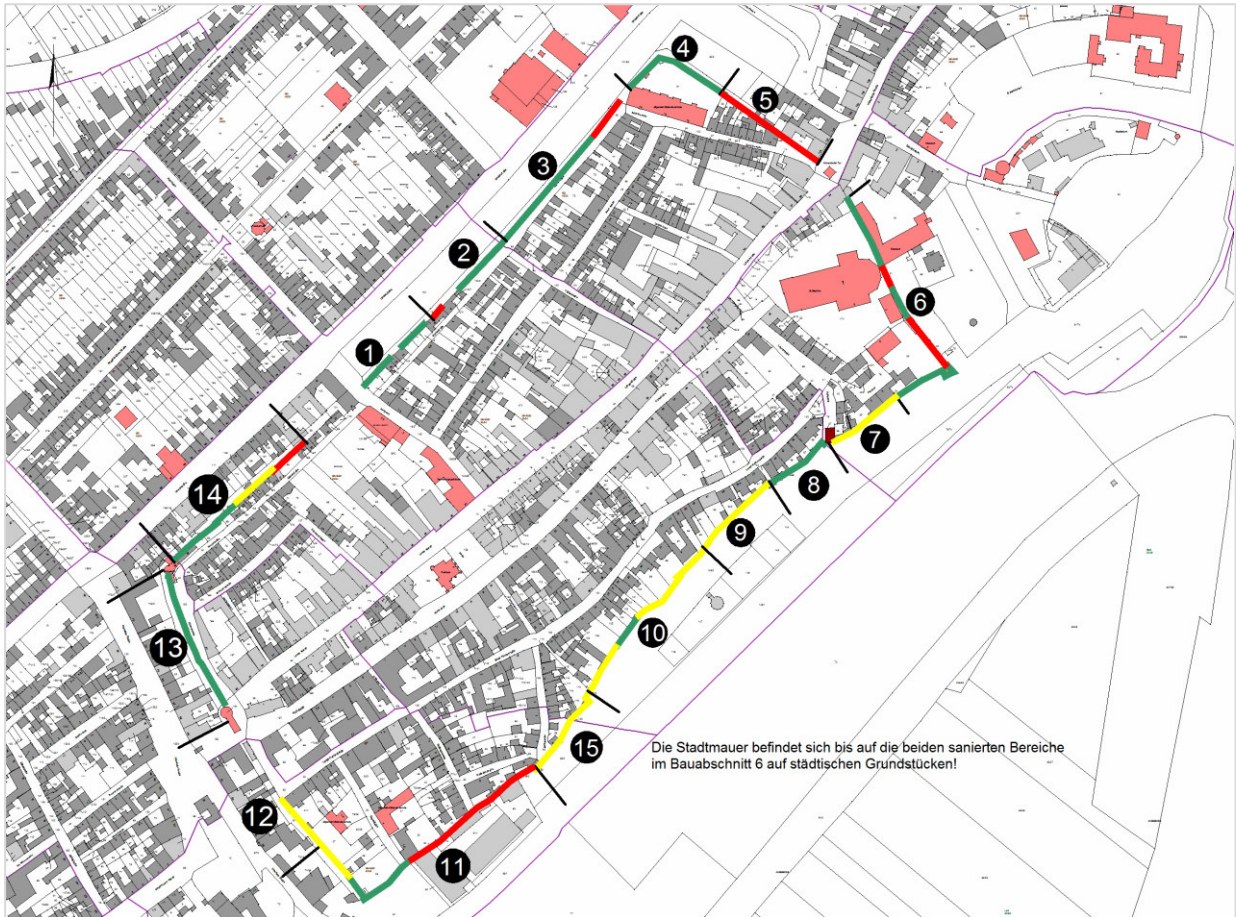
2.4.2. Sicherung, Instandhaltung und Sanierung der Stadtmauer

