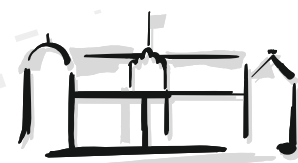
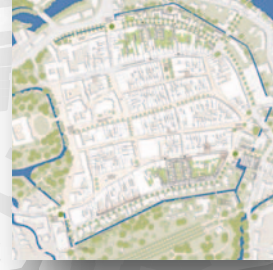
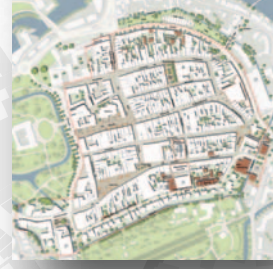
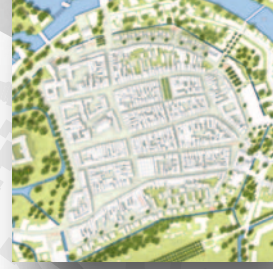
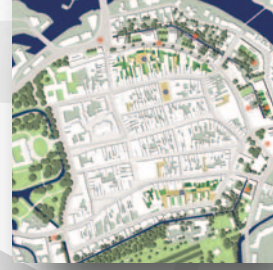
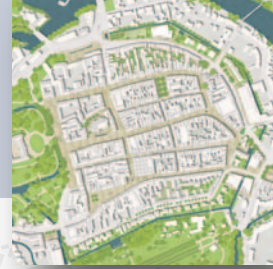
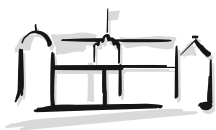


Altstadt Celle - Leben in der Mitte

Die Celler Altstadt als attraktiver Lebensraum

Kooperatives Verfahren und
öffentliche Planungswerkstatt
im Rahmen des Förderprogrammes
»Städtebaulicher Denkmalschutz«





■ Residenzstadt
Celle

Städtebaulicher Wettbewerb Altstadt Celle – Leben in der Mitte

Förderung der Celler Altstadt als attraktiver Lebensraum



Celle. Zukunft gestalten

Ausloberin

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

vertreten durch das
Dezernat Stadtentwicklung, Umwelt und öffentliche Einrichtungen
Stadtbaurat Dr. Matthias Hardinghaus

Organisation: Dipl.- Verwaltungswirt Matthias Klein
Dipl.- Ing. Tilman Schröder

Betreuung und Koordination

Ackers Partner Städtebau
Prof. Walter Ackers
Sandra Pechmann
Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig
info@ackerspartner.de
www.ackerspartner.de

Beteiligte Ackers Partner Städtebau
Prof. Dipl.- Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner
Dipl.- Ing. Sandra Pechmann, Architektin und Stadtplanerin
Dipl.- Ing. Christina Kuczyk

Gefördert durch



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

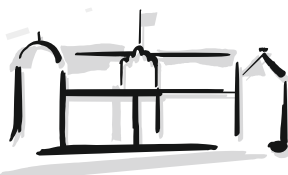


Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration

Altstadt Celle - Leben in der Mitte

Die Celler Altstadt als attraktiver Lebensraum

Altstadt Celle – Leben in der Mitte	3
Zur Aufgabe	4
Zum Verfahren	6
Empfehlungen des Preisgerichtes	7
2. Preis: pp als pesch partner mit: Architekturbüro Kramp	8
ein 3. Preis: Trojan Trojan + Partner mit: Stadtkuratoren - Müller + Wollenweber	12
ein 3.Preis: UmbauStadt mit: Prof. Dr. phil. habil. Hans Rudolf Meier	16
Anerkennung: kellner schleich wunderling mit: Dr.-Ing. Sid Auffarth	20
Anerkennung: Cappel + Partner mit: Dipl.-Ing. Dorothea Pieper	24
Anerkennung: stegepartner mit: Woelk Wilkens Architekten	28





Preisgerichtssitzung

Altstadt Celle - Leben in der Mitte

Was auch immer in der Altstadt geschieht, es stößt auf größtes Interesse. Hier überlagern sich unser aller Erinnerungen und Wünsche. In Häusern und Höfen, in Straßen und Plätzen der Stadt bleibt die Geschichte unserer Stadt erlebbar. Dieses kulturelle Erbe verpflichtet zu sorgfältigem Umgang.

Doch nicht nur die Vergangenheit, auch die Zukunft soll eine Chance bekommen und langsam in unsere Gegenwart hineinwachsen können. Das intensive Ringen um einen bürgerschaftlichen Konsens ist unerlässlich. Aber es zeigt uns in Celle auch, wie lähmend sich jahrelange Diskussionen auf die Entwicklung der Stadt auswirken können. Die Stadt braucht verlässliche Ziele und klare Vorstellungen, wie die vielen unterschiedlichen Interessen im Raume zusammenfinden können, ohne dass wir den Charakter der Stadt verlieren.

Eine große Fülle von Ideen und Vorschlägen für die Celler Altstadt liegen in den Beiträgen zum Städtebaulichen Wettbewerb ausgebreitet vor uns. Sie sind das Ergebnis eines umfangreichen und kooperativen Prozesses, in den Celler Bürgerinnen und Bürger und die Öffentlichkeit eingebunden waren.

Die sechs teilnehmenden Büros haben sich mit unserer Stadt intensiv auseinandergesetzt. Mit dem geschulten Blick des Sachkundigen und dem gleichzeitig neugierigen Blick des Ortsfremden haben sie Konzepte und Vorschläge entwickelt. So manche Idee kommt den Celler Bürgern bekannt vor – es kann uns in unserer Zielsetzung bestätigen. Und anderes überrascht uns und erscheint uns vielleicht utopisch. Das sollte uns eher nachdenklich machen.

Das wichtigste Ergebnis liegt in den übereinstimmenden Vorschlägen der sechs Teams: Die gestalterische und funktionale Bedeutung der ehemaligen Stadttore; die Ablesbarkeit der alten Stadt und die Betonung der Ränder mit Grabenzone;

die Vorschläge für größere Geschäftsflächen und Ankernutzungen; die Notwendigkeit, zur Aufwertung des Wohnens parzellenübergreifende Lösungen zu unterstützen und die Eigentümer zur Kooperation zu animieren oder Vorschläge zur Einordnung des Verkehrs in unsere Straßen und Plätze.

Viele Vorschläge beziehen sich auch auf das Umfeld rund um die Altstadt. Hier decken die Architekten, Stadtplaner und Denkmalexperten größere Gestaltungsspielräume auf, die für die Entwicklung der Innenstadt produktiv genutzt werden sollten.

Lassen wir uns nicht durch einzelne Vorschläge abschrecken, all die Ideen aufzunehmen, zu diskutieren und konstruktiv zu verarbeiten. So schnell werden wir nicht wieder die Gelegenheit haben, die Innenstadt in ihren Zusammenhängen betrachten und verstehen zu können. Der Erhalt und die Pflege des städtischen Gefüges ist wichtiger als die Realisierung isolierter Projekte.

Aus den Beiträgen können die Leitlinien, Grundsätze und konkreten Projektideen der künftigen Entwicklung herausgefiltert und weiterentwickelt werden. Dies sollte uns in den kommenden 10 - 15 Jahren einen sicheren Rahmen für eine nachhaltige Erneuerung geben, die unsere alte Stadt attraktiv erhält für ein langes »Leben in der Mitte«.

