



POSITIONEN PERSPEKTIVEN

KOMPETENZZENTRUM
STADTUMBAU

Eine Reihe des Kompetenzzentrum Stadtumbau
Ausgabe 1 | 2026

Stadtumbau Award Sachsen-Anhalt 2025 – Spezifische Trends, Tendenzen und Schlussfolgerungen

1. Ausgangslage und Einordnung 2025

Der Stadtumbau Award Sachsen-Anhalt bildet jährlich die Weiterentwicklung des Stadtumbaus im Land ab. Ziel der Auslobung 2025 war es, den Trend zur Reaktivierung verloren geglaubter Orte sichtbar zu machen und entsprechende Projekte landesweit zu identifizieren. Dabei zeigte sich eine deutliche Konzentration auf Vorhaben, die Stadtumbau als langfristigen kulturellen, sozialen und baukulturellen Prozess verstehen.

Im Mittelpunkt standen Projekte, die aus dem Bestand heraus neue Nutzungen, Bedeutungen und Identitäten entwickeln. Die Bandbreite der Beiträge – von privaten Initiativen über zivilgesellschaftliche Trägerschaften bis hin zu kommunalen Großvorhaben – verweist auf veränderte Anforderungen, Akteurskonstellationen und Zielbilder des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt.



Schwemme in Halle (Saale)
Foto © Steffen Spitzner

2. Besonderheiten des Award-Jahrgangs 2025

2.1 Reaktivierung von „Lost Places“ mit identitätsstiftender Wirkung

Charakteristisch für den Award-Jahrgang 2025 ist die konsequente Hinwendung zu Orten, die über längere Zeiträume als nicht entwickelbar oder „lost“ galten. Exemplarisch stehen hierfür die Projekte LEHM-BAU-KULTUR in der Schwemme in Halle (Saale), das Theater im Alten Schlachthof in Naumburg (Saale) sowie der Schlossbahnhof Ballenstedt, die Hyparschale und das Ravelin 2 in Magdeburg.

Zentrale Merkmale dieses Ansatzes:

- Reaktivierung vernachlässigter Orte als Ausgangspunkt des Stadtumbaus
 - Fokus auf kulturelle und soziale Räume statt funktionaler Optimierung
 - Verständnis von Leerstand und baulichen Brüchen als Teil lokaler Identität
 - Transformation des Bestands statt Ersetzung durch Neubau
-

2.3 Nachhaltigkeit durch Substanzerhalt in unterschiedlichen Maßstäben

Nachhaltigkeit wird im Award-Jahrgang 2025 nicht als Zusatzanforderung, sondern als Grundprinzip des Stadtumbaus sichtbar. Die Projekte zeigen ein breites Spektrum – von einfachen Umnutzungen bis zu komplexen denkmalgerechten Sanierungen.

Zentrale Merkmale des Nachhaltigkeitsverständnisses:

- konsequente Nutzung vorhandener Bausubstanz
 - Vorrang von Umnutzung und Substanzerhalt gegenüber Neubau
 - unterschiedliche Maßstäbe als gleichwertige Lösungsansätze
 - Ausrichtung auf Anpassungsfähigkeit und langfristige Tragfähigkeit
-

2.4 Kultur, Bildung und Tourismus als Triebkräfte des Stadtumbaus

Kulturelle, bildungsbezogene und touristische Nutzungen übernehmen im Stadtumbau 2025 eine zentrale Rolle. Sie wirken über ihre jeweilige Kernfunktion hinaus und entfalten stabilisierende Effekte für Stadträume und Quartiere.

Zentrale Wirkungen dieser Nutzungen:

- Herstellung von Öffentlichkeit und Identifikation
- Belebung bestehender Stadträume
- Beitrag zur Quartiersstabilisierung
- Erfordernis langfristiger Betriebs- und Finanzierungskonzepte

3. Abgeleitete Trends des Stadtumbaus 2025

Aus dem Award-Jahrgang 2025 lassen sich folgende Trends ableiten:

Vom Bauprojekt zum Entwicklungsprozess

Stadtumbau wird als langfristiger, offener Prozess verstanden.

Bedeutungswandel von Leerstand

Leerstand wird als aktivierbare Ressource für Identität und Nutzung begriffen.

Vielfalt der Akteure

Private Initiativen, Ehrenamt und Zivilgesellschaft prägen den Stadtumbau neben kommunalen Akteuren.

Kulturelle und touristische Nutzungen als Stabilisierungselemente

Kultur, Bildung und Tourismus fungieren als Anker der Stadtentwicklung.