1992	Sicherung Stadtmauer 1. und 2. Teil
1991/92	Sicherung Roßpforte
2000-2009	Roßpforte Stützwand (Schadensanalyse); Sicherung; Mehraufwand
1995	Erneuerung Schrottturm-Dach
Ab 1995	Sicherung Stadtmauer
1998	Burganlage (Grunderwerb)
1998-2004	Sicherung Neustädter Tor
1998-2003	Kapitelturm/Kapitelturm neu (Begutachtung Wandmalerei, Erschließung, Gerüstbau)
1998/99/17	Schalenturm (Planung, Sicherung)
1999/2000	Stadtmauer Stendaler Straße 68 (Sicherung)
2000-2001	Burgmauer 1.-5.BA
2001-2003	Burgmauer 6. BA (Sicherung, Doppeltoranlage, Gerüstbau)
2001-2005	Burgmauer 7. BA (Planung, Beseitigung Frostschäden, Sanierung)
2001	Stadtmauer 1. BA - Notpforte
2001	Stadtmauer 2. BA
2001	Stadtmauer 5. BA - Schäferstraße
2003	Stadtmauer 6. BA
2002/2003	Stadtmauer 8.-10. BA
2001/2002	Stadtmauer 12. BA
2001/2002	Stadtmauer 13. BA – Stendaler Straße 68/69 (Planung, Bauleistungen)
2001-2006	Stadtmauer 15. BA - Putinnen
2003	Stadtmauer 16. BA
2002/2003	Burgmauer 6. BA
2003	Burgmauer 7. BA
2005	Eulenturm (Sicherung)

2007/08	Stadtmauer 13. BA Mauerstraße 1-1c
2008-10	Neustädter Tor (Fassade)
2009	Stadtmauer – Mauerstraße 17-18
2009	Stadtmauer – Lange Fischerstraße 42
2009	Stadtmauer 7. + 8. BA –Steigberg bis Roßfurt
2009	Stadtmauer 4. BA – Comenius-Schule/Schäferstraße
2011-2016	Stadtmauer 10. - 15. BA
2012-2016	Roßfurt, Stützmauer
2013	Stadtmauer- Eulenturm
2014-2015	Burgmauer zw. Burgauffahrt und Alte Kanzlei
2014	Stadtmauer 3. BA – Töpferstraße bis Schäferstraße
2014/2018	Stadtmauer Putinenturm-Marktstraße 6 (Inst. Dachdeckung, Dachklempnerarb.)
2014/15/16	Stadtmauer 2. BA - Bereich Mauerstraße - Durchgang Töpferstraße
2015	Stadtmauer 14. BA, Mauerstraße 32
2015	Stadtmauer – Lange Fischerstraße 42
2016	Stadtmauer 6. BA – Roßfurttor bis einschl. Eckturm Stadtmauer-Promenade
2016-2019	Stadtmauer 11. BA
2017	Stadtmauer BA 6c (Erhalt, Sicherung)
2017	Toranlage zum Burghof
2017/18	Stadtmauer 2. BA - Bereich Mauerstraße 16
2018-2020	Stadtmauer BA 3a – Lückenschluss bis Schäferstraße
2019	Schrottturm
2019/2020	Stadtmauer 5. BA - Schäferstraße/Grete-Minde-Straße, Schulhof bis Hünendorfer Straße 106
2020-2022	Stadtmauer 12. BA – Stendaler Straße-Schulstraße
2020-2022	Stadtmauer 8a, 9+10
2020-2022	Stadtmauer BA 2-1
2020-2023	Stadtmauer BA 14-2

Grundlage der Maßnahmen waren die durchgeführten Voruntersuchungen/Gutachten zur Sanierung der Stadtmauer in den einzelnen Abschnitten.

1992-99	Voruntersuchungen/Gutachten zur Sanierung der Stadtmauer (einzelne Bauabschnitte)
2000-2012	Roßpforte (Schadensanalyse Stützwand)
2000	Burg - Archäologie



Sanierungsstand Stadtmauer, 2008

Bezug zu den Sanierungszielen

Die Sicherung, Sanierung und Instandhaltung der Stadtmauer ist eines der wichtigsten und nachhaltigsten Maßnahmen erfolgreicher Stadtentwicklung in Tangermünde. Dank der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen hat sich Tangermünde zu einem beliebten Fremdenverkehrsort mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt. Das Erscheinungsbild der historischen Altstadt wurde erhalten, Lücken in der Stadtmauer geschlossen, Türme und Tore/Pforten saniert.