Oberbürgermeister Dirk-Ulrich Mende

Stadtbaurat Dr. Matthias Hardinghaus



Zur Aufgabe

Die Altstadt ist urbaner Mittelpunkt des Oberzentrums Celle. Hier mischen sich in typischer Weise mit Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und Kultur verschiedene Funktionen und Nutzungsansprüche. Einige der Straßenräume zeigen sich als Fußgängerzone mit Ladengeschäften, andere als verkehrsberuhigte Straßen mit überwiegend Wohnnutzungen. Größere Teile historisch bedeutender Bau- und Nutzungsstrukturen leiden unter den Schwierigkeiten beengter Verhältnisse. Dabei sind strukturelle Probleme zu beobachten, die einerseits aus generell veränderten gesellschaftlichen Bedingungen herrühren, andererseits aber auch oftmals konkreter Ausdruck von Immobilienverwertungs- und Renditeansprüchen im Spannungsfeld mit denkmalpflegerischen und bauordnungsrechtlichen Erfordernissen sind.

Der zentrale Bereich in der Altstadt Celles erscheint auf den ersten Blick gepflegt, fällt aber unter anderem durch zahlreiche Leerstände, Mängel und Missstände im öffentlichen Raum sowie durch signifikante Funktionsverluste auf, hier insbesondere dem Verlust der Wohnfunktion. Große zusammenhängende Einzelhandelsflächen, die eine annähernde Konkurrenz zur Grünen Wiese darstellen könnten, lassen sich in den historischen Strukturen nur äußerst schwer bis gar nicht entwickeln.

Hinzu kommen die für den Erhalt der historischen Strukturen bedrohlichen und stark zunehmenden Mängel in der Bau- substanz hinter den sanierten Fassaden, die schon bei einfachen Ortsbegehungen in Hofinnenbereichen sofort augenfällig werden. In den Randbereichen der Altstadt sind bereits heute Erosionsprozesse zu verzeichnen, die das Ensemble der Altstadt insgesamt und nachhaltig beeinträchtigen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Bereich der Innenstadt daher als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Die Vorbereitenden Untersu-



Geltungsbereich des Wettbewerbes

chungen dienten vorrangig zur Feststellung städtebaulicher Missstände. Gleichzeitig wurden die folgenden allgemeinen Sanierungsziele formuliert:

- Sicherung, Entwicklung und behutsame Ergänzung der bedeutenden historischen Ensembles und Einzelgebäude in der Innenstadt
- Aufwertung von Straßen- und Platzräumen innerhalb des historisch geprägten Stadtraums nach einheitlichen Gestaltungskriterien unter Berücksichtigung auch und gerade denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

Mit dem kooperativen Wettbewerb wurden diese Ziele fortgeschrieben und konkretisiert. Von den Wettbewerbsteilnehmern wurden Analysen, Ideen, Konzepte und konkrete Projekte erarbeitet, die eine nachhaltige Entwicklung der Celler Altstadt ermöglichen.

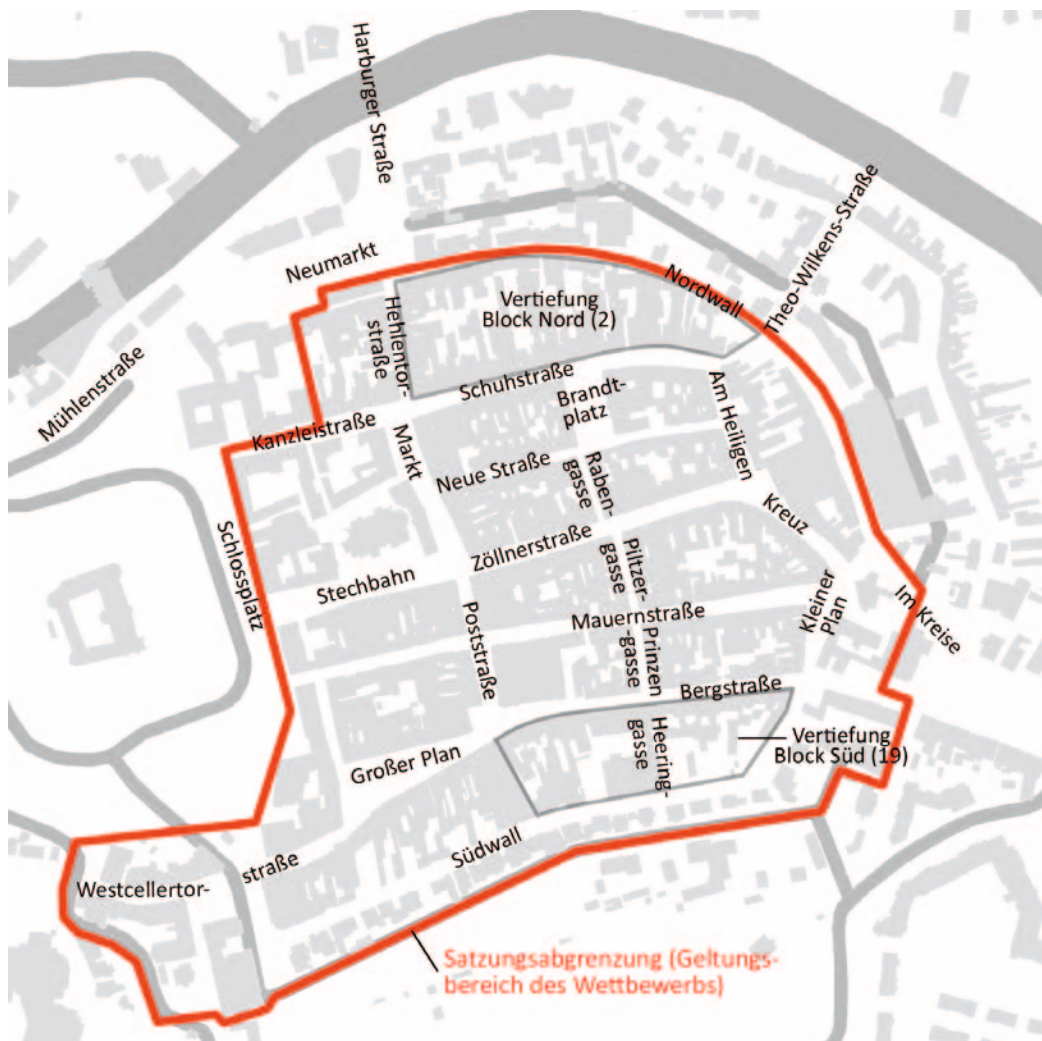
Zum einen wurde eine zielgerichtete Strukturanalyse gesucht, zum anderen wurden ganz konkrete Vorschläge zu Projekten bzw. Einzelmaßnahmen in einem programmatischen Städtebaulichen Entwicklungskonzept erwartet. Zentrales Thema des Wettbewerbes ist die zukunftsfähige

Entwicklung der altstädtischen Blockstrukturen in der Vertiefung; insbesondere im Hinblick auf die

- Attraktivierung der Celler Altstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort
- Modernisierung / Entwicklung der Blockstrukturen und der Innenhöfe
- Gestaltung der privaten Freiräume
- Herausstellung von historischen / räumlichen »Begebenheiten« und zeitgemäßen Perspektiven
- Impulssetzung / Belebung für die Altstadt: Wohnen neben Handel neben Freizeit neben Handwerk neben Museum.

Darauf aufbauend lauteten die Aufgaben des Wettbewerbs wie folgt:

- **Die Strukturen der Altstadt verstehen und die inneren Zusammenhänge weiterentwickeln!**
- **Die historischen Baublöcke für die Zukunft stark machen!**
- **Das Wohnen und Leben mitten in der Altstadt zu einem begehrten Ideal entwickeln!**
- **Konkrete Projekte und Einzelmaßnahmen für die künftige Entwicklung darstellen und klar priorisieren!**



Zum Verfahren

Mit der Aufnahme des städtebaulichen Sanierungsgebietes »Altstadt Celle«, das dem Wettbewerbsgebiet entspricht, in das Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« wurden erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Formale Voraussetzung hierzu waren die Vorbereitenden Untersuchungen, mit denen in 2009 erhebliche Mängel und Missstände im Gebiet festgestellt und analysiert, aber auch erste allgemeine Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme niedergelegt wurden. Der städtebauliche Wettbewerb schließt planungssystematisch daran an.

