

# Zurück in die Stadt

## Celle nutzt den Reurbanisierungstrend



### Tagung Wohnen in der Stadt

25 Jahre Regionalgruppe Niedersachsen (Braunschweig/Hannover) des Informationskreises für Raumplanung e.V. - IfR am 4.3.2016 in Braunschweig

**Ulrich Kinder**

Stadtbaurat - Residenzstadt Celle

## Residenzstadt Celle

- Ca. 70.000 Einwohner
- 176 qkm Fläche
- Große selbständige Stadt und Kreisstadt im Landkreis Celle
- Oberzentrum
- Gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt und in die Region Hannover



Foto: M.Tronnier

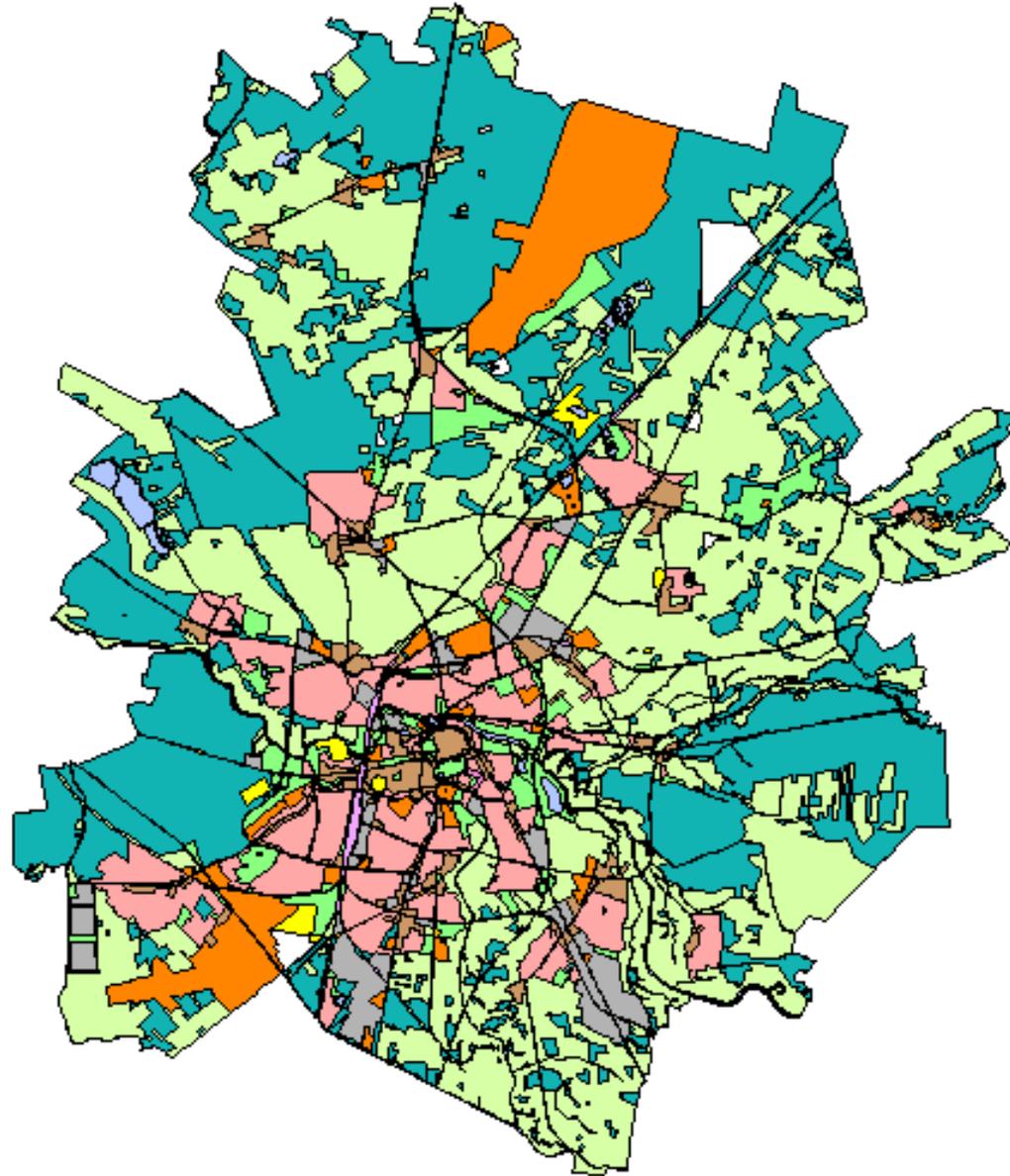
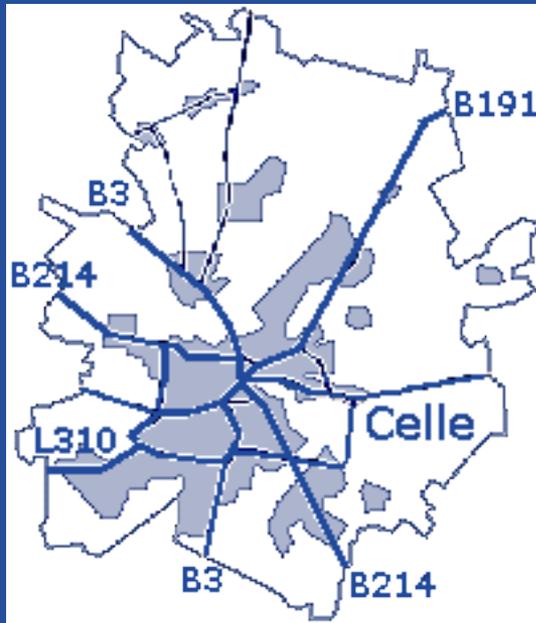
## Residenzstadt Celle

- Historisches Altstadt-ensemble mit über 500 hist. Fachwerkhäusern
- Celler Residenzschloss (1292) mit dem Schlosstheater (1674/75)
- Einkaufs- und Kulturstadt (ca. 2,5 – 3 Mio. Tagesgäste/Jahr)
- 5 Museen
- Standort u.a. des Nds. Landgestütes, des OVG Celle und des Landessozialgerichtes
- Öl-, Gas- und Bohr-industrie sowie Zulieferertechnologie, Lebensmittelwirtschaft, Bau- und Papierindustrie



Fotos: Stadt Celle

## ► Flächennutzungsplan



# Nach Hängepartie: B3-Urteil kommt

## Entscheidung zur Celler Ostumgehung fällt im April

CELLE. Der 20. April dieses Jahres könnte zu einem historischen Datum in der Geschichte Celles werden. Denn dann entscheidet das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg über den Bau der B3-Ostumgehung. Vorsorglich hat der Siebte Senat am Tag darauf aber noch einen möglichen Verhandlungstag anberaumt, falls die Verhandlung am ersten Tag noch nicht beendet ist. Spätestens am 21. April fällt dann aber die Entscheidung.

„Wir gehen optimistisch in die Verhandlungen rein. Wir sind uns sehr sicher, dass wir gut gearbeitet haben“, sagt Bernd-Wilhelm Winkelmann, Leiter der Projektgruppe Ortsumgehung Celle bei der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Im Jahr 2012 hatte das OVG den Sofortvollzug des Baus außer Kraft gesetzt, weil es noch Details zu klären gelte. Die Planer mussten nacharbeiten.

Die berühmten Mühlen der Justiz mahlen im Fall Celler Ostumgehung sehr langsam, doch sie mahlen. Im April steht das Urteil an. Allerdings könnte ein Detail die Entscheidung erneut hinauszögern.

CZ, 24.02.2016

„Nach vier Jahren Hängepartie bin ich froh, dass jetzt eine Entscheidung ansteht“, sagt Wolfgang Maurer von der „Interessengemeinschaft Alternative Ostumgehung“. Die Bürgerinitiative fordert, dass das 60-Millionen-Projekt nicht durch die Orte hindurchgebaut wird, sondern drumherum.

Nach dem Urteil des OVG kommt es darauf an, ob die Richter die Revision zulassen oder nicht. Denn sollte die unterlegene Partei wirklich Revision einlegen, dann verzögert sich der Bau erneut auf unbestimmte Zeit. Dann läge die Entscheidung beim Bundesverwaltungsgericht in Leipzig.

Maurer kann noch nicht sagen, ob seine Interessengemeinschaft

Revision einlegen würde, falls sich das OVG für den Bau des bisherigen Plans der Landesstraßenbaubehörde ausspricht. „Dazu müssten wir uns erst einmal in der gesamten

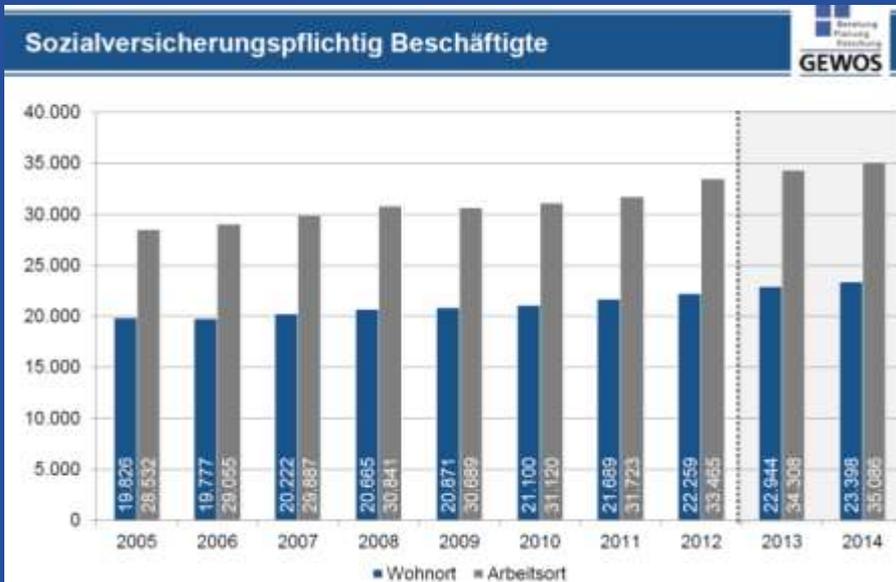
Bürgerinitiative beraten und die Begründung des Gerichts analysieren. Zudem wäre eine Klage vor dem Bundesverwaltungsgericht auch ein enormer finanzieller Aufwand“, erklärt Maurer.

Auf der anderen Seite gibt Winkelmann sich siegesicher: „Das ist ein Szenario, das ich mir überhaupt nicht vorstellen kann“, sagt der Projektleiter auf die Frage, ob er bei einer Niederlage vor dem OVG bis zum Bundesverwaltungsgericht ziehen würde. Eines eint aber die beiden Konfliktparteien: die Freude darüber, dass es nach vielen Jahren der Ungewissheit am 20. oder 21. April eine Entscheidung geben wird.