2.4.3. Sicherung, Sanierung, Ausbau und Neugestaltung von Kirchen und Kirchemumfeld

1992	Salzkirche (VU, Baubetreuung, Mauerwerksgutachten, Fotodokumentation)
1993-1999	Salzkirche (Sicherung, Maurerarbeiten, Fenster, Rekonstruktion, neue Nutzung)
2019	Salzkirche (barrierefreie Erschließung)
1995-2012	Stephanskirche (Planung, Sicherung Dach, Glockenanlage)

Bezug zu den Sanierungszielen

Ganz gleich, aus welcher Richtung sich Reisende der Stadt Tangermünde nähern, sie werden durch mächtige Türme und Tore empfangen. Bis heute konnte die „Kaiserstadt“ ihr mittelalterliches Bild erhalten.

Die Sanierung der Kirchen und des Kirchengumfeldes dienten sowohl der Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes als auch der Entwicklung der Fremdenverkehrsfunktion.

2.4.4. Sicherung, Erhaltung, Sanierung und Ausbau sonst. öffentlicher Gebäude

1992-1996	Altes Rathaus (Sicherung, Restaurierung Schmuckgiebel, Baubetreuung)
2001-2018	Altes Rathaus (Planung/Statik/Baubegleitung, Untersuchungen/Dokumentationen, Abbrucharbeiten, Elektroarbeiten/Blitzschutz, Malerarbeiten, Gerüstbauarbeiten, Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten, Maurer- und Putzarbeiten, Freilegung Deckenkappenbemalung, Sanierung Rathauskeller, Trauzimmer, Tischlerarbeiten, Treppenanlage, Fenster, Reparatur Bleiverglasung, Sanitärinstallation und Fliesenarbeiten, Sanierung Gedenktafel, Modernisierung)
1997-2018	Lange Straße 61 – Stadthaus (Sicherung, Sanierung, Ausbau, Stifterscheiben)
2013-2022	Lange Straße 61 – Stadthaus (behindertengerechter Zugang)
2001-2002	Ordnungsamt Lindenstraße 12 (Sicherung, Sanierung)
2008	Grete-Minde-Haus (Planung, Sanierung)
2012	Privatgymnasium Schulstraße 1
2014-2015	Grundschule Schäferstraße 8-14 (Instandsetzung Giebel)

Bezug zu den Sanierungszielen

Die Sanierung des Rathauses und der anderen öffentlichen Gebäude hat dazu beigetragen, den historischen Stadtkern als funktions- und zeitgerechten Arbeits- und Geschäftsbereich weiter zu entwickeln. Das Rathaus, Lange Straße 61 wurde nicht nur rekonstruiert und denkmalpflegerisch erhalten, es wurde auch, wo möglich, behindertengerecht ausgebaut.

2.4.5. Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen

1995-2009	Zollensteig/Roßfurt (Planung)
1996/97	Zollensteig (Straßenbau)
1996-2010	Lange Straße/Kirchstraße (Archäologie, Planung, Straßenbau, Umverlegung Gasleitungen)
1997-2020	Mauerstraße (Planung, Straßenbau/Rekonstruktion, Grünanlagen, Straßenbeleuchtung, Beweissicherung)
1999-2006	Notpforte (Parkplatz)
1999-2010	Lange Straße/Kirchstraße (Planung, Straßenbau, Archäologie)
2000/2001	Burgstraße (Planung, Burgauffahrt)
2005	Nördliches Kirchengumfeld (Wegebau)
2007	Notpforte (Straßenbau)
2008-2015	WTZ-Promenade (Planung/Bauüberwachung, Rückbau Gleisanlage und Kranfundamente, Straßenbau, Pflanzgefäße, Geländer, Grünflächen, Gastro-Fläche, Sanierung Böschung)
2010	Tangerplatz (Stellplatzanlage)
2011	Stephansgang (Straßen- und Wegebau)

2011-2014	Lange Fischerstraße (Planung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung)
2011-2014	Lehrerstraße (Planung, Erschließung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung)
2013-2020	Scheunenstraße (Planung, Archäologie, Straßen- und Pflasterbau, Straßenbeleuchtung)
2013-2017	Schloßfreiheit - Klinik (Planung, Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung)
2013-2017	Neue Straße, Schäferstraße (Planung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung)
2016	Alter Friedhof - Gehwege
2017-2020	Mauerstraße - Nord
2017-2022	Stendaler Straße 1. und 2. BA (Planung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Archäologie)
2017-2022	Grete-Minde-Straße (Planung, Archäologie, Straßenbau, Pflasterarbeiten, Straßenbeleuchtung)
2019-2021	Marktstraße zwischen Langer Fischerstraße und Reitbahnstraße
2019	Straßensanierung Neustadt und Bleichenberg
2000-2001	Burgstraße (Reko Burgauffahrt)
2020-2022	Hünendorfer Straße 1. BA (Planung, Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Archäologie)