Der Wettbewerb wurde ausgelobt als nichtoffener Wettbewerb in Form eines Kooperativen Verfahrens. Sechs interdisziplinär besetzte Planungsteams aus Architekten / Stadtplanern und Experten für Denkmalpflege sollten auf der Grundlage einer zu entwickelnden Gesamtkonzeption für die Altstadt Celle jeweils Vertiefungen für zwei problemtypische Baublöcke erarbeiten.

Zentrales Element des kooperativen Wettbewerbsverfahrens war die öffentliche Planungswerkstatt am 1. Juli 2011. Hier präsentierten die sechs Teams ihre Interpretation der altstädtischen Strukturen und erste Entwicklungsvorstellungen. Auf deren Basis wurden Konzepte für die zwei Vertiefungsblöcke Nord und Süd mit prinzipiellen Lösungsansätzen für unterschiedliche Nutzungsspektren vorgestellt.

Ziel der Bürgerbeteiligung bei der Planungswerkstatt war es, einen Meinungs austausch zu ermöglichen sowie ein hohes Maß an Transparenz, Dialog und Konsens zu erreichen. Die Unabhängigkeit des Preisgerichts blieb jedoch unangetastet.

Im ersten Teil der Planungswerkstatt war deshalb Mitgliedern einer eigens eingerichteten Altstadtkonferenz die Möglichkeit eröffnet worden, in einen besonderen



Dialog mit den Wettbewerbsteilnehmern zu treten. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige interessierte Innenstadtakteure sollten so zur bürgerschaftlichen Mitwirkung und zur baulichen Durchführung der zukünftig wünschenswerten Maßnahmen angeregt werden. Zwischenstände und Erkenntnisse wurden im zweiten Teil der Planungswerkstatt, der direkt an den ersten anschloss, der allgemeinen Öffentlichkeit vorgestellt.

Mit den Ergebnissen aus der Planungswerkstatt haben die Teams ihre Konzepte weiter ausgearbeitet. Am 24. August hat ein mit Fachleuten aus Architektur, Stadtplanung und Denkmalschutz sowie mit lokalen Akteuren besetztes Preisgericht die Arbeiten beurteilt und prämiert.

Das Preisgericht kommt einstimmig zu dem Schluss, keinen ersten Preis zu vergeben, da trotz der Qualitäten der einzelnen Arbeiten kein Beitrag in allen Bereichen überzeugt. Es werden drei Preise und drei Anerkennungen beschlossen.



Empfehlungen des Preisgerichtes

Gesamtleitbild

Der Wettbewerb zeigt die Bedeutung des unmittelbaren Umfelds für die Entwicklung der Innenstadt. Alle sechs Beiträge verweisen auf die großen Potenziale der Wallanlagen und insbesondere des Bereiches Nordwall hinsichtlich eines erweiterten Freiraumangebotes, zusätzlichen Wohnens, öffentlicher Einrichtungen bis hin zu Handelsflächen und Stellplätzen.

Die Jury schließt sich dieser generellen Aussage an und empfiehlt, eine stärkere Einbindung der Wallanlagen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit zu überprüfen.

Grundvoraussetzung hierfür ist ein entsprechend verträglicher Ausbau der Straße Nordwall.

Wohnen

Die verschiedenen Beiträge machen deutlich, dass einer Verdichtung des Wohnens enge Grenzen gesetzt sind, da die historischen Strukturen weiter Berücksichtigung finden müssen. Die Jury kommt zu der Überzeugung, dass größere gemeinschaftliche Freiraumsysteme im Blockinnern nicht verträglich sind und wesentliche Qualitäten der Parzellenstruktur und Nutzung beeinträchtigen würden.

Südblock

Der Wettbewerb zeigt keine einzige Lösung einer nachhaltigen Einbindung des Parkhauses in die Stadtstruktur. Auch wenn die derzeitige Eigentumsstruktur einer kurzfristigen Entwicklung im Wege steht, wird empfohlen, diesen Standort in eine langfristige Strategie einzubinden.

Stadtgestalt

Alle Beiträge verweisen auf die Bedeutung der Stadeingänge als Handlungsfeld zukünftiger Gestaltungsmaßnahmen.

Weitere Empfehlungen für die Planung

Angesichts der großen Komplexität der Aufgabe vom Gesamtkonzept bis zu baulichen Einzellösungen kann keine einzelne Arbeit für das gesamte Spektrum überzeugende Lösungen vorlegen. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme »Altstadt Celle« empfiehlt die Jury der Stadt alle Arbeiten hinsichtlich ihrer Lösungsbeiträge auszuwerten und vor allem die Beiträge der Preisträger zur Grundlage weiterer Planung und baulicher Entwicklung zu machen. Bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans oder städtebaulicher Teilrahmenpläne sind, soweit möglich, die Preisträger einzubinden.



Preisgerichtssitzung



Gesamtkonzept

Beurteilung des Preisgerichtes:
Die Arbeit bietet eine Wiedergewinnung des durch den Stadtgraben gebildeten grünen Freiraums an, der durch die Schleifung des Walls entstanden ist. Über den Stadtgraben hinaus greifen die Wege eine Beziehung zur Aller, zur Mühlenaller und zum Magnusgraben auf und verdeutlichen damit nach Meinung des Preisgerichtes mehr als bisher das Bild einer Stadt am Wasser. (Das Angebot der »teichartigen Erweiterungen« erscheint dabei allerdings nicht notwendig und historisch unbegründet.) In diesem grünen Rahmen können neben einem Rundweg Ergänzungsbauten der Stadt sinnvoll angelegt werden.

Das Verkehrskonzept orientiert sich an der vorhandenen Struktur. Die Veränderungen gegenüber dem Bestand bedürfen an einigen Stellen einer Korrektur, die im Rahmen der Neuordnung erfolgen muss (eine Umkehrung der Fahrtrichtung an



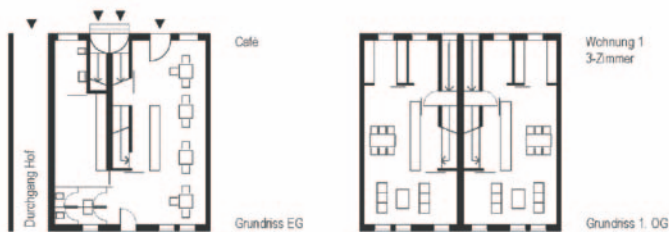
Freiraum- und Wegeverbindungen

Vernetzung der Handelslagen:
nördlicher und südlicher Rundweg





Langhaus



Celler Vorderhaus

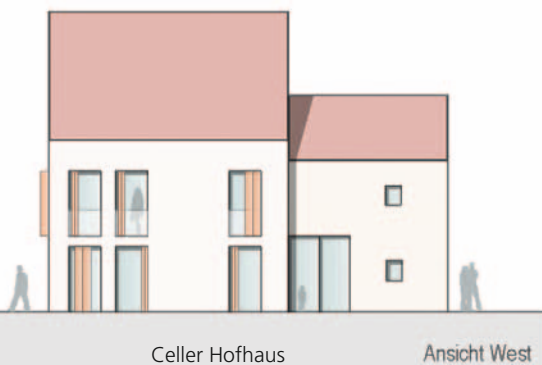


Celler Hofhaus

der Hehlentorstraße über die Schulstraße führt zu einer Verstärkung des Verkehrs in der Innenstadt, die Veränderung an der Westcellertor-Straße führt zu einer Verschlechterung der derzeitigen Situation. Die Zufahrten zu den Parkhäusern sollen dem Konzept angepasst werden. Die Zufahrt zum Parkhaus an der Wehl-/ Bergstraße muss gründlich überlegt werden. Ebenso die Zufahrt zum neuen Parkhaus am Nordwall. Die Zufahrt zur Tiefgarage am Südwall bedarf einer Verlegung, um den notwendigen Stauraum bereitzustellen.)