4. Differenzierung der Akteursmodelle im Stadtumbau Award 2025

Die Projekte des Stadtumbau Award Sachsen-Anhalt 2025 zeigen, dass Stadtumbau nicht an ein einzelnes Trägermodell gebunden ist. Vielmehr ergänzen sich unterschiedliche Akteursmodelle mit jeweils eigenen Stärken und Grenzen.

4.1 Private Initiativen

Private Initiativen basieren auf persönlichem Engagement, individueller Motivation und Risikobereitschaft.

Zentrale Merkmale und Wirkungen:

- hohe Identifikation mit dem Ort bzw. der Liegenschaft
- größere Flexibilität in Planung und Nutzung
- starke Impulswirkung

Strukturelle Begrenzungen:

- personenbezogene Abhängigkeit
- begrenzte Übertragbarkeit

Private Initiativen wirken als Impulsgeber; ihre Verstetigung erfordert offene kommunale Rahmenbedingungen sowie unterstützende Förder- und Genehmigungsstrukturen.

4.2 Zivilgesellschaftliche Trägerschaft

Zivilgesellschaftliche Träger entwickeln Stadtumbau als kollektiven, gemeinwohlorientierten Prozess.

Zentrale Merkmale und Wirkungen:

- starke lokale Verankerung
- enge Verbindung von Nutzung, Baukultur und Vermittlung
- langfristige Entwicklungsperspektive

Strukturelle Anforderungen:

- stabile Ehrenamtsstrukturen
- verlässliche (förder-)rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen

Zivilgesellschaftliche Akteure sichern Kontinuität und Identifikation; ihre Wirksamkeit hängt von struktureller Absicherung und langfristiger Begleitung ab.

4.3 Kommunale Trägerschaft

Kommunale Trägerschaften verstehen Stadtumbau als öffentliche Infrastruktur- und Kulturaufgabe.

Zentrale Merkmale und Wirkungen:

- Umsetzung größerer Maßstäbe
- Bewältigung hoher technischer Komplexität
- Sicherung öffentlicher Zugänglichkeit

Strukturelle Abhängigkeiten:

- stabile Finanzierungs- und Förderstrukturen
- tragfähige Betriebsmodelle

Kommunale Projekte gewährleisten Maßstab und Dauerhaftigkeit; sie benötigen langfristige Planungssicherheit sowie dauerhaft gesicherte Betriebsstrukturen.

4.4 Zusammenführende Bewertung

Der Award-Jahrgang 2025 zeigt, dass kein Akteursmodell allein leitbildfähig ist. Die Stärke des Stadtumbaus in Sachsen-Anhalt liegt in der gezielten Ergänzung privater, zivilgesellschaftlicher und kommunaler Trägerschaften. Daraus ergibt sich die Aufgabe, Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass diese Modelle gleichermaßen ermöglicht und miteinander kombiniert werden können.

5. Schlussfolgerungen und Handlungsbedarfe

5.1 Für Städte und Gemeinden

- Stadtumbau als kooperativen Entwicklungsprozess organisieren
 - unterschiedliche Trägermodelle gezielt einbinden
 - schrittweise, tragfähige Lösungen zulassen
 - Multifunktionalität strategisch nutzen
-

5.2 Für das Land Sachsen-Anhalt

- Förderinstrumente stärker prozessorientiert ausrichten
 - privates und bürgerschaftliches Engagement absichern
 - Stadtumbau als baukulturelle Aufgabe kommunizieren
 - Projektergebnisse systematisch auswerten und verbreiten
-

6. Fazit

Der Stadtumbau Award Sachsen-Anhalt 2025 verdeutlicht den Wandel des Stadtumbaus von einer technischen zu einer kulturellen, sozialen und kooperativen Gestaltungsaufgabe. Unter Bedingungen begrenzter Ressourcen entstehen neue Qualitäten dort, wo Stadtumbau als gemeinsamer Entwicklungsprozess verstanden wird.



Theater Naumburg
Foto © Steffen Spitzner

IMPRESSUM

Herausgeber (V.i.S.d.P.): KOMPETENZZENTRUM STADTUMBAU in der SALEG Landes- und Kommunalservicegesellschaft mbH, Turmschanzenstraße 26, 39114 Magdeburg, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Mario Kremling, Amtsgericht Stendal HRB 102, Telefon +49 391.8503-3, Fax +49 391.8503-401, E-Mail kompetenzzentrum@saleg-service.de