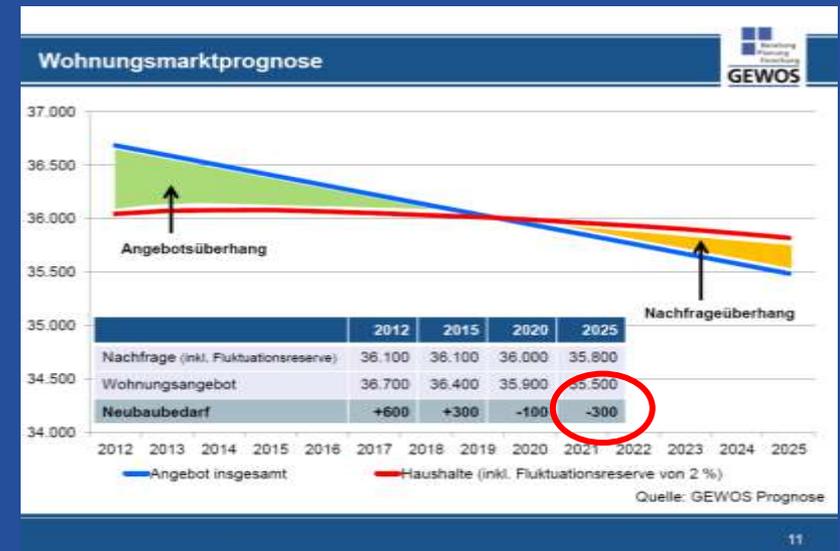
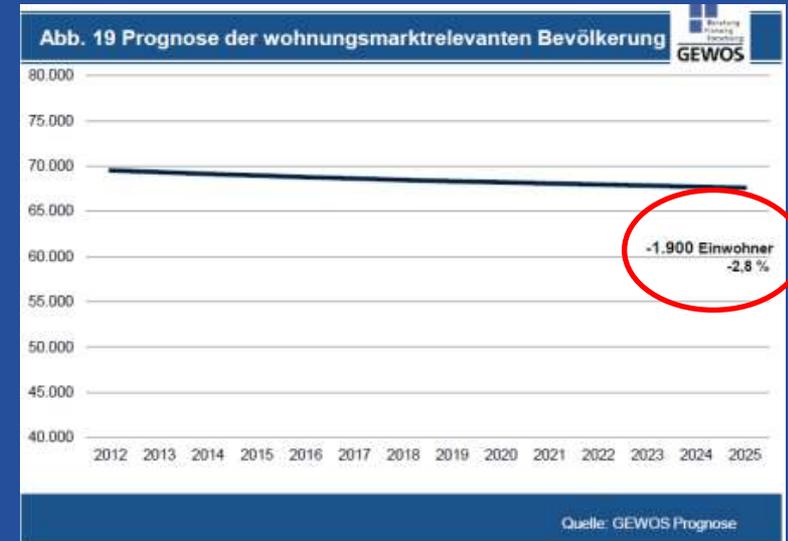
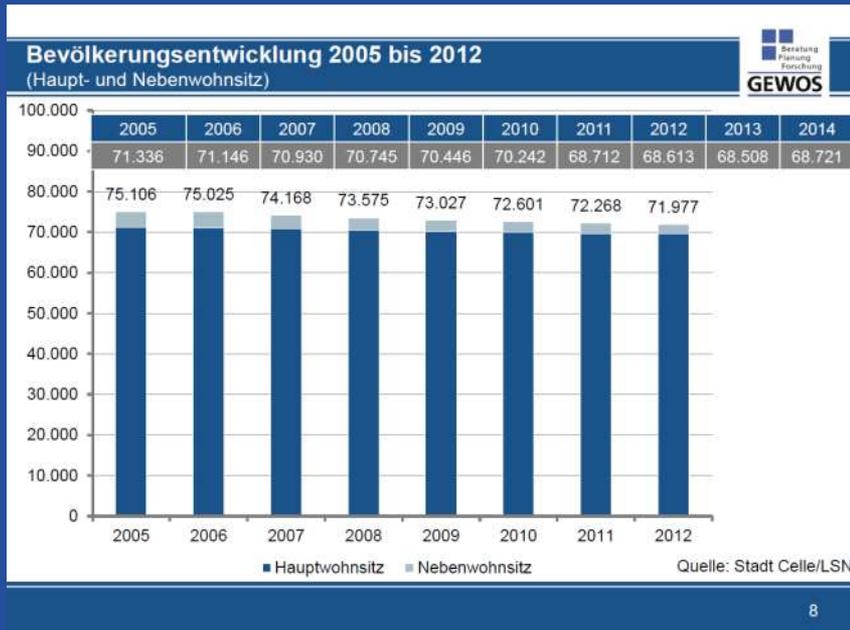
Alexander Hänjens



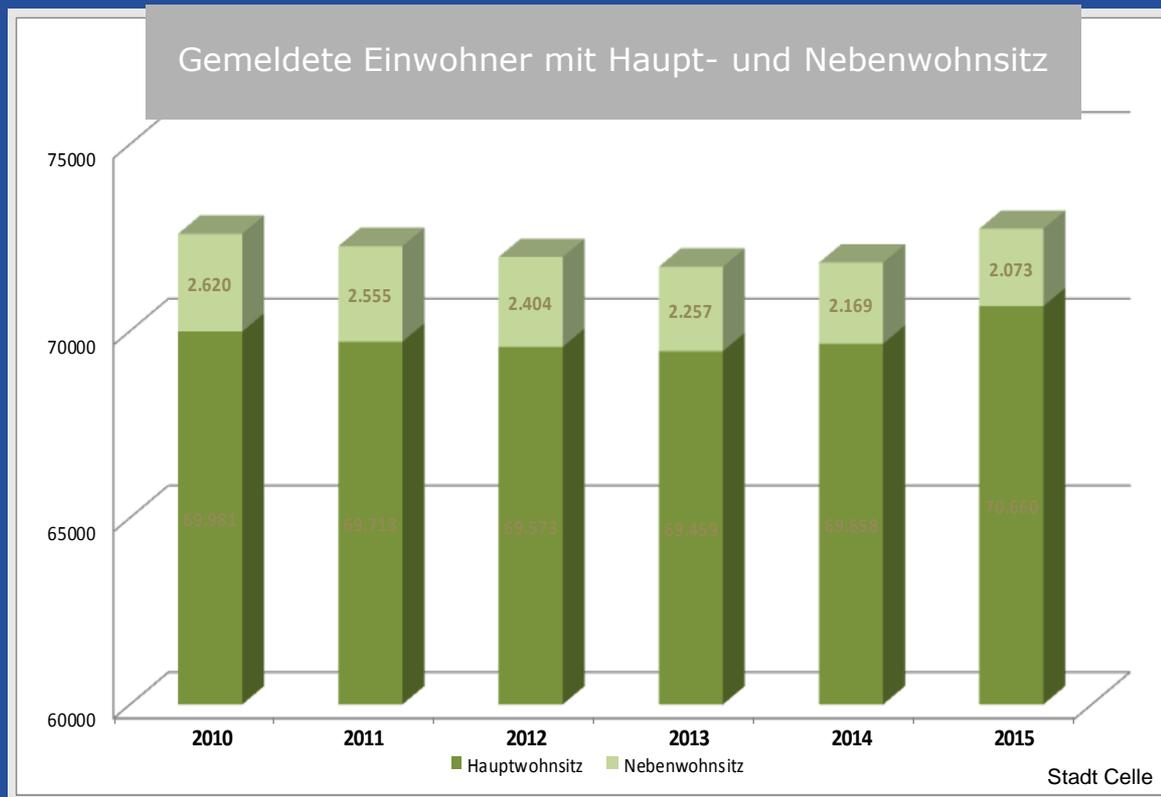
# Celle wächst



# Celle stagniert



# Celle stagniert



# ProRaum: Wohnungsbedarf abhängig von der Bevölkerungsprognose

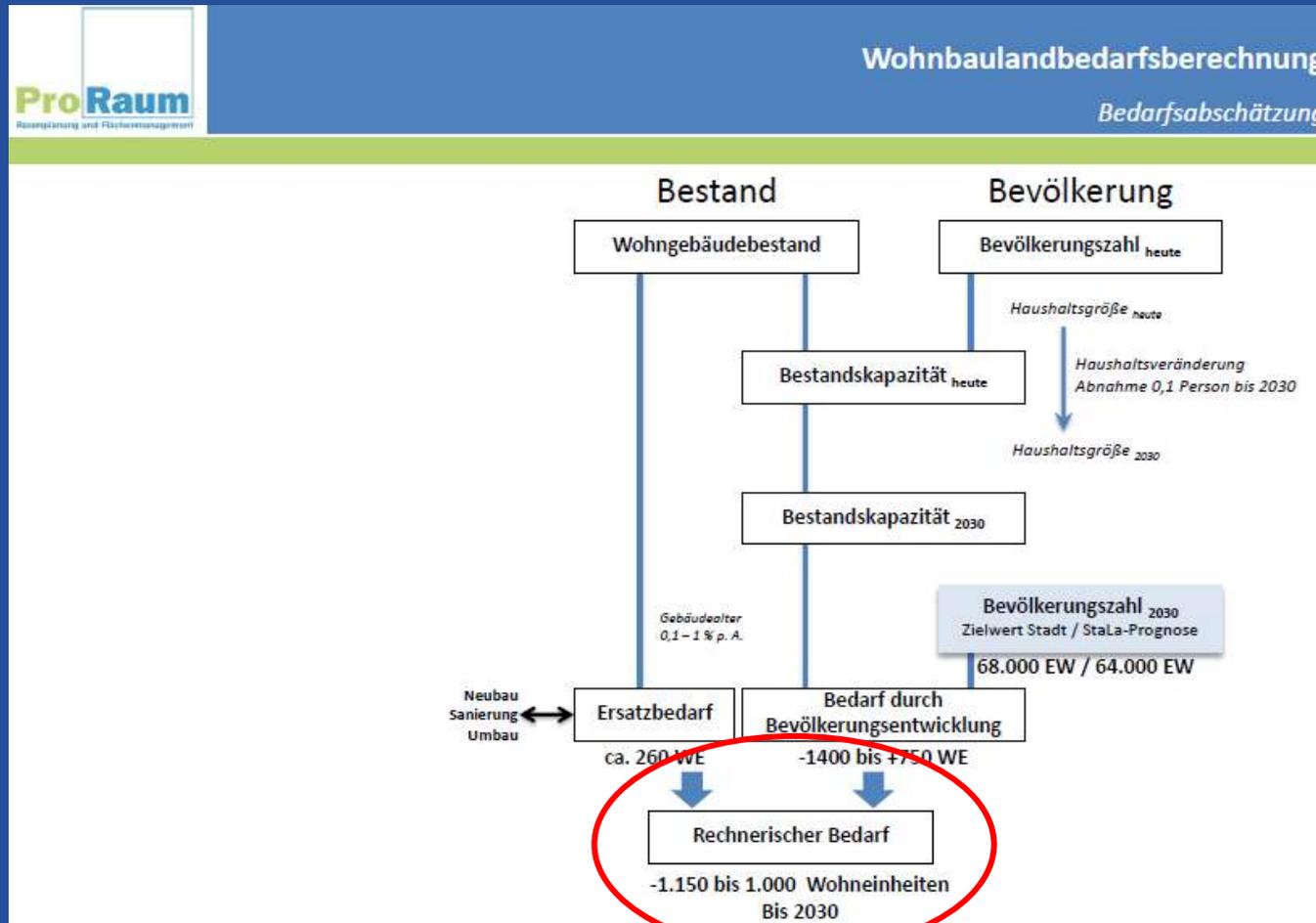
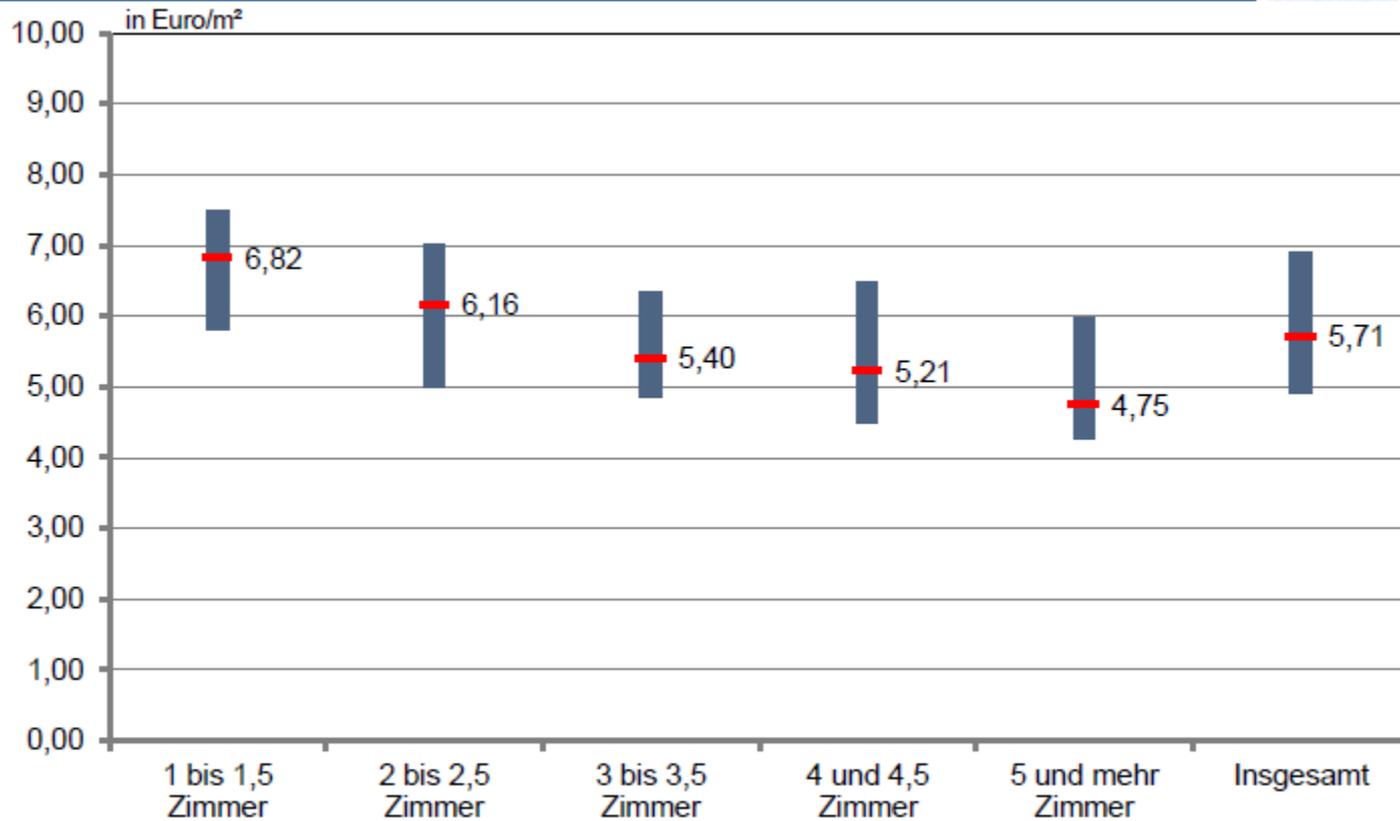


Abb. 38 Angebotsmieten nach der Zahl der Zimmer



Quelle: Inseratsauswertung

## Reurbanisierung – auch in Celle?!

- Auch Mittelstädte profitieren vom Trend Zurück in die Stadt – da die Hauptgründe auch in ihnen greifen (Demografie, Familienorganisation/Zeitmanagement, Umweltbewusstsein, Wissensökonomie, Renaissance Stadtleben...)
- Migration und Flüchtlinge unterstützen diesen Trend ebenfalls
- In Großstadtreionen profitieren starke Subzentren von der Metropole – auch durch gute ÖPNV – Anbindung
- Celle als Fachwerk- und Residenzstadt positiv besetzt
- Gute Größe und Infrastrukturausstattung (Bildung, Kultur, Arbeitsplatzangebot...)