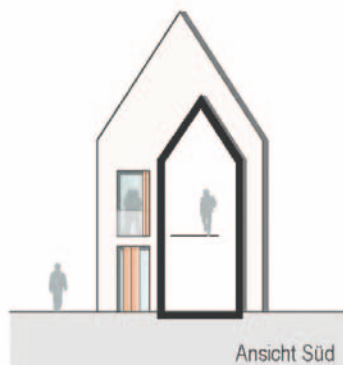
Entlang des äußeren Rings bieten die Verfasser Parkgelegenheiten in zum Teil neuen Parkhäusern an, die durch ein Park-Sharing-System wechselweise von Geschäftskunden und Bewohnern genutzt werden können.

Um eine Verstärkung des Einzelhandels zu erzielen, wird zur Konzentration im Süden der Altstadt eine Auflage benannt, in der die Ansiedlung konzentriert wird. Gleichzeitig werden Gebäude für großflächigen Einzelhandel, seniorengerechtes Wohnen und Tiefgaragen für Wohnen und Einzelhandel getrennt angeboten. Um eine Entwicklung des Wohnens und möglicher Kreativkräfte sowie der Gastronomie zu betonen, wird ein Teil der nördlichen Innenstadt favorisiert, in dem bereits Ansätze hierzu vorhanden sind, die weiterentwickelt und verstärkt werden sollen.



Celler Hofhaus

Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord

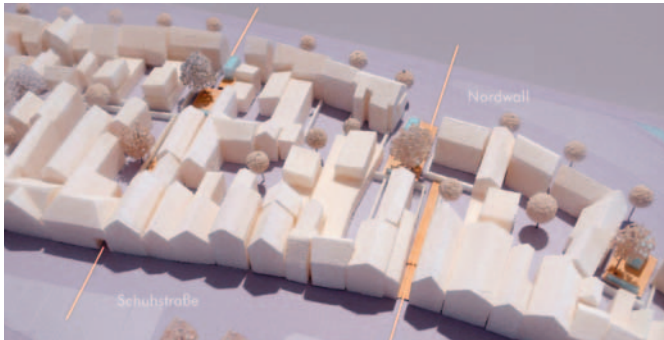


Gesamtkonzept

Beurteilung des Preisgerichtes:
Die Arbeit weist auf die vielfältigen Potenziale der Stadt Celle hin, die in einer Stärkung der Bezüge zum Wasser liegen könnten. Leider bleiben die Aussagen auf der Leitbildebene für die Altstadt dennoch sehr zurückhaltend, und eine Konkretisierung des Leitgedankens findet nicht statt.

Interessant sind die Überlegungen zum erweiterten Altstadtgebiet, etwa im Rahmen einer Umstrukturierung des derzeitigen Feuerwehrstandorts zur Markthalle, der Ergänzung des Nordwalls durch Dienstleistungsnutzungen und der Stärkung des





Nordblock: Passagen mit Quartiershöfen zw. Schuhstraße und Nordwall



Südblock: Neue Randbebauung der Altstadt mit Einzelhandelshof am Südwall

Neumarktes durch Behördenzentrum und Tiefgarage.

Weitgehend positiv zu erwähnen sind die verkehrlichen Ansätze. Hierzu zählen die Fußwegeverbindungen, die die Altstadt in alle Himmelsrichtungen mit ihrem Umfeld vernetzen. Hervorzuheben ist weiterhin der Vorschlag, die Stellplatzproblematik durch so genannte »Park-Safes« (unterirdische automatische Parkieranlagen) zu entschärfen.

Die am Neumarkt vorgesehene Tiefgarage ist schwer realisierbar und schafft zusätzliche verkehrliche Konfliktpunkte. Sie wird von Teilen des Preisgerichts aber als ein für die Stadtentwicklung interessanter Vorschlag betrachtet. Baurechtlich ist die Planung nur teilweise bewertbar. Insbesondere sind Rettungswege und Angriffsflächen für die Feuerwehr über Baulasten zu sichern und die Unterschreitung von Grenzabständen nur durch Ausnahmen bzw. Befreiungen denkbar.



Konzeptskizze

Vertiefung: Nordblock



Mit unterschiedlichen Strategien für fünf unterschiedlich große Ensembles gelingt es der Arbeit, ein breites Spektrum von Lösungsansätzen für den Umgang mit der denkmalgeschützten Bebauung vorzuschlagen. Die aufgezeigten Ideen für ergänzende Neubauten im Blockinnenbereich, eine Wohnumfeldverbesserung durch Gestaltung von gemeinschaftlichen Hofflächen erfüllen die Anforderungen des Wettbewerbs und leisten wichtige Beiträge zur Attraktivitätssteigerung, die auch umsetzbar erscheinen. Die Lösungen kommen mit relativ wenigen Abrissen von denkmalgeschützter Bausubstanz aus. Obwohl es durch die Park-Safes gelingt, wohnortnah die Stellplatzsituation zu verbessern, werden die Öffnung der Nordseite des Blocks für die Einfahrten unter gestalterischen, denkmalpflegerischen und lärmbezogenen Aspekten als problematisch erachtet und eine Durchwegung des sehr langgestreckten Blocks kontrovers diskutiert. Die gewählten Typologien für die Neubauten und die Größen der begrünten Flachdächer im Blockinnenbereich sind für die historische Altstadt untypisch.



Erdgeschoss



Quartiershöfe mit Kinderspielplatz und Parksafe am Nordwall



Vertiefung: Südblock



Der Entwurf erkennt, dass sich der Südblock für die Weiterentwicklung zu einem Mischquartier für Arbeiten, Wohnen und Einzelhandel gut eignet. Hierzu entwickelt er den bisherigen Karstadtstandort zu großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen (so genanntes »Kontorhaus«) mit energetisch saniertem Parkhaus weiter und ergänzt den Block westlich durch einen Einzelhandelshof sowie die am östlichen Rand anschließende Markthalle. Die Ergänzung durch mittelgroße Einzelhandelsflächen wird begrüßt, doch erscheint die Tragfähigkeit einer Passagenlösung (Einzelhandelshof) fragwürdig.

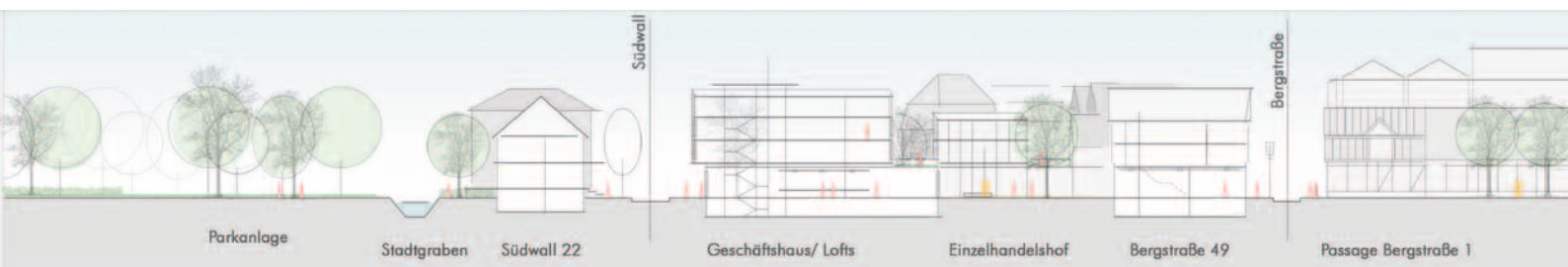


Einzelhandelshof Bergstraße, Erdgeschoss

Der Block wird im Südosten durch vier nutzungsflexible Stadthäuser mit hohem Wohnanteil arrondiert, die auf Einzelparzellen realisierbar sind. Problematisch an der Vertiefung sind angesichts der Maßstäblichkeit der südlich angrenzenden Wallbebauung die enorme Höhe der Neubauten sowie die verkehrliche Belastung der nach Süden ausgerichteten Wohnungen.