Bezug zu den Sanierungszielen

In die Sanierung der Straßen, Wege und Plätze ist in den vergangenen Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung viel Geld geflossen. Bestandteil der Projekte war in der Regel die grundlegende Sanierung der Straßen, die Leistungen des Straßen- und Wegebau, aber auch die Erneuerung bzw. Vervollständigung der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen und Rasenansaat. Im Bestand lag vorwiegend Naturstein bzw. Kleinpflaster vor sowie Mosaikstein- und Leseplaster in vielen Gehwegen. Dies wurde weitgehend erhalten. Es kamen fast ausschließlich Natursteinmaterialien für Pflasterungen und Bordsteine zum Einsatz. Parallel mit dem Straßenbau wurde durch die Stadtwerke Tangermünde die Erneuerung des vorhandenen Mischwasser-Kanals und der Trinkwasserleitung nebst Hausanschlüssen umgesetzt.

Die Aufenthaltsqualität und die Versorgungsfunktion haben sich verbessert, ebenso die Qualität des Wohnumfeldes durch Reduzierung von Störungen im Kfz-Verkehr. In der Altstadt wurde in den vergangenen Jahren verstärkt auf die barrierearme/-freie Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze im öffentlichen Raum geachtet. Das historische Stadtbild wurde gewahrt.

2.4.6. Gestaltung von Grünflächen und Freianlagen

2002-2011	Burg-Ensemble Parkanlagen (Erschließung, Freiflächengestaltung)
2003-2009	Freiflächengestaltung vor Stephanskirche (Planung, Wege- und Gartenbau, Brunnen, Wegebeleuchtung, Relieftafeln)
2007	WTZ – Großer Platz-Grünanlage (Findling, Erneuerung Inschrift)
2012	Notpforte Außenanlagen
2008-2014	WTZ-Promenade – Freifläche Störtebecker (Promenade und Ausstattung)
2018-2023	Grete-Minde-Platz (Entwurf/Planung, Brunnenanlage, Metallrestaurierung, Steinrestaurierung)

Bezug zu den Sanierungszielen

Das Oberziel wurde erfüllt: Die Sanierung hat dazu beigetragen, den Stadtkern als funktions- und zeitgerechten Wohn- und Geschäftsbereich mit hoher städtebaulicher Qualität zu gestalten und zu einem attraktiven Fremdenverkehrsort zu entwickeln.

Die Grün- und Freiflächen wurden verbessert. Es erfolgte eine fachgerechte Begrünung der historischen Parkanlagen, die Neugestaltung der Freifläche vor der Stephanskirche, die Sicherung des bestehenden Baumbestands im Rahmen der Neugestaltung der Straßen und Plätze, im Bereich des wassertouristischen Zentrums wurde ein Spielplatz geschaffen.

3 Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

Der Stadt Tangermünde ist gelungen, eine Vielzahl von Förder- und Forschungsprogrammen auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene für die Stadtentwicklung zu nutzen. Beispielhaft genannt seien die Bund-Länder-Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, Stadtumbau Ost und die Landesinitiative des Landes Sachsen-Anhalt URBAN 21 (europäischer Strukturfonds 2000-2006) und der beteiligte Fond für regionale Entwicklung EFRE. Ohne diese Unterstützung wären viele Projekte nicht umsetzbar gewesen.

3.1 Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente

Das URBAN 21 – Quartier „Innenstadt“ umfasste die historische Altstadt mit der Hünendorfer und der Neustädter Vorstadt, den Burgberg und den Stadthafen an der Mündung des Tangers in die Elbe. Ziel war es die Bausubstanz der Altstadt unverfälscht zu erhalten und instand zu setzen, den Verkehr in der Innenstadt zu beruhigen und die Einbindung in den angrenzenden Naturraum zu verbessern.

Mit Hilfe der Landesinitiative URBAN 21 wurde in Tangermünde umfangreich investiert. Folgende Projekte wurden u.a. umgesetzt: Aufbau des wassertouristischen Zentrums, Bau der Hafen-Promenade, Umnutzung der „Alten Kanzlei“ zu einem Kulturort, Sanierung „Amt II“, Sanierung und Gestaltung der Hauptverkehrsstraße sowie die Sanierung der Westfassade der Alten Kanzlei.