## Reurbanisierung – auch in Celle?!

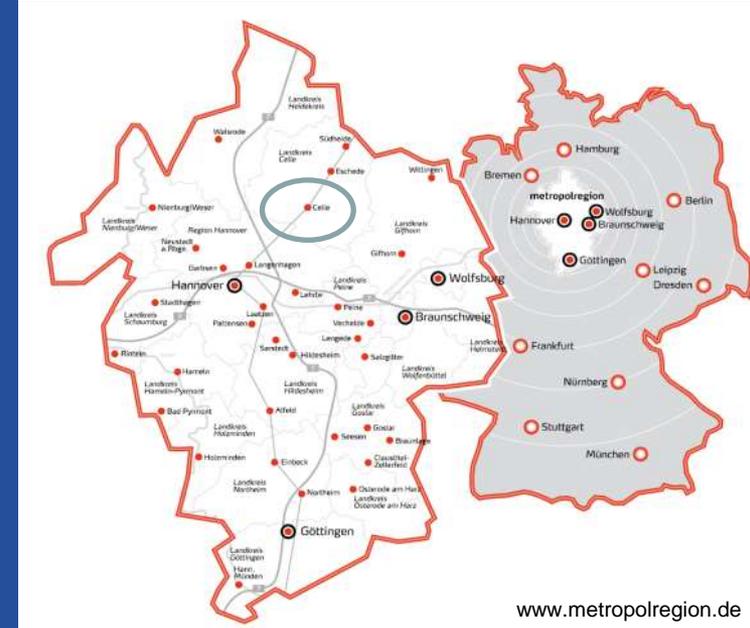
*Prof. Dr. Dieter Läßle, HCU Hamburg*

„Die Hauptprofiteure dieser neuen Entwicklungen werden vor allem die Universitätsstädte und die Städte über 500.000 Einwohner sein. Im Zuwachs dieser Städte spiegeln sich zwei Trends wider: die Bedeutung des Wissens in der Wissensgesellschaft und die neuen, projektorientierten Arbeitsformen.“

„Wenn wir den Gesamtzusammenhang betrachten, liegt sicherlich die Stärke der deutschen Stadtstruktur in ihrer Polyzentralität und in ihrer Vielfältigkeit, besonders im Vergleich z.B. zu den angelsächsischen Ländern. Diese Vielfalt aus Kleinstädten, Mittelstädten, Großstädten und Metropolen wird von den beschriebenen Veränderungen nicht infrage gestellt. ... Aber das Städtesystem muss sich neu austarieren.“

**Die einzelnen Städte müssen ihre Rolle finden.“**

[http://www.arl-net.de/blog/zurueck-die-stadt\\_1.3.2016](http://www.arl-net.de/blog/zurueck-die-stadt_1.3.2016)



## Strategie: Zurück in die Stadt

- Stärkung Stadt Celle als Wohnstandort:  
Entwicklung Allerinsel – Wohnen am Stadthafen  
als zentrale Maßnahme
- Innenentwicklung als Chance zur Ausnutzung  
und Stärkung der oberzentralen und städtischen  
Angebote und Standortvorteile
- Bestandspflege und -sanierung  
(z.B. Altstadt)
- Maßvolle Arrondierung in den Ortsteilen
- Wohnoffensive – Marketing Celle als  
Wohnstandort
- (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen



■ Zurück in die Stadt Celle



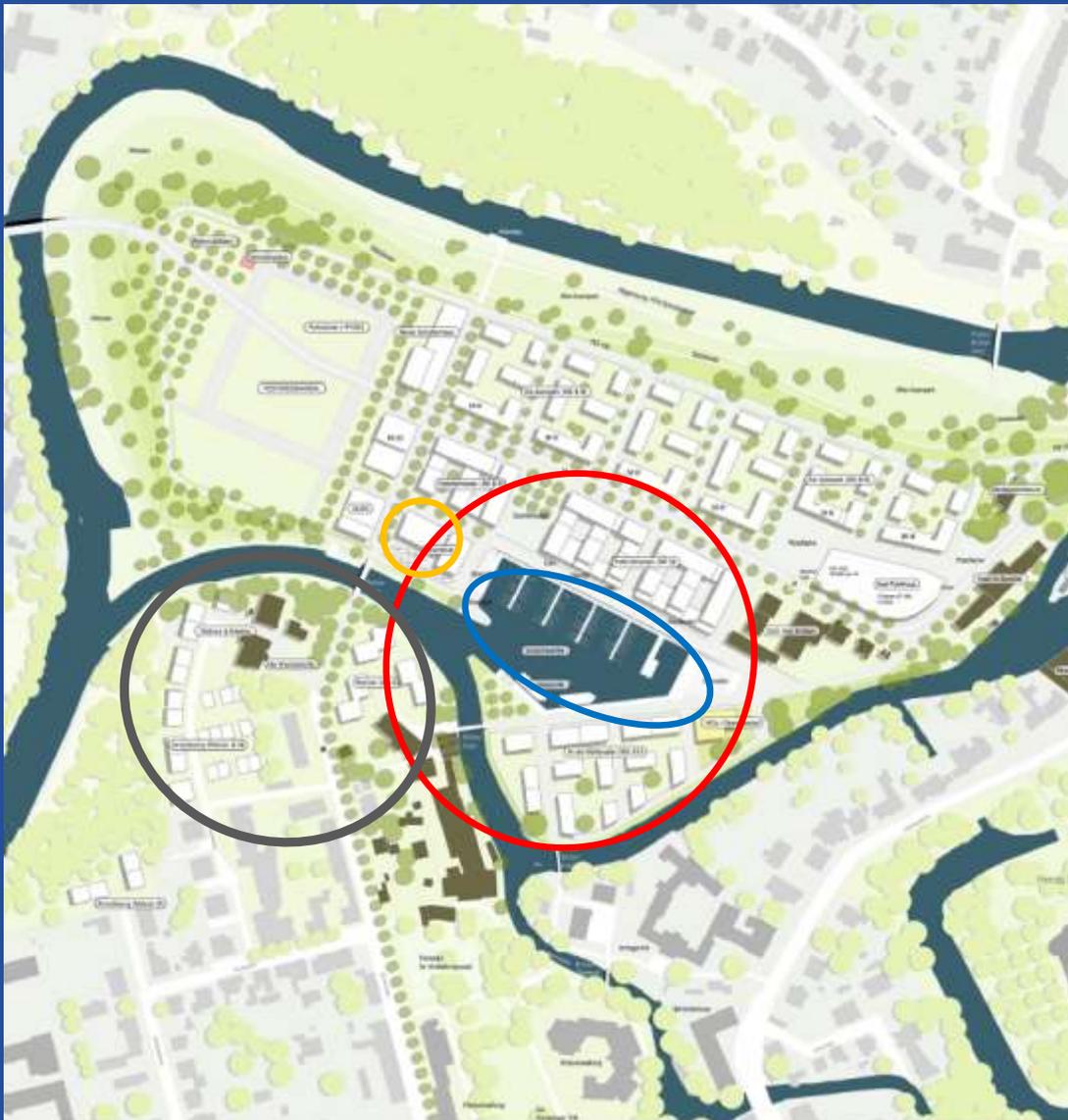
## Entwicklung von Wasserlagen



# ■ Zurück in die Stadt Celle



Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Dortmund/Stuttgart



## Entwicklung Allerinsel – Phase 1

- 1**  
Aufwertung des Stadthafens
- 2**  
Neuer Standort DLRG und  
Yachtclub  
(Gemeinbedarfseinrichtung –  
Haus der Vereine)
- 3**  
Wohnbebauung im direkten  
Umfeld Stadthafen: Architekten-/  
Investorenwettbewerb 2015 und  
Ifd. Bebauungsplanung
- 4**  
Entwicklung Bereich Speicherstr.:  
Aufstellungsbeschluss  
Bebauungsplan



# Allerinsel: Jetzt wird gebaut

Erster Spatenstich für modernes urbanes Wohnquartier / Förderung für 2015 beantragt

„Eine lange Zeit der Planung ist beendet, jetzt wird auf der Celler Allerinsel nicht nur Altes abgerissen, sondern auch Neues gebaut. Mit einem symbolischen Spatenstich wurde am Dienstag offiziell die Entwicklung einer städtebaulichen Straße zu einem ganz neuen Stadtviertel begonnen.“



Erster Spatenstich auf der Allerinsel (von links) Altstadtkonzeptionsleiter Gudrun Jahnke, Dirk-Ulrich Mende, Ulrich Kinder und Bauunternehmer Friedrich-Karl Tessler. Jetzt wird der Hafen ertüchtigt.

CELLE. Brautruinen, wo einst die Domäne von DLBG und Yacht-Club standen, herabgekommene Halenbauten, herausgerissene Bahnhöfen, Mauerreste, Metallschutt, unkontrolliertes Schutt- und Sandflächen, auf denen sich das Heißwölfe tanzt: man muss schon eine Menge Phantasie aufbringen, um sich vorstellen zu lassen, was hier auf der Celler Allerinsel zwischen Hafenstraße und Güldenallee ein begehrt-rhines Wohnquartier entstehen soll. Im Celler Rathaus hat man diese Phantasie. Mehr als: Seit 20 Jahren werden hier Visionen entwickelt, wie man dem „Jubelantenn“-Allerinsel den richtigen Schöff erhaschen könnte. Seit gestern assistiert es tatsächlich: Die Jäger rufen.

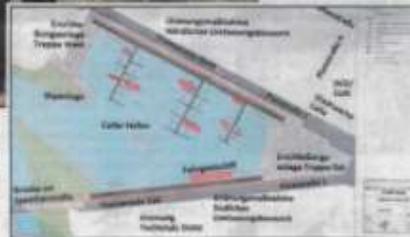
„Die Entwicklung der Allerinsel ist, soweit der Innenstadtbereich, das wir auf dem rechten Ufer sind, die Zukunft unserer Stadt zu organisieren“, sagte Oberbürgermeister Dirk-Ulrich Mende, bevor er im symbolischen ersten Spatenstich ansetzte. Rund 3,1 Millionen

wolle man nun zunächst in die Errichtung des Häufes stecken. „Das ist der Startschuss. Auf der Allerinsel gibt es los.“ In diesem Jahr würden noch keine neuen Wohnhäuser hochgezogen, dennoch beginnt jetzt ein Stück Zukunft der Stadt, so Mende.