Stadthäuser am Südwall





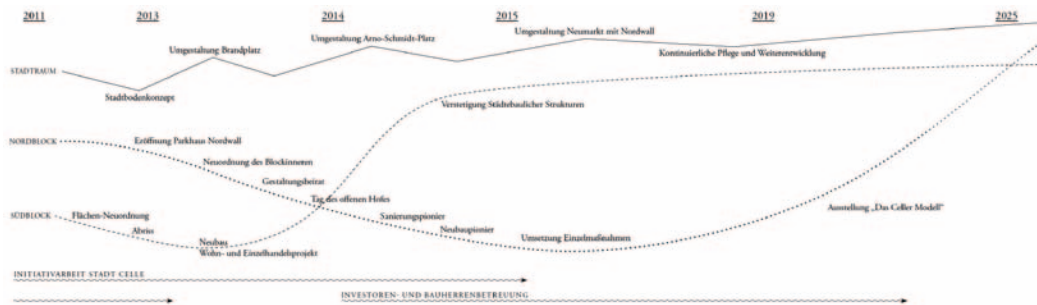
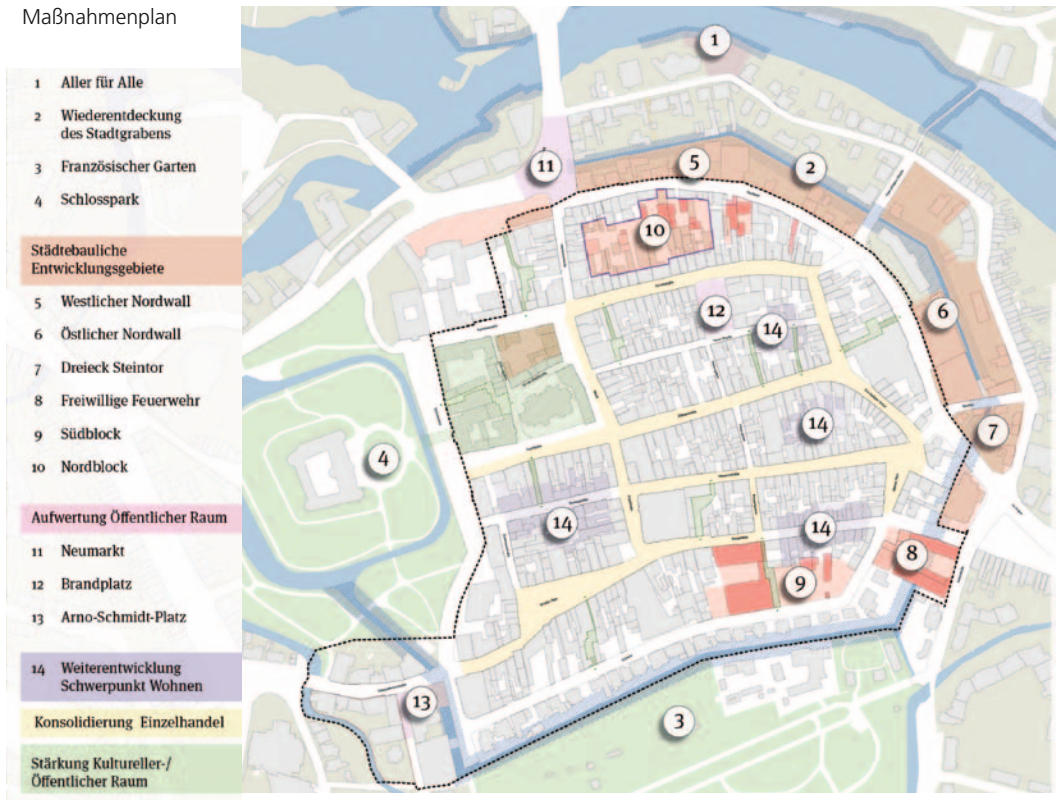
Gesamtkonzept

Beurteilung des Preisgerichtes:
 Die Beschreibung des Leitbildes ist sehr allgemein gehalten und wird nur teilweise zeichnerisch umgesetzt. Neue Nutzungsvorschläge beziehen sich im Wesentlichen auf den Bereich nördlich des Nordwalls, der außerhalb des Wettbewerbsgebietes liegt. Die Erschließung der hier vorgeschlagenen Nutzungen ist problematisch, weil der Nordwall möglichst schmal gehalten werden soll. Das vorgeschlagene Seniorenheim auf dem Feuerwehrgrundstück ist sehr stark dem Verkehrslärm ausgesetzt. Hier sollte besser eine andere Nutzung vorgesehen werden. Die vorgeschlagenen großen Einzelhandelsflächen im Südblock werden dagegen grundsätzlich positiv bewertet.



Wohndichtevergleich Einzeldenkmale vs. Nicht Einzeldenkmale / Diagramm überbaute Fläche

Maßnahmenplan



Brandplatz

Vertiefung: Nordblock



Nordwall mit Zugang zu neuem intimen Durchgang, markiert durch Celler »Nordwallhäuser«

Der dargestellte Platz im Nordblock mit Spielplatz und Einstellplätzen fügt sich nicht in die Parzellenstruktur ein. Er beansprucht Teile von ca. zehn Grundstücken. Auch drei Nord-Süd-Durchquerungen sind städtebaulich unglücklich. Die »Würfelneubauten« mit Flachdach wirken fremd in der Bestandsstruktur, obwohl sie als Celler Winkelhofhaus positiv gedacht sind. Der beispielhafte Umbauvorschlag eines Fachwerkhauses ist nicht denkmalgerecht.



Beispielprojekt 2+3 (s. Lageplan oben):
Neubau Hofhaus und Nordwallhaus



Öffentlicher Raum im Nordblock

Vertiefung: Südblock

Im Südblock wird nördlich des Südwalles eine qualitätvolle Neubebauung angeordnet. Die Karstadtimmobilie wird umfassend neu strukturiert. Es entstehen größere Ladenflächen im Norden und Süden des Baublockes. Die nördlichen Flächen an der Bergstraße sind sehr positiv zu bewerten, die südliche Fläche ist von der Randlage her eher problematisch. Die Wohnbebauung auf der Rückfläche ist gut vorstellbar, ebenso wie die östlich angrenzende vorgeschlagene kleinteilige Wohnbebauung. Die öffentliche Querschließung im Blockinnenbereich erscheint hinsichtlich der Parzellenstruktur problematisch. Insgesamt ist die Entwurfslösung für den südlichen Baublock im Gegensatz zum nördlichen Baublockentwurf als sehr glücklich anzusehen.

Das Verkehrskonzept ist unproblematisch. Die Verlegung des Parkhauses am Nordwall ist allerdings aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch zu sehen.