Zahlreiche Maßnahmen sind über mehrere Förderprogramme kumulativ gefördert worden, da sich die Förderkulissen überschneiden. Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, der Förderkulisse Stadtumbau Ost und dem Programm Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

3.2 Wechselwirkung über die Gebietskulisse hinaus

Mit ihren Läden und Einrichtungen leistet die Altstadt einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bewohner mit Waren und Dienstleistungen. Sie ist Standort öffentlicher und kultureller Einrichtungen, von Gastgewerben und handwerklich-gewerblichen Nutzungen (vor allem entlang der Langen Straße / Kirchstraße). Durch diese Einrichtungen und den Hafенbereich erfüllt sie wichtige Freizeit- und Erholungsfunktionen. Sie ist ein bedeutender Wohnstandort sowie touristischer Anziehungspunkt über die Ländergrenzen hinaus.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass die umfassend durchgeführte Sanierung der Gebäude, Straßen, Straßenrandbereiche und Freiflächen im Sanierungsgebiet Innenstadt Ausstrahlungswirkung auf angrenzende Bereiche hatte und hat.

Durch die Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur sowie des öffentlichen Raumes im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden beachtliche Synergieeffekte im Sanierungsgebiet und über die Grenzen hinaus erzielt.

4 Finanzierung der Gesamtmaßnahme

4.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Siehe Anlage

4.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützte die Gesamtmaßnahmen „Tangermünde Altstadt“, um insbesondere den historischen Stadtkern zu erhalten. Mit Fördermitteln des Bundes, Landes Sachsen-Anhalt und einem kommunalen Miteleistungsanteil wurde die Finanzierung der unterschiedlichen Aufgaben in den Bereichen städtebauliche Untersuchungen und Planungen, Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, Platz- und Freiraumgestaltungen, Öffentlichkeitsarbeit sowie Durchführungsaufgaben für einen langfristigen Durchführungszeitraum sichergestellt.

5 Fazit und Ausblick

Abschließend kann ein positives Fazit zur Wirksamkeit des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Tangermünde gezogen werden. Verbesserungen und positive Auswirkungen betreffen alle wesentlichen Beurteilungskategorien und sorgen für einen gehobenen Wohn- und Lebensstandard der Bewohner. Zum Erfolg wesentlich beigetragen haben die tiefgreifenden Vorbereitenden Untersuchungen, die frühzeitige und umfangreiche Bürgerbeteiligung sowie die Festlegung des Sanierungsgebietes. Dadurch konnte die Situation hinsichtlich sozio-demografischer Kennzahlen, städtebaulicher Aspekte und funktionaler Infrastruktur erheblich verbessert werden.

Der Stand der Umsetzung der Entwicklungsziele liegt bei ca. 80 %. Die geplanten Straßen-, Wege- und Platzmaßnahmen sind zu ca. 68 % umgesetzt. Vorhaben an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind zu 78 % abgearbeitet. Allerdings ist der Leerstand in der Altstadt noch unbefriedigend hoch.

Durch die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen wurden Synergieeffekte insbesondere mit privaten Investitionen erzielt und die Potentiale von Tangermünde bestens genutzt. Die bauliche und landschaftliche Qualität der historischen Altstadt als Wohn- und Lebensstandort und der kleinstädtische Charakter sind auch dank engagierter Bürger bis heute bewahrt worden.

Die Sanierung ist noch nicht beendet. Die Sanierungssatzung der Stadt Tangermünde für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ (Stadtratsbeschluss vom 27.11.2002; Nr. 453/41-XI/02) ist mit ihrer Bekanntmachung am 03. Januar 2003 in Kraft getreten und wäre somit gemäß § 235 Abs. 4 BauGB spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben. Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses jeweils aktuellen Fassung die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ bis zum 31.12.2030 beschlossen.

Private Bauherren interessieren sich verstärkt für die Sanierung ihrer Gebäude. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung würden die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie das sanierungsbedingte Vorkaufrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entfallen.

Der Schutz der im Gebiet ansässigen Wohnbevölkerung vor negativen Folgen der Erneuerung und Verdrängung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nur auf Grundlage des Sanierungsrechts und des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts möglich. Der Schutz vor überhöhten Kaufpreisen gemäß § 153 Abs. 2 BauGB bleibt weiterhin erhalten.