Der dritte Baubestandteil des Celler Hochwasserschutz-Programms herrscht den Bereich von Zusammenfluss von Aller-Nordarm und Mühlbänke bis zum Wehr. Die Gesamtkosten dieses Abschnitts würden von der Stadtverwaltung im Juni auf 8,72 Millionen Euro veranschlagt. Davon sollte das Land 6,1 Millionen Euro übernehmen, die restliche 2,62 Millionen Euro sollte die Stadt zahlen. Die Stadt Celle hatte rund 3,16 Millionen Euro für 2015 beantragt. Aus Hannover er-

halten hat sie 667.000 Euro. Auf der Allerinsel sind Vorstudienarbeiten von knapp 70.000 Kubikmetern Erde sowie Deiche und Hochwasserschutzmauern geplant. Noch in diesem Jahr will die Stadt den Bau des „Hauses der Vereine“ beginnen, in dem dann auch Platz für Yacht-Club und DLBG sein soll.

Wichtig sei, dass man mit dem Hochwasserschutz anfangen könne, so Stadtbaurat Ulrich Kinder: „Ich gebe davon aus, dass wir im nächsten Jahr mit Fördermitteln, beim Hochwasserschutz weiter machen können.“ Band 800.000 Euro sollten auch in diesem Jahr verbaut werden, so der städtische Hochwasserschutz-Experte Ernst Kohls. Für 2015 habe man in Hannover 4 Mil-



lionen Euro beantragt, und 2016 wollen ins 3,5 Millionen an Fördermitteln erhalten.

„Die Aufnahme der Allerinsel in die Förderung des Landes durch die CDU/FDP-führige Vorgängerregierung war für das Oberzentrum Celle ein ganz wichtiges Signal“, so der heimische CDU-Landtagsabgeordnete Thomas Adach: „Was die Landesförderung betrifft, gebe ich davon aus, dass die letzten Zusagen der Vorgängerregierung aus zu eine eingehalten werden. Gegenständig-

keit ist mir jedenfalls nicht bekannt.“

Der Celler SPD-Landtagsabgeordnete Maximilian Schmidt hofft, dass er nicht noch einmal wie in diesem Jahr in letzter Sekunde in Hannover Geld „aufzuwickeln“ muss. „Die Forderung für das kommende Jahr ist diesmal frühzeitig hinterlegt und wird aus Celle voraussichtlich unverzüglich – natürlich unter der Bedingung, dass ich dafür auch etwas einbringe – und habe entsprechend bereits mit Umweltminister Stefan Wenzel gesprochen.“ Michael Ende

CZ 14.11.2014

# Fertigstellung ist für Ende November 2015 geplant

## Arbeiten am Celler Hafen schreiten gut voran

CELLE (ram). „Wir haben einen guten Baufortschritt“, erläutert Ernst Kohls als zuständiger Sachbearbeiter der Stadt Celle zur Baumaßnahme „Hafen“, die im August vergangenen Jahres startete. „Das Ziel, den Hafen mit Stegen Ende November 2015 fertigzustellen, ist aktuell noch zu halten.“

Die Kosten für die Baumaßnahme „Hafen“ liegen laut Kohls bei 3,2 Millionen Euro. Die Stüge werden rund 600.000 Euro kosten. Hinzu kommt noch ein Gelände, sodass die Stadt rund vier Millionen Euro ausgeben wird. Die Betonmaßnahmen und das Geländerechen werden etwa zu zwei Drittel durch Städtebauförderungs-mittel bezuschusst.

Auf der Westseite des Hafensbeckens wird eine neue Slip-Anlage gebaut, mit der Boote ins Wasser eingelassen werden können. Die alte Anlage ging früher auf der Südseite in die Mühlbänke, die neu führt dann künftig in den neuen Hafen. Zurzeit steht man rundum noch eine Sperrwand, die zur Trockenhaltung der Baustelle dient, erläutert Kohls weiter. Sie wird kurz vor Fertigstellung des Hafens und Einbau der Stege von Tauchern entfernt. „Dann ist der ganze Hafen mit neuen modernen Mauern, zum Teil mit neuen Slip-Anlagen versehen“, kündigt er an. „Wann wir fertig

sind, dann wird das alles schick und feiert sein.“ Neben der Slip-Anlage gibt es auf der Westseite eine Treppenanlage, die mit der unteren Stufe ins Wasser reichen wird, sodass die Menschen, die sich im Hafen bewegen, direkt ins Wasser kommen. Es sind dazu spezielle Fertigteile eingebaut, um den Menschen die Möglichkeit zu geben, dort verlässlich rauf und runter zu gehen. Die etwas höheren Stufen sind zudem geeignet, sich hinaufzuheben. So kann man auch ohne

Parkplätze im Hafen vermeiden. Die alte Betonmauer an der Nordseite wurde abgerissen, weil sie sich nicht mehr ertüchtigen ließ, erklärt Kohls. Sie wird jetzt aufgelagert in zwei Einreihern neu aufgebaut, sodass die Menschen künftig näher ans Wasser kommen, da man auf einer Promenade zwischen diesen beiden Mauern entlanggehen kann. Auf der Südseite ist die alte Mauer geblieben. Dort wurden Erdarbeiten bis zehn Meter tief in den Untergrund eingebracht und mit Beton vergossen, um die Mauer stützer zu ertüchtigen. Davor konnte eine zusätzliche Betonverkleidung und Klinker wie auf der Nordseite einer Verrohrung. Auf der Ostseite wird ebenfalls eine behindertengerechte Treppenanlage gebaut. Über Rampen können Rollstuhlfahrer bis ans Wasser kommen. Zudem wird es dort eine größere Fläche für Veranstaltungen geben. Entlang der Nord- und der Südseite wird jeweils ein neuer Steg gebaut.



Die Baustellbetriebe im Celler Hafen kommen gut voran.

Foto: Müller

Rund um den neuen Hafen wird es lebhafter geben, so Kohls. Dazu läuft derzeit ein Investitions-Wettbewerb. Im Zuge der Planung zur Erweiterung der Baufelder werden von der Hafenstraße aus zwei Planstraßen gebaut. Die Promenade vor der Nordwand ist später aber nicht befahrbar und wird ausschließlich Fußgänger und Fahrradfahrer vorbehalten sein. Im Bereich des alten Sockelmauers wird man über eine Einbahnstraße den Hafen anfahren und beim Silbergelände wieder verlassen können. Zudem werden Parkplätze geschaffen. Die zweite Straße führt zum „Haus der Vereine“, das ebenfalls im November dieses Jahres fertig sein soll.

## Sanierungsgebiet Stadtumbau West









# Zurück in die Stadt Celle



Die Planungen für den „Wohnturm“ zwischen Hafen und Haus der Vereine dürften noch für Diskussionen sorgen.

01. 05. 2016 Seite 2

## Wohn-„Leuchtturm“ auf Allerinsel

### Neues Stadtviertel geplant: Rings um den Hafen sollen knapp 200 Wohnungen entstehen

Die Celler „Hafen-City“ nimmt Gestalt an. Auf der Allerinsel soll ein ganz neues Vorzeigebauwerk entstehen. Wie die ersten Wohnhäuser aussehen sollen, ist geklärt. Die jetzt prämierten Gewinner eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen hier „Wohnen am Wasser“ vom Feinsten entwickeln. Sogar ein „Leuchtturm“ soll nicht fehlen.



Entlang des Hafenbeckens sollen moderne Wohnungen entstehen.

wurf bezieht sich architektonisch auf die historischen Celler Fachwerkhäuser. Das äußere Bild hat signifikante Übereinstimmungen mit den Alstadtshäusern, die Grundriss jedoch nicht. Das Quartier selbst ist organisiert mit einer Tiefgarage unter drei Quertiershöfen und der Ausrichtung der Wohnungen nach Süden. Der Entwurf ist nach Auffassung der Jury eher als eine kleinteilige „Wohnmaschine“ mit einer „grenzwertigen Dichte“ zu verstehen als ein Ensemble kleiner Häuser. Anfang 2016 wollen nun mit den Investoren in Verhandlungen über die Detailplanungen eintreten, so Stadtbaumeister Ulrich Kläber.

Michael Ende

ALSTADT. Aufbruchstimmung in Celle: Die Stadt packt die Entwicklung der Allerinsel an. Ein Investitionswettbewerb rümpft um das fertig sanierte Hafenbecken erste städtebauliche Akzente für das Wohnen am Wasser setzen. Gestrichelt waren innovative, überausgedeute Konzepte, um auf drei Arealen von 1260, 6100 und 7990 Quadratmetern ein komplett neues Stadtviertel entstehen zu lassen. Die Ergebnisse können sich sehen lassen. Wie zum Beispiel der elfgeschossige Turm, den die Helma Wohnungsbau GmbH aus Lehrte als Leuchtturm auf der Insel positionieren möchte.

Neue Investitionen hätten zusammen mit Architekturbüro Beiträge für die künftige Bebauung am Hafen entwickelt. Vier davon wurden vom Celler Preisgericht prämiert. Die ausgewählten Firmen sollen nun ihre Visionen in die Tat umsetzen. Aufbaues auf einem quadratischen Grundriss befindet sich im Erdgeschoss des Helma-Turms ein gastronomisches Angebot mit Orientierung zum Hafen mit der Stp- und Treppenanlage. Darüber liegen zwei Vollgeschoss, aufgestellt in Ein- und Zweiraumpartements. Im ersten Geschoss wird wiederum eine gastronomische Nutzung vorgeschlagen – vom Preisgericht „Sky Bar“ genannt. „Ob es wirklich exakt elf Geschosse sein müssen oder ob sich seine erhöhen, soll nun nach in Verhandlungen mit dem Investor geklärt werden“, so Oberbürgermeister Dirk-Ulrich Meinde (SPD). „Der Turm wird

in Celle sicherlich für Gesprächsstoff sorgen.“ Eine interessanten, auflockernden und doch strukturierten Baukörper mit viel Grünanlage der städtischen Hafenkonte mit zur Mitbewerbern orientierten Stadtkörpern planen die Firma Hochschule und die Projektbau Langst GmbH. Ein Marinaquartier mit deut-

cher Ausrichtung auf den Stadthafen will die Hamburger Prima Developments GmbH entwickeln. Hier sollen auf der Seite des Hafens fünf viergeschossige Häuser entstehen, die für die Hafenkanne eine prägende Wirkung entwickeln sollen. Auch die Celler Städtische Wohnungsbau GmbH (WBG) ist unter den Preisträgern. Ihr Kon-

Die Wettbewerbsunterlagen werden bis zum 8. Januar im neuen Rathaus geöffnet. Öffnungszeiten sind: montags und dienstags von 8 bis 16 Uhr, mittwochs und freitags von 8 bis 13 Uhr, donnerstags von 8 bis 17 Uhr. Der Eintrag ist frei.

Los 3 – 1. Preis

Helma Wohnungsbau GmbH, Lehrte mit Giesler Architekten, Braunschweig



Los 1 – 1. Preis

Hofschröer GmbH und Co. KG, Lingen mit  
PASD Feldmeier Wrede Planungsgruppe, Hagen



Los 2 – 2. Preis (kein 1. Preis vergeben)

Primus Development GmbH, Hamburg mit  
BoCon, Architekturbüro v. Bothmer/Jeßnitz, Hermannsburg



Los 2 – 2. Preis (kein 1. Preis vergeben)

WBG Städtische Wohnungsbau GmbH, Celle mit  
KSW Kellner Schleich Wunderlich, Hannover

# Celle soll von innen wachsen

CDU möchte Bebauung von Freiflächen eindämmen / Stadt soll bis Februar Daten vorlegen

Die Stadt soll sich bei der Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten stärker auf freie Flächen in schon bebauten Arealen konzentrieren. Das fordert die CDU.

**CELLE.** Die Entwicklung der Gewerbegebiete in der Residenzstadt läuft gut. Das Wiesenzbrucher Gewerbegebiet „Kolkwiesen“ ist nach Jahren aus seinem Dornröschenschlaf erwacht, neue Gewerbeflächen in Altenhagen sind in der Erwartung, dass dort irgendwann einmal die Ostumgehung vorbeiführen wird, der Stadt förmlich aus den Händen gerissen worden. Die CDU hat dennoch ein Haar in der Suppe gefunden. Ihrer Meinung nach konzentrieren sich die Verantwortlichen im Neuen Rathaus zu sehr darauf, dass sich neue Unternehmen auf noch freien Flächen ansiedeln, statt Leerstände und Lücken in bestehenden Gewerbegebieten zu nutzen. Mit diesem Ansatz möchten die Celler Christdemokraten ein weiteres Ausuferer der Stadt verhindern. Celle, so das Motto, solle von innen wachsen.

Mit ihrem Antrag wendet sich die CDU gegen eine maßlose Nutzung von neuen Flächen. „Es wird hochgerechnet, dass in Deutschland täglich für Siedlungs- und Verkehrszwecke immer noch neue Flächen im Umfang von 73 Hektar, das entspricht über 100 Fußballfeldern, verbraucht werden“, merkt CDU-Ratsherr Hartmut Knigge an. Dies führe zu wirtschaftlichen, sozialen



Alex Sornkin

Der Kieferngrund ist das jüngste Neubaugebiet in Celle. Die CDU fordert, dass die Stadt sich allerdings stärker auf die Nutzung freier Flächen im Innenbereich konzentrieren sollte.

und ökologischen Nachteilen. „Andererseits ist der damit verbundene laufende Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen vor dem Hintergrund einer weiter wachsenden Weltbevölkerung, dem Abholzen von Tropenwäldern zur Gewinnung von Acker- und Weidflächen sowie der Tatsache, dass die EU zum Netto-Importeur von Lebensmitteln geworden ist, immer weniger zu vertreten“, führt Knigge weiter aus. Die CDU hat jetzt beantragt, dass die Stadt bis Ende Februar

kommandierenden Jahres eine „Bestandsaufnahme zur Innenentwicklung“ erarbeiten soll. Dabei sollen den Ratsgremien alle relevanten „Flächen-, Grundstücks-, Planungs- und Erwartungsdaten“ vorgelegt werden.

„Es geht um die Erfassung der Brachflächen, um Leerstände in Gewerbegebieten oder Flächen, die nur zum Teil genutzt werden und um größere Flächen, auf denen man Eigenheime oder Wohnungen bauen könnte. Es macht Sinn, zuerst diese zu nutzen, bevor

man an den Rand der Stadt geht“, so der Wirtschaftsexperte der CDU. Auf Basis dieser Zahlen könnte man zusammen mit der Politik untersuchen, welche Potenziale in den einzelnen Stadtteilen liegen, eine drohende Verödung erkennen und Programme und Ideen entwickeln, wie die Flächen besser zu nutzen seien.

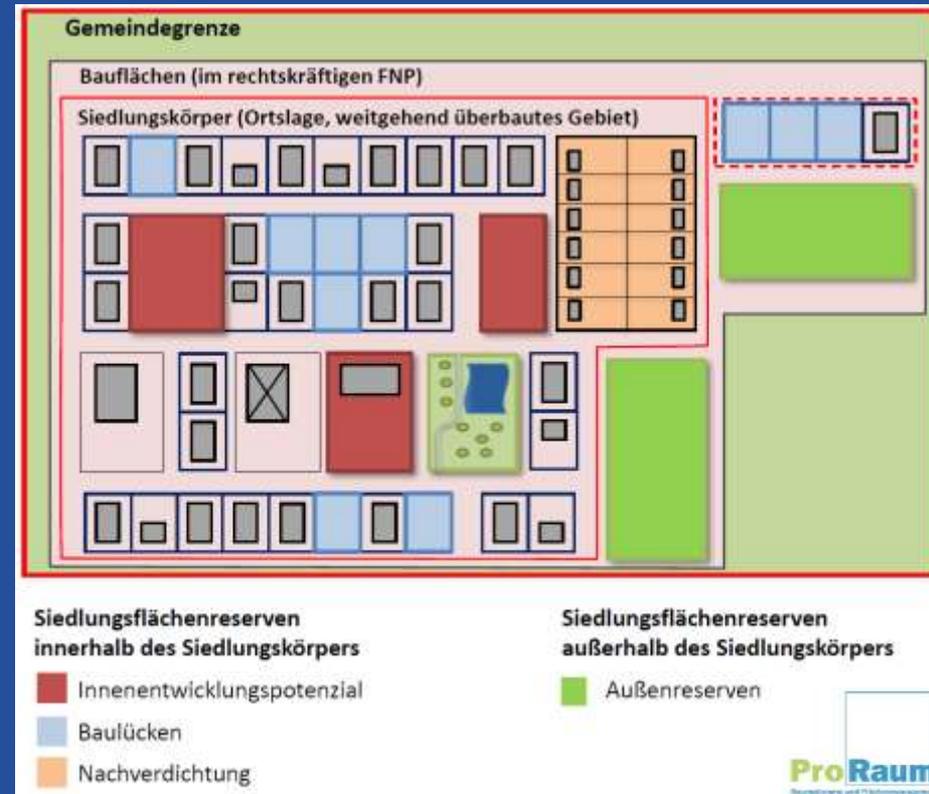
„Mir ist klar, dass die Verwaltung mit der Nachverdichtung schon etwas auf den Weg gebracht hat, um im Bereich des Eigenheimbaus eine In-

nenentwicklung zu fördern. Uns geht es aber beispielsweise nicht um die kleinen Baulücken, sondern um größere Grundstücke, auf denen vielleicht drei oder fünf Eigenheime Platz hätten. Für eine Familie ist das zu groß, wenn wir es aber schaffen, den Besitzer und einen Investor zusammenzubringen, kann man mehr erreichen“, hofft Knigge. Den Aufwand bei der Stadt, die Daten zusammenzustellen, hält er für relativ gering. „Im Grunde genommen liegt im Neuen Rathaus alles vor. Es muss nur aufbereitet werden“, ist Knigge sicher.

Gunther Meinrenken

## Innenentwicklung

- Nutzung der Stärken der Stadt  
(Kurze Wege, gute Infrastruktur, lebendiges Stadtleben...)
- Stärkung dieser Qualitäten durch vermehrte Auslastung
- Stärkung des städtischen Selbstverständnisses  
(KreisStadt, OberZentrum)
- Planerische Ansätze:
  - ⇒ Nachverdichtung, Lückenschließung, Bestandssanierung
  - ⇒ Erstellung Innenentwicklungskataster
  - ⇒ Aktivierung (Kommunikation, Eigentümeransprache, Bauleitplanung)
  - ⇒ Einbindung Wohnungspolitische Akteure (AG Wohnen in Celle)



# Zurück in die Stadt Celle



## Übersicht über das Gesamtsiedlungspotential

### Übersicht der Siedlungsflächenpotentiale

#### Summe Gesamtsiedlungspotential

- ca. 347 Potenzialflächen
- ca. 149 ha
- ca. 16 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer\*

#### Innenentwicklungspotenziale

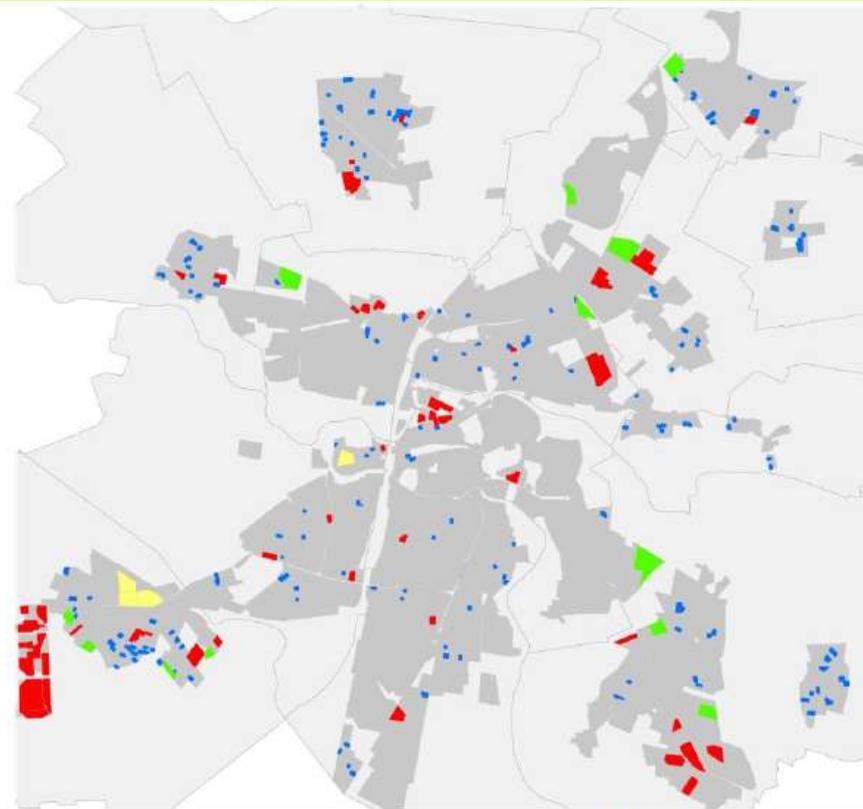
- 73 Potenzialflächen
- 79 ha
- 8,4 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer

#### Baulücken

- 261 Potenzialflächen
- 32 ha
- 3,6 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer

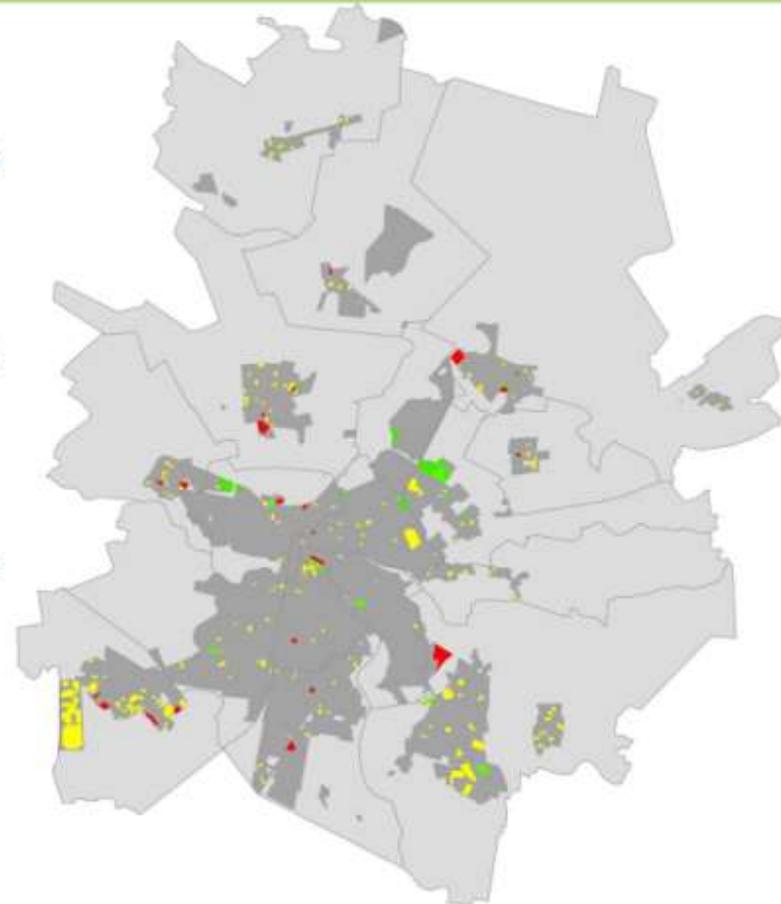
#### Außenreserven

- 13 Potenzialflächen
- 39 ha
- 4,1 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer



## Auswertung des Gesamtsiedlungspotentials

Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenpotentiale

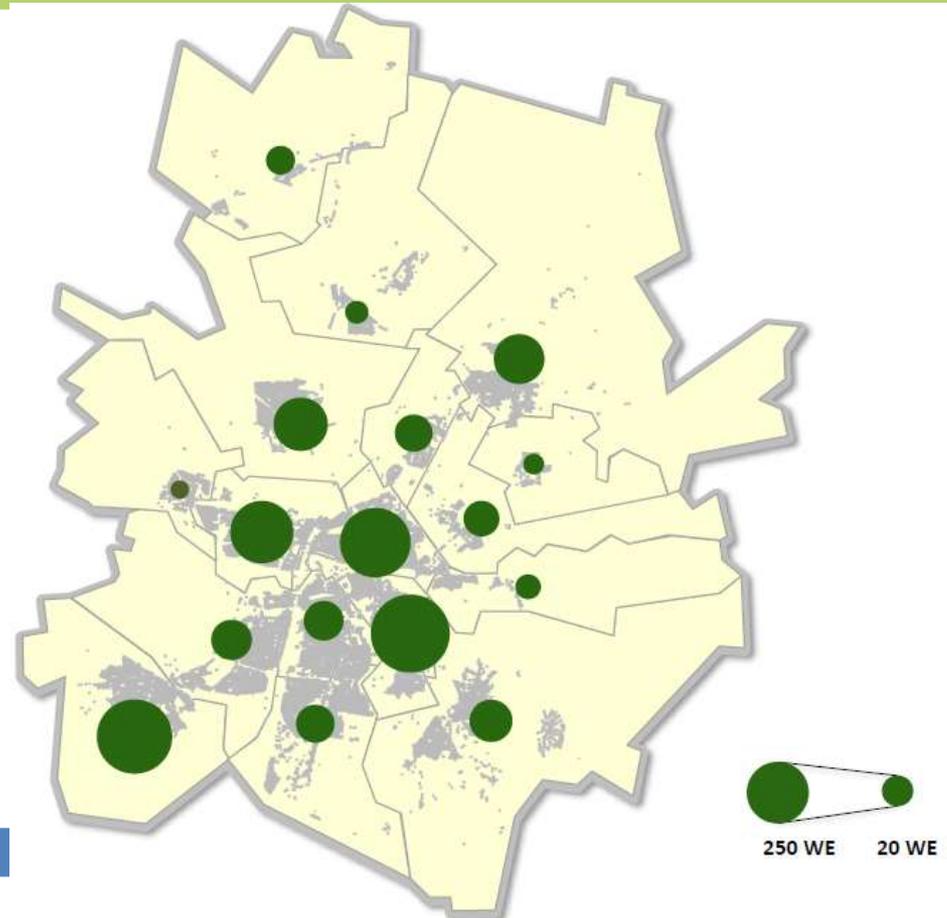


## Kapazitätsermittlung der Flächenpotentiale

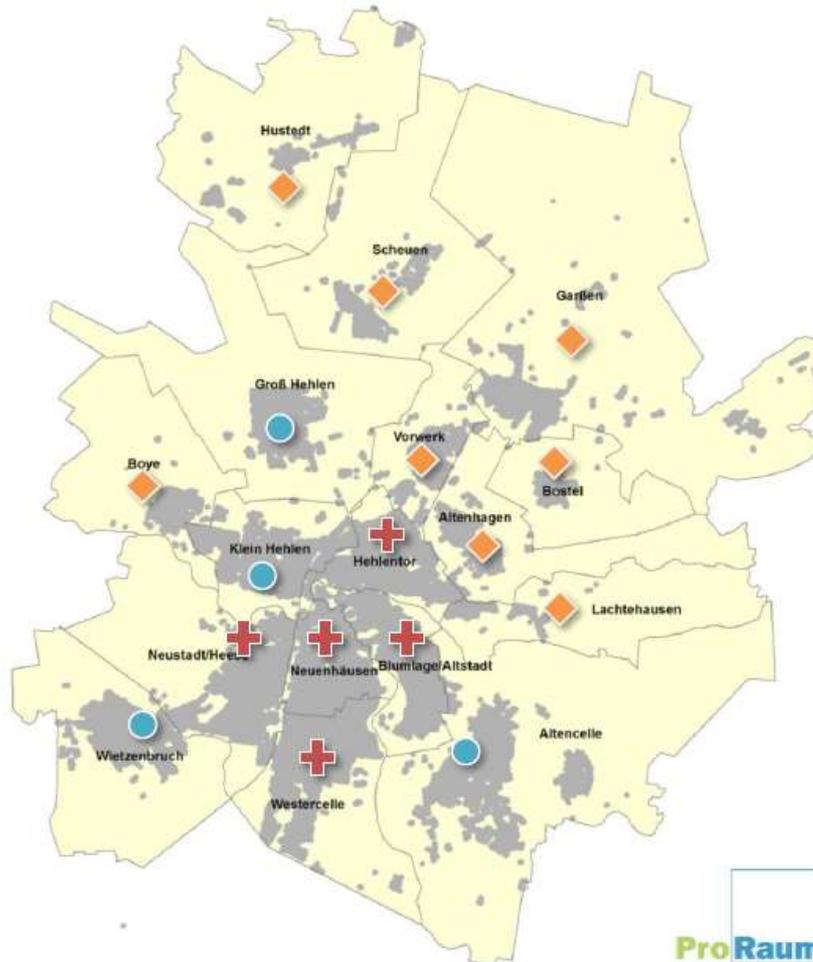
Methode zur Kapazitätsabschätzung

Ortsteil	WE	Potentielle WE		
		IP	BL	AP
Altencelle	64	0	46	18
Altenhagen	20	0	20	0
Blumlage/ Altstadt	245	242	3	0
Bostel	14	0	14	0
Boye	47	20	27	0
Garßen	108	0	30	78
Groß Hehlen	132	79	53	0
Hehlentor	249	154	39	56
Hustedt	15	0	15	0
Klein Hehlen	152	37	16	99
Lachtehausen	17	0	17	0
Neuenhäusern	74	51	23	0
Neustadt/ Heese	70	34	36	0
Scheuen	11	4	7	0
Vorwerk	42	0	0	42
Westercele	33	6	27	0
Wietzenbruch	222	85	55	82
<b>Stadt Celle</b>	<b>1.515</b>	<b>712</b>	<b>427</b>	<b>375</b>

ca. 1.500 Wohneinheiten



## Schwerpunktsetzung auf Ortsteilebene



### + Schwerpunkträume

Oft einzelne größere Innenpotentiale  
verstreut Einzelbaulücken  
verhältnismäßig wenig Kapazität

→ besondere Mobilisierungsanstrengungen

### ● Erweiterte Entwicklungsräume

Kleinere verstreute Innenpotentiale  
teilweise Konzentration von Baulücken und  
geringer baulicher Dichte sowie zur  
Arrondierung geeignete Außenreserven

→ Entwicklungen strategisch abstimmen  
und  
Beobachten

### ◆ Konsolidierungsräume

Einzelbaulücken, Außenreserven und auch  
Innenpotentiale vorhanden  
Verhältnismäßig hohe Kapazität

→ Eigendynamik, Ortskenntnis und Monitoring

### Aktivierung von Baulücken (Neuenhäusen)



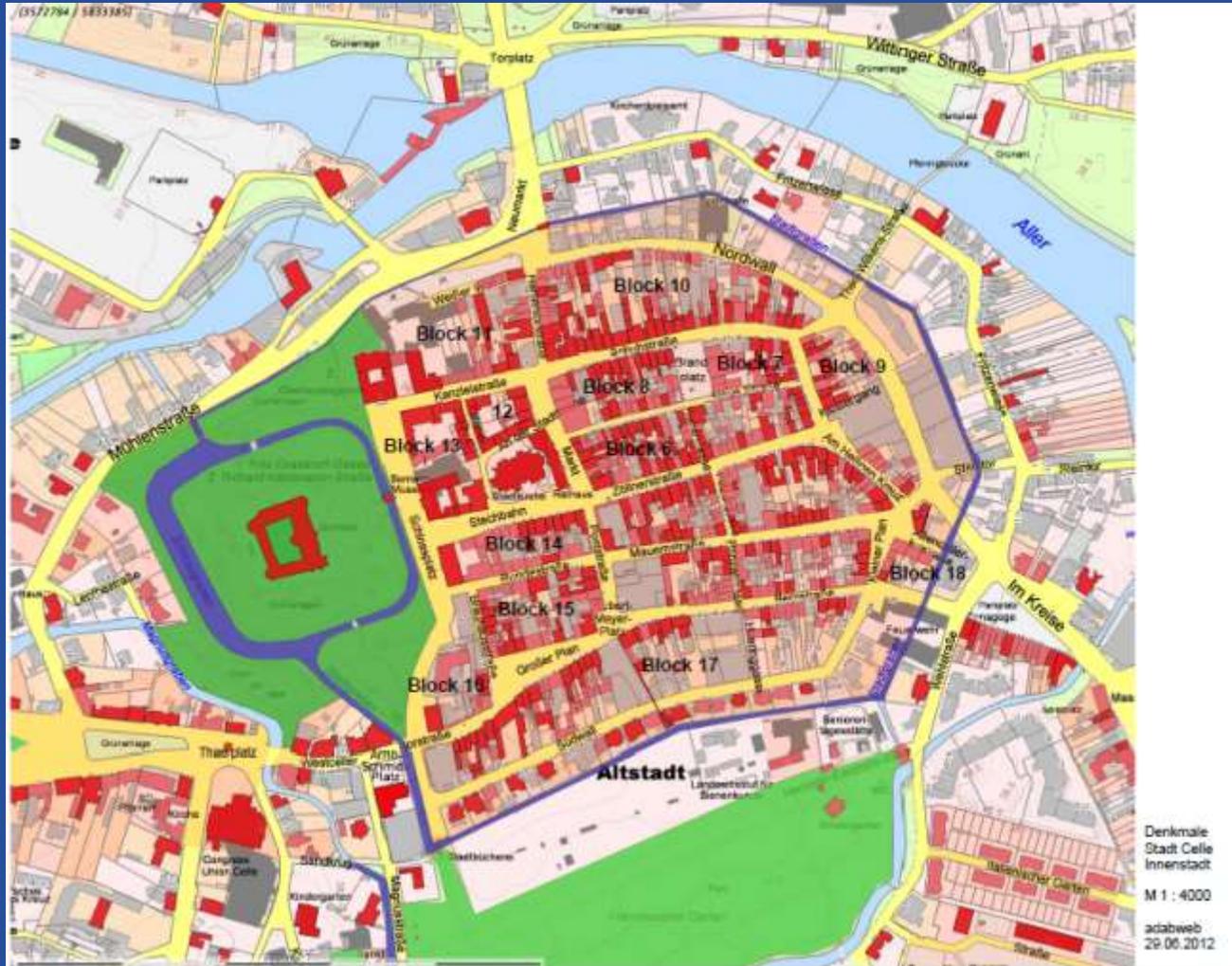
### Eigentümergebesprache zur Baulückenmobilisierung (Hehlentor)



## Strategischer Ansatz



# Zurück in die Stadt Celle



# „Celle definiert sich über Altstadt“

Denkmalschutz und Bürokratie: Stadt will Hemmschwellen bei Hauseigentümern abbauen

Ein 10-Punkte-Programm zur Stadtentwicklung hat Stadtbaurat Ulrich Kinder nach seinem Amtsantritt im Neuen Rathaus vorgelegt. Die Cellische Zeitung stellt die einzelnen Aspekte in einer Serie vor. Heute: Die Altstadt erneuern.

CELLE. Mehr als halbjahr ist bisher die Sanierung des Gelber Altstadt vorantreiben gegangen. Nach der Freude über die Aufnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das mit Fördermitteln in Höhe von etwa 6 Millionen Euro verbunden ist, hakte es vor allem an der Praxis der Sanierungsträger. Seit ein paar Monaten hat die Stadt die Fäden für die Sanierung in die richtigen Hände gesammelt. Nun soll für die Eigentümer alles leichter werden, vor allem die Finanzierung.

Stadtbaurat Ulrich Kinder ist überzeugt, dass dies auch gelingen wird. Für die Sanierungsträgerschaft sind im Neuen Rathaus neue Stellen bewirbt worden, in der Schlüsselrolle, im ehemaligen Gasthaus „Goldene Sonne“, ist vor einigen Wochen ein Sanierungsbüro eingerichtet worden. Kinder will um die Befreiung des Projekts, die Sanierung ist eine der zentralen Maßnahmen in Celle. Die



Dagmar Weisheit

Stadt definiert sich über die Altstadt mit dem einstufigen Fachwerkensemble und die

Nach Meinung der Stadt dürften ruhig noch ein paar mehr Eigentümer die Sanierung ihrer Häuser angehen.

ist auch richtig sei“, meinte der Stadtbaurat. Kinder hat vor allem Nachhilfebedarf bei den Eigentümern der Fachwerkhäuser gemerkt. Der Vertrag mit dem Sanierungsträger GGS war nicht zuletz deswegen auf-

gelassen worden, weil die Stadt unzufrieden war mit der Einbindung der Hauseigentümer. Nun sieht man im Neuen Rathaus selbst immer Einführerück. In den kommenden Monaten wird sich erweisen, ob die Eigentümer der Fachwerkhäuser nicht ausreichend genug mitteilen wurden, eine Sanierung anzupacken oder ob andere Gründe abgehalten haben. Denkmalschutz und Bürokratie – diese beiden Hindernisse

musste die Stadt einen verbindlichen Rahmen setzen. Es dürfe selbstverständlich keine Belästigung geben, die Sanierungen müssten sich an das Fachwerkensemble anpassen. Insbesondere dürfe die Historie nicht nur um der Historie willen wiederhergestellt werden. „Es kommt auf die Nutzung an, der Charakter des Hauses muss aber erhalten bleiben“, sagt Kinder, der für jeden Gesprächsbereit ist, der ein Problem hat.

Ein Problem hat die Stadt indes auch Jahre nach Beginn des offiziellen Sanierungsbeginns immer noch mit den öffentlichen Plätzen. Der Einzelplatz sollte eigentlich schon im vergangenen Jahr „angetragen“ werden, passiert ist, wie in den Jahren zuvor, nichts. Gleiches gilt für den Gestaltungsfeldplan, den eigentlich die GGS auch entwickeln sollte. „Für die öffentlichen Plätze werden wir im Frühjahr den Entwurf eines integrierten Entwicklungskonzepts vorlegen“, verspricht Kinder.

Einen Fremts für den Gestaltungsfeldplan gebe es auch nicht. Kinder setzt hier auf die Sanierung der Heilbrunnstraße, das nächste Projekt in der Innenstadt. „Sie wird beispielsweise für den Rest der Innenstadt haben“, so der Stadtbaurat, der davon ausgeht, dass das ehemalige Erwerbswohnviertel und das Quartier Sebelstraße/Nordwall wichtige Impulse für die Entwicklung der Altstadt setzen werden. Gerade wegen dieses Projekts kommen immer wieder Leute auf mich zu“, berichtet er. Gantler-Mannsdorf

CZ-Spendenkonto

**2**

Oberzentrum  
**Celle**

Stadtwirtschaft Celle

■ Zurück in die Stadt Celle





## Mehr Geld für City-Sanierungen

Stadt hebt Förderungs-Höchstbetrag auf 150.000 Euro an

ALTSTADT. Wer sich daran macht, ein Jahrhunderte altes Fachwerkhaus zu sanieren, dem geht oft allzu schnell auf, dass er ein Fass ohne Boden geöffnet hat: Hinter jedem Balken tun sich neue Kosten-Löcher auf – alles wird teurer als ursprünglich geplant. Darauf, dass das ist nicht die Ausnahme, sondern die Regel ist, reagiert jetzt die Stadt Celle, die im Sanierungsgebiet Altstadt im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ renovierungswillige Besitzer historischer Gebäude bezuschusst.

Über das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ würden städtebauliche Erneuerungsvorhaben zur umfangreichen Sicherung und Er-

haltung vor allem historischer Stadtkerne mit baukulturell wertvoller Bausubstanz gefördert, erläuterte Kerstin Bromberg, im Rathaus Abteilungsleiterin Städtebauförderung, jetzt im städtischen Bauausschuss. Zurzeit werde eine Förderung von Modernisierungen an Baudenkmälern und erhaltenen Gebäuden bis zu einem Maximalbetrag von 100.000 Euro vorgenommen – „nach intensiver Prüfung“, wie Bromberg betonte.

Erste Erfahrungswerte aus der Celler Altstadt legten nahe, dass man die Zuschüsse erhöhen sollte, so die Expertin: „Die Auswertungen zeigen, dass

Gute Nachricht für Innenstadt-Hausbesitzer, die ihre Immobilie in Schuss bringen wollen: Die Stadt Celle will die Grenze der Zuschüsse, die sie für Vorhaben im Sanierungsgebiet Altstadt gewähren kann, von bisher 100.000 Euro auf 150.000 Euro anheben.

CE, 10.12.2015

vollumfängliche Modernisierungsmaßnahmen an Baudenkmälern in der Altstadt Celle kostenmäßig einen erheblich größeren finanziellen Aufwand erfordern als vergleichbare Neubauten.“ Um eine faire und gleichmäßige Ausschüttung der Fördermittel zu gewährleisten und die Eigentümer bei derart umfangreichen Sanierungen zu unterstützen, plädierte die Verwaltung für eine Anpassung

der Förderzuschüsse: „Ziel ist es, eine individuellere Förderung zu erreichen, die auf das jeweilige Gebäude abgestimmt ist. Außerdem soll bezüglich der Förderquote eine größere Transparenz entwickelt werden.“ Die Entscheidung über eine Förderung erfolge immer im konkreten Einzelfall. Ein Anspruch auf Förderung bestehe nicht.

Der Bauausschuss empfahl, den maximalen Zuschuss von bisher 100.000 Euro auf 150.000 Euro bei Vollmodernisierungen von Baudenkmälern anzuheben. Vollmodernisierungen von erhaltenen Gebäuden sollen künftig mit

einem Maximalbetrag von 100.000 Euro bezuschusst werden. Bei Teilmodernisierungen soll der Zuschuss unabhängig von der Gebäudekategorisierung auf einen maximalen Förderzuschuss von 50.000 Euro begrenzt werden.

Bereits im Februar war die Stadt Hausbesitzern in der Altstadt entgegengekommen, als sie den Förderhöchstbetrag von damals 75.000 Euro auf 100.000 Euro angehoben hatte. Schon damals hatte Stadtbaurat Ulrich Kinder von einem „ersten Schritt“ in Sachen Förderungs-Erhöhung gesprochen. Ob die nun beschlossenen 150.000 Euro der letzte Schritt sind, blieb in der Sitzung des Bauausschusses offen. *Michael Ende*

Sanierungsgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz

# ■ Zurück in die Stadt Celle



Weser Wohnbau, Bremen mit  
Lorenzen Architekten, Berlin/Kopenhagen

■ Tag des offenen Denkmals 2015

Handwerk, Technik, Industrie



Führungen durch die  
**Rathsmühle**  
und ihre Umgebung

Sonntag 13. September 2015



Lüner Mühle Lüneburg

Industriearchitektur



Roggenmühle Lehdorf Braunschweig



# Zurück in die Stadt Celle

- Sanierung Altstädter Schule  
Förderantrag Nationale Projekte des Städtebaus
- Sanierung Blumläger Feld/ Galgenberg (WBG)
- 100 Jahre Bauhaus 2019 – Celle als zentraler niedersächsischer Standort



## Stadt will mit Baukultur werben

Mit Haesler internationale Aufmerksamkeit erlangen / Moderne Holzbauweise für Allerinsel

Ein Zehn-Punkte-Programm zur Stadtentwicklung hat Stadtbaurat Ulrich Kinder nach seinem Amtsantritt im Neuen Rathaus vorgelegt. Die Celle'sche Zeitung stellt die einzelnen Aspekte in einer Serie vor. Heute: Celle als Stadt der Baukultur profilieren.



Peter Müller (Archiv)

vor allem in Amerika und Asien als sehr hoch einschätzt. Der Vorteil von Celle: Ihre lassen sich quasi auf einem ausgedehnten Spaziergang die unterschiedlichsten Stile und Bauwerke von Haesler erkunden.

Die Haesler-Bauten sollen nun hinsichtlich ihres Zustandes erfasst werden und gegebenenfalls ertüchtigt werden. Im Fokus steht dabei die Altstädter Schule, ein Bau, der schon zu Zeiten seiner Entstehung „in der Szene rauf und runter besprochen wurde“. Ein Gutachterbüro sei derzeit dabei, einen Entwurf für eine Modernisierung zu erarbeiten. Im Frühjahr soll ein Konzept vorliegen. „Es ist zum Beispiel klar, dass wir unbedingt die Fenster austauschen müssen“, sagt Kinder, der auf Fördermittel hofft. Die Kosten seien allerdings noch nicht genau zu bestimmen.

Neu am Pfado will die Stadt auf der Allerinsel betreten. Kinder schwebt vor, im zweiten Bauabschnitt ein Musterquartier in moderner Holzbauweise zu errichten. „Das hat nichts mit Fachwerk zu tun, aber die Idee, die Holzbauweise in die Moderne zu übertragen, ist sehr reizvoll.“ Zudem sei damit schnell zu bauen, zuziehe man ein besonderes Raumklima und die Bauweise sei CO<sub>2</sub>-neutral. Günther Meinroten

Die Altstädter Schule gilt als herausragendes Beispiel für das Moderne Bauen. Die Stadt möchte mit der architektonischen Vielfalt in Celle verstärkt werben.

CZ 28.1.2015

CELLE. Wenn Stadtbaurat Ulrich Kinder durch die Gassen Straßen geht, kann er sich vor Begeisterung kaum zurückhalten. „Was hier an unterschiedlichen architektonischen Stilen zu sehen ist, ist genial“, gerät er ins Schwärmen. In Celle, das im Zweiten Weltkrieg, anders als andere Städte, nicht durch Bombenangriffe zerstört worden ist, lasse sich Baugeschichte an den Gebäuden und Stadtteilen ablesen. „Wir verfügen über hochwertige Straßenzüge und Einzelgebäude. Das ist ein Thema, mit dem wir stärker spielen wollen“, so der Stadtbaurat.

Als besonders herausragend empfindet Kinder das Erbe, das der Geller Architekt Otto

Hasler in der Bestatterstadt an vielen Orten hinterlassen hat. Neben einzelnen Villen oder den Häusern in der Berggartenstraße hat Hasler seine Spuren vor allem in Hinblick des Modernen Bauens am

Blumläger Feld, dem Italienschen Garten oder bei der Altstädter Schule hinterlassen. Mit diesen architektonischen Schmuckstücken möchte die Stadt zum 100-jährigen Bauhaus-Jubiläum im Jahr 2019 punkten. Celle soll hier min-

destens schon einmal in Niedersachsen eine herausragende Rolle spielen. Doch Kinder hat noch mehr vor. „Bauhaus ist von internationaler Bedeutung. Wir können weltweit auf uns aufmerksam machen“, sagt Kinder, der das Interesse



## Gestaltungsleitfaden Musikerviertel Klein Hehlen



### Gestaltungsleitfaden Musikerviertel

Seite 21



Die vorhandene Uniformität muss nicht erhalten werden.



Es empfiehlt sich eine Gestaltung die wesentliche Gestaltungselemente aufgreift. So bleibt der Charakter der Gebäudegruppe erhalten.

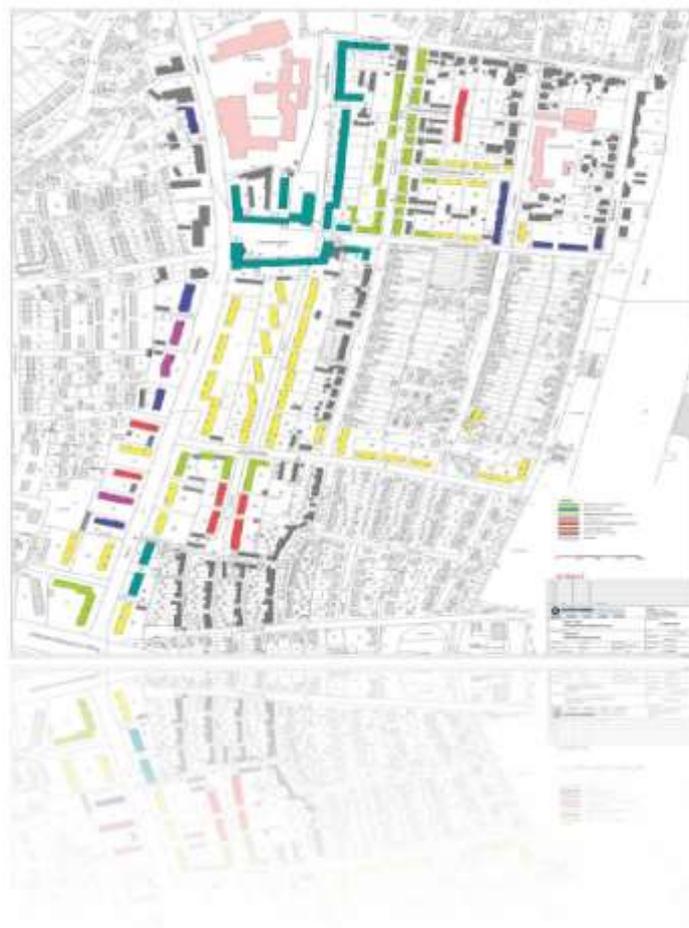


Zu viel Individualismus sieht aus wie Kraut und Rüben.



Residenzstadt  
Celle

Stand: 09.10.2015



## ENERGETISCHE STADTSANIERUNG

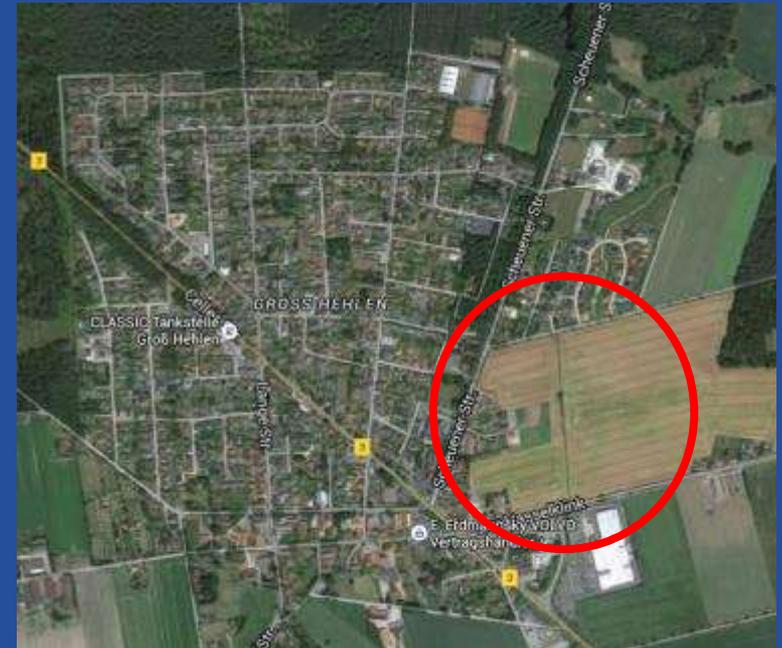
*Integriertes Energiekonzept*

*Quartier Celle Heese Nord*

## Ortsteilarrondierungen



Klein Hehlen – Kieferngrund II



Groß Hehlen – Hehlensloh II

## Wohnoffensive Celle

- Bebauung Allerinsel – Hafenfest am 21.5.2016
- Bebauung Alte Feuerwache – Baubeginn in 2016
- Baugebiet Kieferngrund II – Erschließung und Vermarktung in 2016
- Einzelvorhaben  
(u.a. Alter Bremer Weg, Herzog Ernst Ring, Lückenweg...)
- Wohnungen der englischen Streitkräfte  
(Klein Hehlen, Heese)
- Aktivierung ausgewählter Flächen aus dem Innenentwicklungskataster
- Arrondierungen in einzelnen Ortsteilen  
(z.B. Groß Hehlen, Garßen, Wietzenbruch)
- Ortsteilsanierungen (Soziale Stadt Neustadt, Energetische Sanierung Heese, ggf. Neuenhäuser/ östlich Güterbahnhof/Stadtwerkegelände)

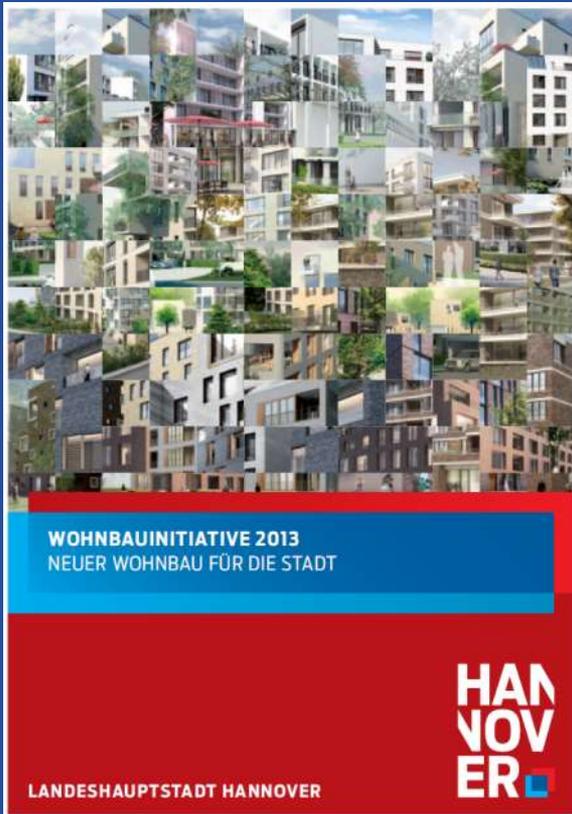
➔ Vermarktungsoffensive Wohnstandort Celle  
= **Wohnoffensive Celle**



# Zurück in die Stadt Celle



Residenzstadt  
Celle



# Zurück in die Stadt Celle



## Können Sie sich vorstellen nach Celle zu ziehen?



Ja (51 %)

Nein (49 %)

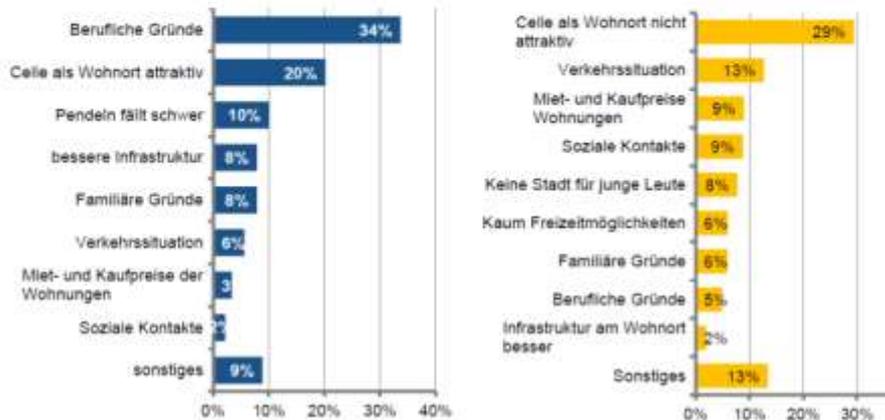


Abb. 33 Wie könnte die Stadt Celle als Wohnort attraktiver werden?



Mehrfachantworten möglich

Quelle: GEWOS Pendlerbefragung

# Zurück in die Stadt Celle





# Stadt entwickelt Filetgrundstück

Gegenüber Wallach: Leckerbissen für Gewerbeansiedlung wird Mitte 2015 frei

Die Stadt Celle will mehr Gewerbe in Richtung Hannover ansiedeln. Mitte kommenden Jahres wird die Fläche gegenüber dem Möbelhaus Wallach frei. Die Grundstücke dürften in der Wirtschaft heiß begehrt sein.

CELLE. Eine bessere Lage für ein Gewerbegebiet dürfte es in ganz Celle nicht geben. Eingebettet zwischen der alten und der neuen B3, direkt an der Ausfahrt „Möbel Wallach“ gelegen und begrenzt durch den Fußsekanal im Süden, liegt eine 11,7 Hektar große Fläche seit Jahren nahezu brach. Ein Teil des Arealis wird von der Baumschule Rathe genutzt, das Grundstück selbst gehört der Stadt. Im kommenden Jahr läuft der Pachtvertrag zwischen Baumschule und Stadt aus. „Wir haben großes Interesse daran, das Gelände als Gewerbefläche zu entwickeln“, sagt Stadtsprecher Wolfgang Fischer.

Nach Auskunft aus dem Neuen Rathaus habe die Baumschule kein Interesse an einer Verlängerung des Pachtvertrages. Eine günstige Gelegenheit für die Stadt. Das Gebiet ist geradezu prädestiniert für ein Gewerbegebiet. Näher an Hannover liegt kein anderes in der Stadt Celle. „Das Gebiet hat eine hohe Lagegunst. Das werden hervorragende Grundstücke“, ist sich Stadtsprecher Fi-



Dürfen heiß begehrt werden: Die Flächen im künftigen Gewerbegebiet im südlichen Westercelle, das gegenüber „Möbel Wallach“ ausgewiesen werden soll.

CZ 15.10.2014

scher sicher. Und damit dürfte er recht behalten.

Schon die Vermarktung des jüngsten Celler Gewerbegebietes in Altenhagen hatte die Erwartungen der Wirtschaftsförderer übertraffen. Von den etwa 11 Hektar Gewerbeflächen ist bereits die Hälfte an insgesamt zehn Firmen verkauft worden. „Weitere Flächen von etwa 3,9 Hektar sind schon für konkrete Ansiedlungen vorgemerkt. Die

Verkaufsbeschlüsse liegen den Ratsgremien bereits vor“, teilt Fischer mit. So sind nur noch 1,6 Hektar übrig. Die Wirtschaft hatte sich auf die Altenhäger Flächen geradezu gestürzt, weil das Areal nach dem Bau der Ostumgehung von der B214 bis zur B191 sehr verkehrsgünstig liegen wird. Dabei liegt der nächste Bauabschnitt noch vor Gericht.

Umso größer dürfte die Nachfrage in Westercelle wer-

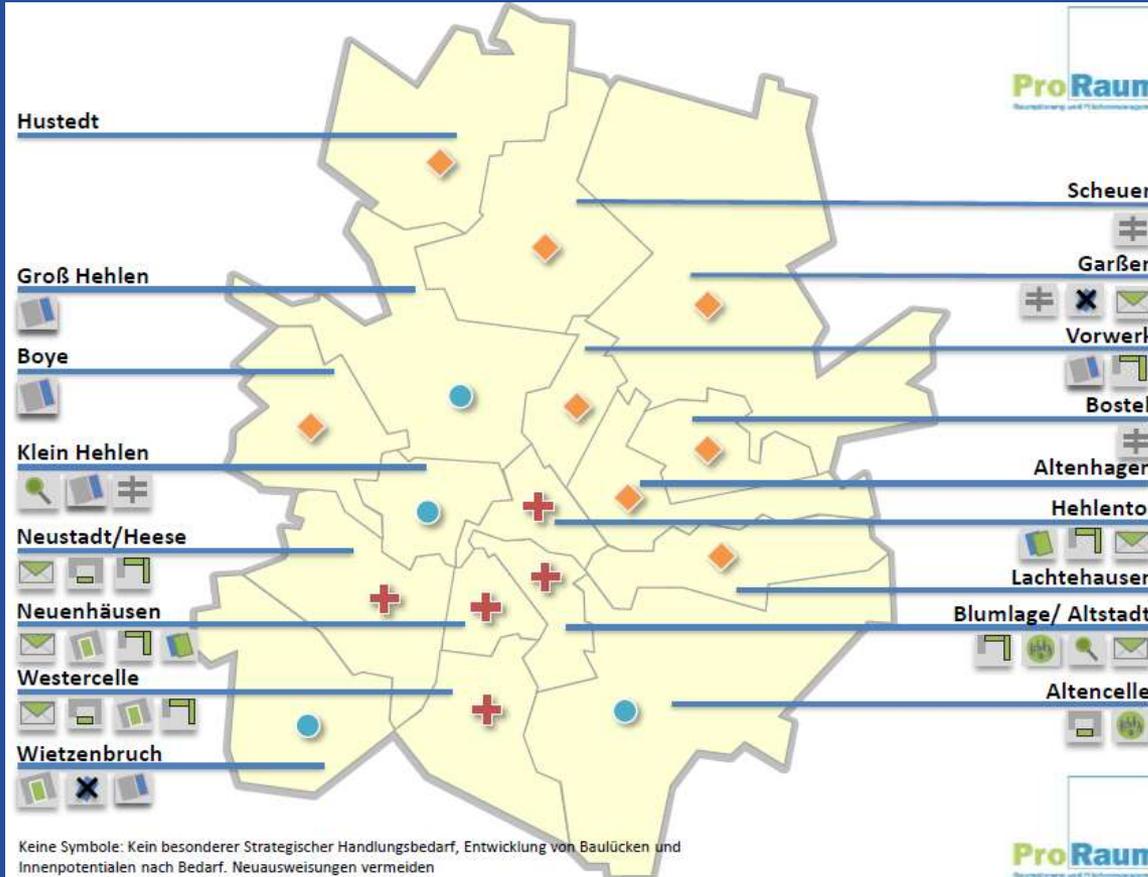
den, ist hier die Ostumgehung doch seit Jahren fertiggestellt. Auch erschlossen ist das Gebiet bereits. Bis die ersten Betriebe hier angesiedelt sind, wird aber noch einige Zeit vergehen. „Wir müssen erst einmal das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen“, so Fischer. Noch gebe es keine Bauleitplanung. So müsse zunächst ein Flächennutzungsplan aufgestellt und etwa die Nachbargemeinde Adelheidsdorf angehört werden.

Auch hinsichtlich der eigenen Vorstellungen, welche Art

von Unternehmen denn auf dem Filetgrundstück angesiedelt werden sollen, steht man bei der Stadt erst am Anfang. „Es handelt sich hier um eine Eingangssituation in die Stadt. Das sollten die Betriebe auch entsprechend aufgreifen“, so die Meinung von Stadthaupt Ulrich Kinder. Sprich: Dem Neuen Rathaus schweben eher hochwertige Unternehmen vor, die dort ihren Standort haben werden. „Wir werden in Ruhe ein Konzept erarbeiten“, kündigt Kinder an.

Guenter Meinenken

## Wohnoffensive Celle - Aktionsplan Innenentwicklung



### Baurechtliche Maßnahmen



### Bauliche Maßnahmen



### Strategische Maßnahmen