Neubau am Südwall mit Anbindung an den Französischen Garten



Platz im Inneren des neuen Ensembles



Neubau am Südwall, Wohnen im 1. Obergeschoss





Gesamtkonzept

Beurteilung des Preisgerichtes:
 In der Strukturanalyse wird das Thema Stadtbild reflektiert.
 Vor dem Hintergrund einer idealtypischen Stadtentwicklung wird ein idealisiertes Bild der Altstadt von Celle entworfen.
 Vor allem soll die Kontur der Stadt auf den Wällen wieder stärker heraus gearbeitet werden – also ein betont visionärer Ansatz, der die Beziehung des Stadtkörpers zur umgebenden Landschaft und zur Aller neu definieren möchte.

Die inneren und äußeren Wegestrukturen werden so ergänzt, dass der Stadtkörper im Zusammenhang des Landschaftsraumes in seiner Gesamtheit erlebbar wird.
 Die sehr stringente Bebauung des Nordwalls mit städtischen Hofhäusern ist ein



Entwicklungsperspektiven – Neue Adressen schaffen

interessanter Beitrag, der außerhalb des Planungsgebietes einen neuen Innenstadt-rand formuliert.

Dem »erfahrbar« begrenzten Stadtbild mit Plätzen und Toren an den Eingängen wird



Öffnung in den Landschaftsraum und blockbezogene Querungen

das Verkehrskonzept vollständig untergeordnet. Die vorhandene Verkehrsführung der B 214 am Nordwall wird vollständig aufgelöst, ohne eine Alternative zu bieten. Aus fachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zur Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems.

Die angestrebte Stärkung der zentralen Einzelhandelslagen einerseits und die Umnutzung von Erdgeschossen zu Wohnflächen in B- und C-Lagen andererseits wird positiv gesehen.



Südwall, Französischer Garten, Blumläger Barock Palais



Neumarkt, Weißer Wall, Aller Terrassen

Anerkennung kellner schleich wunderling

mit: Dr.-Ing. Sid Auffarth

Vertiefung: Nordblock



Der Erhalt der denkmalgeschützten Substanz ist erklärtes Prinzip, allerdings werden mehrere Hinterhäuser geopfert. Voraussetzung für das Konzept ist eine grundstücksübergreifende Lösung mit Entkernung und Beseitigung von Nebengebäuden. Die Grundrisse des Bestandes werden nicht thematisiert, die Möglichkeiten einer konzeptionellen Neuordnung sind daher nicht zu beurteilen.

Die Erschließung der Innenbereiche des Nordblocks wird mit wenigen Eingängen ermöglicht, allerdings wird dadurch eine für Celle untypische Querschließung innerhalb der Blöcke erforderlich. Auch die Neubaukörper haben eine Tendenz zur Querausrichtung und sind daher Fremdkörper in dem Gefüge der Altstadt.



Wohnen auf dem Nordwall



Aller Bastion



Ansicht Nordwall

Vertiefung: Südblock



Ansicht Südwall



Neubau am Südwall

Auch im Südblock werden ein neues Wegesystem vorgeschlagen und eine neue Bau- und Parzellenstruktur entwickelt. Das Parkhaus wird beseitigt, um den gesamten Block für das Wohnen zu qualifizieren. Es ist nicht ersichtlich wie die notwendigen Einstellplätze und die Anlieferung für den großflächigen Einzelhandel (Karstadtgebäude) realisiert werden sollen.

Der Südrand des Blockes wird durch sieben zweigeschossige Doppelhäuser gebildet, die zur Ausformung eines Blockrandes wenig geeignet sind.

Die Anlage von öffentlichen Bereichen wie dem Heeringplatz und die quer liegende öffentliche Durchwegung innerhalb des Blocks widersprechen dem privaten Charakter der Blockinnenbereiche. Sie teilen den Block in zwei Hälften und erzeugen eine Typologie, die nicht zwischen privaten und öffentlichen Räumen unterscheidet.



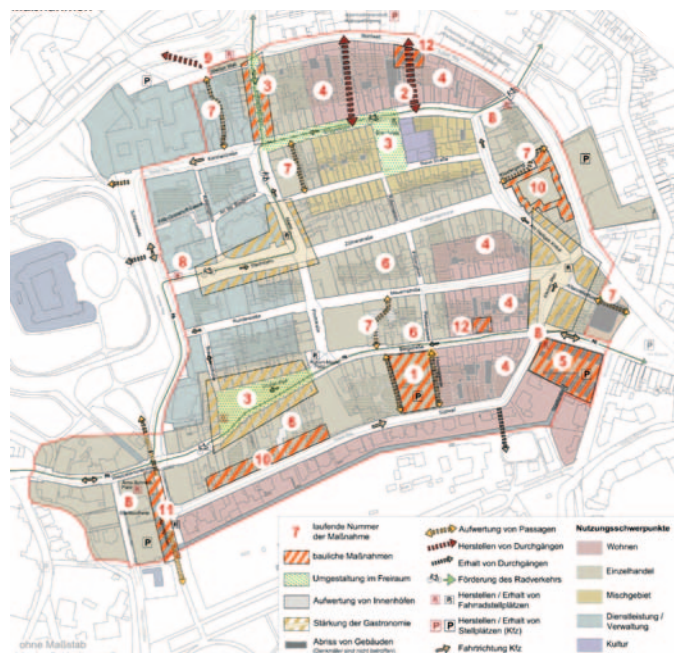
Entwicklungskonzept



Gesamtkonzept

Beurteilung des Preisgerichtes:
Der Wettbewerbsbeitrag leitet aus einer Stärken-Schwächen-Analyse sechs Leitziele und Leitbilder ab, die letztlich in den Leitbildern Verkehr, Grün- und Freiflächen sowie in einem dynamischen Leitbild Nutzungsschwerpunkte münden.

Positiv bewertet wird der Ansatz, den Stadtbaukörper insgesamt in die Betrachtung einzubeziehen.



Verfasser

Dipl.-Ing. Peter Kranzhoff, Dipl.-Ing. Uwe Cappel

Mitwirkende

Mitarbeiter / Studierende:
Matthias Hausmann

Stadtplaner, Landschaft- oder Innenarchitekten:

Dipl.-Ing. Kerstin Oesterling, Dipl.-Ing. Nora Reinecke,
Dipl.-Ing. Hanne Hölter, Dipl.-Ing. Henrik Plate

Fachplaner Denkmalpflege:

Dipl.-Ing. Dorothea Pieper

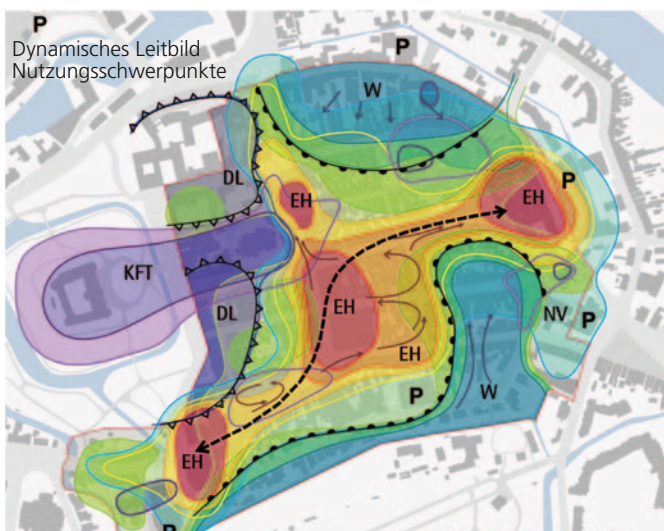
Leitbild Verkehr



Leitbild Grün und Freiflächen



Dynamisches Leitbild
Nutzungsschwerpunkte



Das Leitbild »Verkehr« orientiert sich am Bestand und nimmt Änderungen auf, die z. T. der örtlichen verkehrspolitischen Diskussion entliehen sind, allerdings dem aktuellen Stand nicht mehr entsprechen. Zu nennen sind hier der Kreisel Mühlenstraße sowie der Stadteingang Hehlentorstraße.

Grundsätzlich funktioniert das Verkehrsleitbild. Allerdings weist das neu konzipierte Parkhaus am Nordwall Erschließungsdefizite auf, die diesen Ansatz grundsätzlich in Frage stellen können. Dies führt zu Abstrichen in dem Leitbild.

Das Leitbild Grün- und Freiflächen hinterlässt den nördlichen Nordwall als Grundstück mit solitärem Parkhaus. Der Ansatz des altstadtdurchschneidenden Grünringes kann allerdings nicht konsequent vollzogen werden, da dieser in größeren Abschnitten private Grundstücke beanspruchen will. Lückenhaft bleibt es im östlichen Bereich und führt im Ergebnis zu einer nicht vollziehbaren Lösung. Darüber hinaus erschließt sich der Nutzen einer öffentlichen Grünfläche unmittelbar an der Verkehrsstraße nicht. Gleichwohl stellt das Leitbild einen gutgemeinten Beitrag zur Ablesbarkeit des historischen Stadtbildes dar.

Das dynamische Leitbild der Nutzungsschwerpunkte baut auf dem Ansatz einer analytischen Darstellung der »Wetterkarte« auf. Allein in seiner strukturellen Fortentwicklung bleibt es jedoch unbestimmt, weil unklar in den Intentionen.

Vertiefung: Nordblock



Hervorzuheben ist der sehr zurückhaltende Eingriff in die bauliche Denkmalsubstanz, wie übrigens im gesamten Ansatz des Beitrages.

Kritisch erscheinen die zwei neuen Öffnungen zum Nordwall, die die Immissionen in den Blockinnenbereichen verstärken. Darunter leidet vor allem die Qualität der vorgesehenen Wohnnutzung.

Das Quartiersparken wird direkt an die Häuser gelegt, was eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität zu Folge hat.

Die bauliche Umsetzbarkeit kann problemlos bewerkstelligt werden. Allerdings werden parzellenüberschreitende Lösungen erforderlich. Deren Umsetzbarkeit auch im Hinblick auf ökonomische Belange sind Grenzen gesetzt, auf die der Entwurf nicht weiter eingeht.



Wohnergänzungen, Erdgeschoss



Ansicht Baulückenschluss am Nordwall

Vertiefung: Südblock



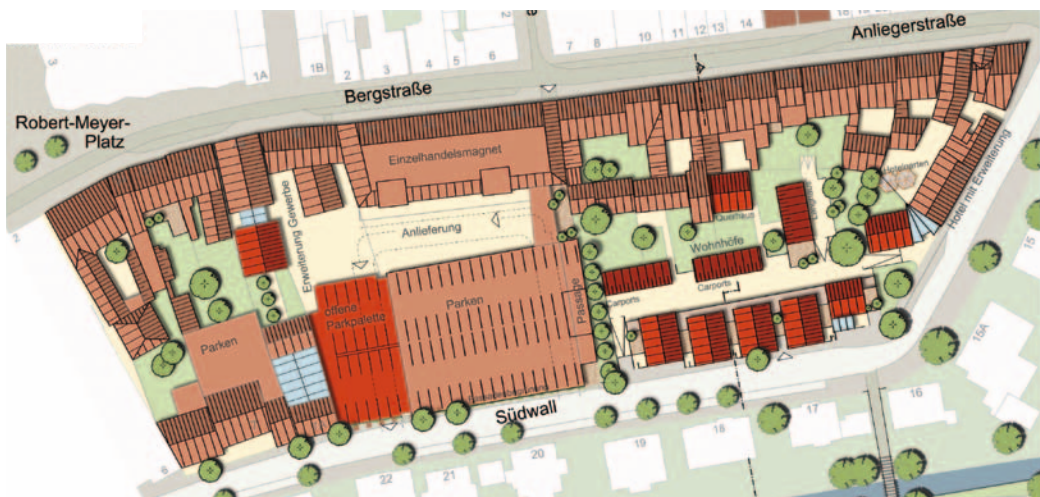
Wohnbebauung am Südwall

Wie auch im Baublock Nord bleiben Eingriffe in die denkmalgeschützte Bau- substanz punktuell begrenzt. Im westlichen Teil finden Ergänzungen zur Bebauung in Form eines Lückenschlusses mit der Nutzung »Parken« statt. Positiv zu werten ist die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im Innenstadtbereich. Leider bleibt der Entwurf eine konkrete Antwort auf eine Einzelhandelsnutzung schuldig. Der Handelsblock mit den erweiterten Park- möglichkeiten am Südwall bedarf der weiteren Ausdifferenzierung. Der östliche Bereich befasst sich mit zusätzlicher Wohnbebauung in Form einer Blockrand- bebauung. Diese wirkt allerdings in ihrer Ausprägung »quer« zur vorhandenen Struktur. Die scheinbare Gliederung des Stadtgrundrisses zum Südwall kommt durch die massive Bebauung auch in ihrer Höhenwirkung nicht zur Geltung. Hier fehlt es an der Maßstäblichkeit zur vorhan- denen Bebauung südlich des Südwalles. Die innere Erschließung dieses Bereiches verbraucht wertvolle Freiflächen.



Loggien, Balkone und Terrassen zum Südwall

Die vorgesehene Nahversorgung auf dem Gelände der Feuerwehr ist in der Lage, die Wohnfunktion in der Innenstadt zu stär- ken. Allerdings ist die Konzeption des Bau- körpers nicht der Situation des Stadtbildes angemessen. Insbesondere die Parkfläche an der Wehlstraße ist wohl dem Ansatz des reinen Stellplatznachweises zu Opfer gefallen. Dagegen ist die Auseinander- setzung mit der Situation »Altenceller Tor« von einem positiv zu bewertenden Gestal- tungsansatz getragen, da die historische Eingangssituation zur Stadt deutlicher definiert wird.





Gesamtkonzept

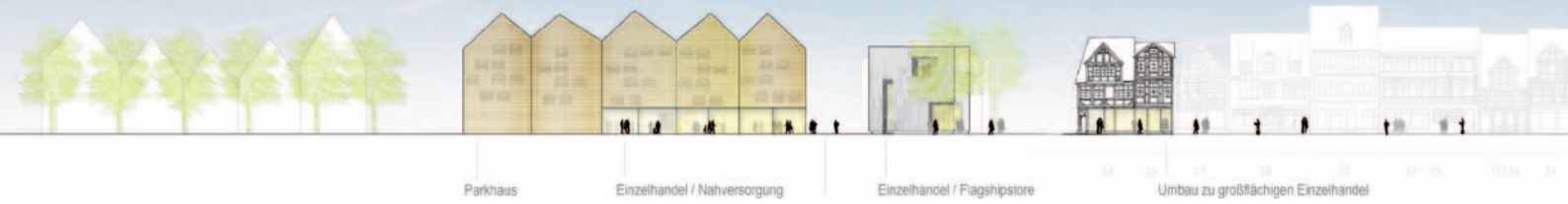
Beurteilung des Preisgerichtes:
Die Leitthemen und Entwicklungsstrategien sind abgeleitet aus einer Analyse der Bestandsdefizite. Daraus wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept nachvollziehbar entwickelt.

Die Vorschläge sind aber im Detail kritisch zu bewerten:

- Die geplante Neuordnung wird durch umfangreiche Entkernung und strukturerfüllende Bebauung angestrebt, dies allerdings unter Opferung einer großen Zahl denkmalgeschützter Gebäude.
- Die Verkehrsplanung sieht eine autofreie Innenstadt vor. Auch der ruhende Verkehr verbleibt komplett außerhalb des Kerns. Die Positionierung und Dimension des am Nordwall geplanten Parkhauses scheint nicht unproblematisch.
- Der Entwicklung von Wohnraum wird hohe Priorität beigemessen; im Nordblock durch hohe Nachverdichtung im Blockinneren und im Südblock durch eine Ergänzung der Randbebauung.



Ansicht Neuer Platz am Stadtgraben



FÜNF
LEITTHEMEN



1. Kritische Ergänzungen, Neuordnung und Erhalt



2. Architektur und Stadtraum als stimmiges Kontinuum



4. Wohnen in der Stadt für Jung und Alt



3. Verkehr ja – da wo er sinnvoll ist

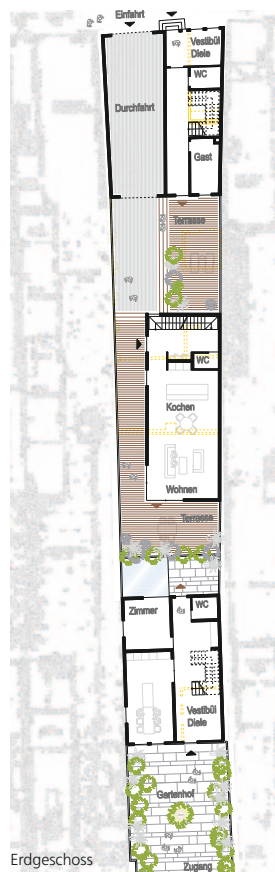


5. Einkaufen HIER – Celle nicht Hannover

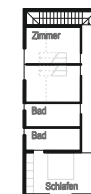
Vertiefung: Nordblock



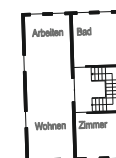
Durch die exemplarische Schaffung von Wohnanger, Wohnhof und Wohngasse wird die überkommene, die Innenstadt prägende, Parzellenstruktur aufgelöst. Besonders kritisch ist anzumerken, dass allein im Nordblock in großem Umfang Baudenkmale (15 Objekte) zur Disposition gestellt werden, ohne dass dafür ein triftiger Grund zu erkennen wäre. Das ist im Rahmen eines Wettbewerbs »Städtebaulicher Denkmalschutz« schlicht nicht nachzuvollziehen.



Umbau Nordwall 60 zum Stadthaus für Familie oder Paar



Ergänzung kleines Gartenhaus für Familie



Umbau Schuhstraße 6 zum großzügigen Hofhaus für Künstlerpaar

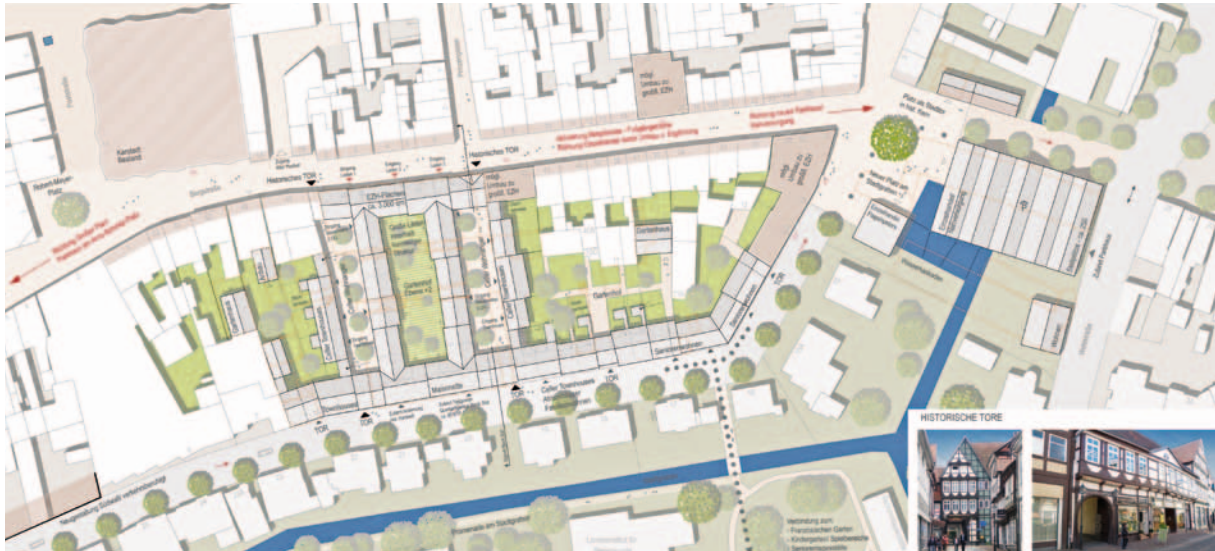


1. Obergeschoss

2. Obergeschoss



Vertiefung: Südblock



Auch hier kommt es zum Verlust von zahlreichen Einzeldenkmalen. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels scheint sinnvoll. Die Überlagerung der Ladenflächen im Erdgeschoss mit Gartenhof und Maisonette-Wohnungen ist typologisch fragwürdig.

Besonders aufgrund der Schwächen im denkmalpflegerischen Bereich wird die Arbeit nicht für preiswürdig gehalten.



Bebauung zwischen Bergstraße und Südwall: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss





Altstadt Celle [© Martin Tronnier]

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

Prof. Martin Schirmer
Städtebau, Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt
[Vorsitzender des Preisgerichtes]

Prof. Dr.-Ing. Uwe Altröck
Stadterneuerung, Universität Kassel

Prof. Dr. Gerhard Vinken
Geschichte und Theorie der Denkmalpflege, Technische Universität Darmstadt

Dipl.-Ing. Martin Schumacher
Bauen im Bestand, Architekt BDA, Braunschweig

Dr.-Ing. Matthias Hardinghaus
Architekt BDA, Stadtbaurat Celle

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

Dirk-Ulrich Mende, Oberbürgermeister

Heiko Gevers, CDU-Ratsfraktion

Hans-Herbert Encke, FDP-Ratsfraktion

Roger Scherer, DIE UNABHÄNGIGEN – Bürger für Celle-Ratsfraktion

Stellvertretende Fachpreisrichter

Prof. Dipl.-Ing. Alexander Eichenlaub
Entwerfen im Bestand / Denkmalpflege, Universität Kassel

Dipl.-Ing. Wolfgang Wiechers
Stadterneuerung und Städtebauförderung, Architekt und Stadtplaner, Braunschweig

Dipl.-Ing. Wolfgang Schucht
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadt Celle

Dipl.-Ing. Ralf Wilkening
Städtebau und Architektur, Hinrichs Wilkening Architekten, Berlin

Stellvertretende Sachpreisrichter

Karsten Schröder, Ortsbürgermeister Blumlage / Altstadt

Thomas Kersting, Vertreter der Altstadtkonferenz

Sachverständige

Christina Jung, Tourismus & Stadtmarketing Celle GmbH

Dietrich Klages, Fachwerk, Kulturkreis Fachwerk im Celler Land e. V.

Dipl.-Ing. Helmut Knabe, Verkehrsplanung, Stadt Celle

Hartmut Kynast, Wohnungsbau, Südheide e.G.

Dipl.-Ing. Christian Lange, Bauordnung, Stadt Celle

Axel Lohöfener, Immobilienökonomie, Sparkasse Celle

Dr. Eckart Rüscher, Denkmalpflege, Stadt Celle

Alfred E. Schultz, Projektentwicklung, Plan-Bau-Celle GmbH

Dipl.-Ing. Martin Tronnier, Städtebau, Stadt Celle

Uwe-Peter Becker, Einzelhandel, IHK Lüneburg-Wolfsburg, Geschäftsstelle Celle

Vorprüfer

Prof. Walter Ackers, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig

Dipl.-Ing. Sandra Pechmann, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig

