

# Stadt Celle

Städtebauförderung Programmkomponente  
„Städtebaulicher Denkmalschutz West“



“

Nachtrag zur Programmanmeldung 2010 der Stadt Celle  
Untersuchungsgebiet „Innenstadt“

15.12.2009

## Vorbemerkungen

Der vorliegende Nachtrag zur Programmanmeldung 2010 der Städtebauförderung Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ der Stadt Celle ist am 15.12.2009 im Rathaus der Stadt Celle mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Frau Dr. Böker und Herr Dr. Kellmann), der Stadt Celle (Frau Bromberg, Herr Dr. Rüsck und Herr Schucht), der BauBeCon Sanierungsträger GmbH (Herr von Ohlen) und dem Planungsbüro Cappel & Partner (Herr Kranzhoff), erarbeitet worden. Vorangestellt war diesem Gespräch ein gemeinsames Abstimmungsgespräch im Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unter Beteiligung des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit sowie der Regierungsvertretung Lüneburg.

Gegenstand des Nachtrages zur Programmanmeldung 2010 der Stadt Celle ist:

- Diskussion über die allgemeinen Sanierungsziele und die Sanierungsstrategie für das potenzielle Sanierungsgebiet „Innenstadt“
- Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in der Stadt Celle
- Konkretisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Celle „Innenstadt“

Die folgenden Erläuterungen zur Programmanmeldung 2010 der Stadt Celle für die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ basieren auf dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Celle aus dem Jahre 2009.

Die inhaltlichen Aussagen bzgl. der Erhebung der städtebaulichen Missstände sowie der ersten aufgestellten Erneuerungskonzepte zur Bestimmung des Kostenrahmens können unverändert beibehalten werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorbereitenden Untersuchungen vorrangig zur Feststellung städtebaulicher Missstände dienen und daher insbesondere das Erneuerungskonzept detailliert fortgeschrieben werden muss.

In einer 1. Stufe sollen nunmehr die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes den aktuellen Rahmenbedingungen der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ angepasst werden.

## **Diskussion über die allgemeinen Sanierungsziele und die Sanierungsstrategie für das potenzielle Sanierungsgebiet „Innenstadt“**

Die in dem Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Celle niedergeschriebenen und erläuterten übergeordneten Leitziele der Sanierungsmaßnahme werden vom Grundsatz bestätigt und sollen als erste übergeordnete Sanierungsziele für diese Maßnahme herangezogen werden.

### **Sicherung und behutsame Ergänzung der bedeutenden historischen Ensembles und Einzelgebäude in der Innenstadt**

Das herausragende Erbe an Fachwerkbauten im Altstadtensemble und seiner historisch geprägten Umgebung in der Innenstadt soll bewahrt und an die modernen Nutzungsansprüche behutsam angepasst werden.

Dazu ist es nötig, den Bestand an Baudenkmälern und sonstigen bedeutsamen historischen Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen zu sichern, die Ensembles behutsam zu ergänzen, aber auch störende Elemente zu beseitigen oder umzugestalten sowie die Gebäude nachhaltig nutzbar zu machen.

### **Aufwertung von Straßen- und Platzräumen innerhalb des historisch geprägten Stadtraums nach einheitlichen Gestaltungskriterien unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte**

Für eine angemessene Gestaltung der Straßen- und Platzräume sollen rahmengebend Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet werden, die den Aspekten des Denkmalschutzes gerecht werden und die Wirkung des Ensembles „Altstadt Celle“ unterstreichen.

Das abgestufte Hierarchiesystem der einzelnen Straßen kann dabei herausgestellt werden. Nach diesen Kriterien sollen die Straßen und Plätze sukzessive umgebaut werden. Öffentliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer und Passagen durch Blockinnenbereiche sollen insbesondere unter Berücksichtigung von

Sicherheitsempfinden und Barrierefreiheit aufgewertet und insbesondere zwischen Schuhstraße und Nordwall, wo die Bebauung eine Barrierewirkung entfaltet, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ergänzt werden.

### **Aufwertung (außerhalb des Sanierungsprogramms) und Vernetzung der historischen Parkanlagen**

Die denkmalgeschützten Parkanlagen als wichtiger Bestandteil des herrschaftlichen Teils der Stadt sollen nach den vorhandenen Pflege- und Gestaltungsplänen in einen denkmalgerechten Zustand gebracht werden. Diese Maßnahmen sind auch dann durchzuführen, wenn die Flächen nicht Teil des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes sind. Zur besseren Nutzung des hohen Potenzials für die Naherholung, aber auch zur weiteren Steigerung der touristischen Attraktivität soll ihre Vernetzung mit dem städtebaulichen Umfeld des bürgerlichen Teils der Stadt verbessert und ihre Verbindung untereinander aufgewertet werden.

### **Leitziel für denkmalgeschützte Gewässer**

Erhalt und Erlebarmachung denkmalgeschützter Gewässer (Stadtgraben / Magnusgraben) im Stadtbild. Die denkmalgeschützten historischen Grabenanlagen sollen gesichert und erleb- und nutzbar gemacht werden. Zugleich sollen sie als Relikte der Stadtgeschichte Celles im Stadtraum präsenter werden: Als wichtiger funktionaler Teil des historischen Stadtgrundrisses sollten sie in das städtische Leben einbezogen werden.

### **Weiteres Verfahren**

Es ist festzustellen, dass im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses ein handlungsfähiges operatives Sanierungsmanagement, bestehend aus der Stadt Celle, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem beauftragten Sanierungsträger, zur inhaltlichen Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen zu initiieren und zu

installieren ist. In diesem Zusammenhang muss die Einbeziehung der privaten Gebäudeeigentümer in den Sanierungsprozess oberstes Ziel sein.

Kurzfristig muss ein Gebäudekataster mit folgenden übergeordneten Parametern erstellt werden:

- Baudenkmal oder ortsbildprägende historische Bausubstanz
- Sanierungsbereitschaft des/der Eigentümer(s)
- Einbindung der Einzelmaßnahme in ein integriertes Gesamtkonzept

Dieses, von seinen inhaltlichen Anforderungen her noch zu verfeinernde Gebäudekataster, kann als Grundlage für die Rangfolge bei der Gebäudesanierung herangezogen werden. Analog diesem Verfahren ist auch sukzessiv ein Kataster für die zu sanierenden Straßen, Wege und Plätze aufzustellen.

Grundsatz bei der Gebäudemodernisierung ist, dass alle baulichen Veränderungen oder Ergänzungen mit den Zielen der Denkmalpflege abzustimmen sind. Nach der Aufnahme der Sanierungsmaßnahme in das Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz West wird ein Gremium (Stadt / Denkmalpflege / Sanierungsträger) zur Überprüfung aller Modernisierungsvorhaben auf Einhaltung der Sanierungsziele einberufen.

Der erste Arbeitsauftrag für das zu initiiierende Sanierungsmanagement wird die Vorbereitung der Leistungsbeschreibung „Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans mit denkmalpflegerischem Schwerpunkt“ sein. Insbesondere die denkmalpflegerischen Anforderungen müssen hier vertiefend diskutiert und festgelegt werden.

## Konkretisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Gesamtkostenansatz in Höhe von 7,9 Mio. Euro aus dem Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Celle wird beibehalten.

Die Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Maßnahmepunkten bleibt ebenfalls unverändert. Von entscheidender Bedeutung ist jedoch, dass nunmehr die Kosten in Höhe von 7,9 Mio. Euro in Beziehung zu dem potenziellen Sanierungsgebiet gebracht werden.

Weiterhin sind die bisher pauschal dargestellten Kosten für die Modernisierung von Baudenkmalen bzw. historisch relevanten Gebäude nunmehr auf unterschiedliche Zuschusshöhen aufgeteilt worden.

Aufgrund der vorgefundenen Situation und den Erfahrungen bei der Gebäudemodernisierung wurden nunmehr zunächst drei Zuschussklassen gebildet:

- Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalen mit erheblichen Substanzmängeln. Zuschuss in Höhe von über € 100.000 vorerst für 10 Gebäude
- Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalen bzw. erhaltenswerten Gebäuden mit Substanzmängeln. Zuschuss in Höhe von zwischen € 50.000 und € 100.000 vorerst für 50 Gebäude
- Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalen bzw. von erhaltenswerten Gebäuden mit mittleren Substanzmängeln. Zuschuss in Höhe bis € 50.000 vorerst für 40 Gebäude

Die vorstehende Einteilung soll den politischen Gremien nach erfolgter Programmaufnahme zum Beschluss empfohlen werden. Dabei wird jedoch zu berücksichtigen sein, dass diese Festlegung einer ständigen Überprüfung während des laufenden Sanierungsverfahrens bedarf und dass im Einzelfall von ihr abgewichen werden kann.

In der bisher vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die Maßnahmen zur Erneuerung von Straßen, Wege und Plätze ebenfalls pauschal eingeschätzt. Aufgrund der intensiven Arbeit der städtischen Fachämter können

nunmehr die beantragten Fördermittel für Erschließungsmaßnahmen auf konkrete Maßnahmen im potenziellen Sanierungsgebiet fixiert werden.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege werden folgende Erschließungsmaßnahmen priorisiert:

- Umgestaltung Arno Schmidt Platz
- Umgestaltung des Brandplatzes
- Schaffung von Fußwegbeziehungen zwischen Schuhstraße und Nordwall
- Umgestaltung Kleiner Plan
- Konzeption und punktuelle Umgestaltung (Bänke, Beschilderung, Blumenbeete etc.)
- Gestaltung der historischen Stadteingänge (Altencellertor, Westcellertor, Hehlentor)
- Gestaltung der Borcherspassage, der Heeringgasse, der Obendorf & Wedel-Passage und der Passage zwischen dem Südwall und der Apotheke Großer Plan

Die vorgenannten Ausführungen zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht verdeutlichen, dass der Schwerpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme im Bereich der privaten Gebäudemodernisierung zu sehen ist. Es ist vorgesehen, rd. 70 % der Gesamtkosten zur Modernisierung von privaten Gebäuden einzusetzen.

<b>A. Ausgaben - Potenzielles Sanierungsgebiet Innenstadt Celle (1)</b>		<b>Kosten</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Modernisierungsuntersuchungen, Wettbewerbe, sonstige Gutachten	250.000 €
1.2	Dokumentation   Stadtmodell	50.000 €
1.3	Dokumentation denkmalpflegersicher Bezüge	100.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	
2.1	Informationsveranstaltungen, Flyer, Veröffentlichungen	75.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	
3.1	Bereich Schuhstraße und Nordwall sowie ggfs. Einzelgrundstücke im potenziellen Sanierungsgebiet	650.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	50.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern; pauschal	60.000 €
4.3	Sicherung von baulichen Anlagen	150.000 €
4.4	Abbruchmaßnahmen	350.000 €
4.5	Umgestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen	
4.5.1	Umgestaltung Arno Schmidt Platz (rund 1.400 qm à € 160)	224.000 €
4.5.2	Umgestaltung des Brandplatzes (rund 2.000 qm à € 160)	320.000 €
4.5.3	Schaffung von Fußwegbeziehungen zwischen Schuhstraße und Nordwall	36.000 €
4.5.4	Umgestaltung Kleiner Plan (rund 600 qm à € 160)	96.000 €
4.5.4	Konzeption und punktuelle Umgestaltung (Bänke, Beschilderung, Blumenbeete etc.), vorerst pauschal	24.000 €
4.5.5	Gestaltung der historischen Stadteingänge (Altencellertor, Westcellertor,	50.000 €
4.5.6	Gestaltung der Borcherspassage, der Heeringgasse, der Obendorf & Wedel-Passage und der Passage zwischen dem Südwall und der Apotheke Großer Plan; pauschal	50.000 €
<b>5.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
5.1	Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalen mit erheblichen Substanzmängeln. Zuschuss in Höhe von über € 100.000 vorerst für 10 Gebäude; pauschal	1.500.000 €
5.2	Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten Gebäuden   Baudenkmalen mit Substanzmängeln. Zuschuss in Höhe zwischen € 50.000 und € 100.000 vorerst für 50 Gebäude (Mittelwert € 60.000); pauschal	3.000.000 €
5.3	Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten Gebäuden   Baudenkmalen mit erheblichen Substanzmängeln an Gebäudeteilen. Zuschuss in Höhe bis € 50.000 (Mittelwert € 25.000) vorerst für 40 Gebäude; pauschal	1.000.000 €
Zwischensumme Positionen 1. bis 5.		8.035.000,00 €
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige</b>	
6.1	Sanierungsträger (rd. 6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	443.100,00 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>8.478.100,00 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen/Ausgleichsbeträgen sowie sonstige Erlöse (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht genau ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt		<b>562.450,00 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>7.915.650,00 €</b>



## **Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes**

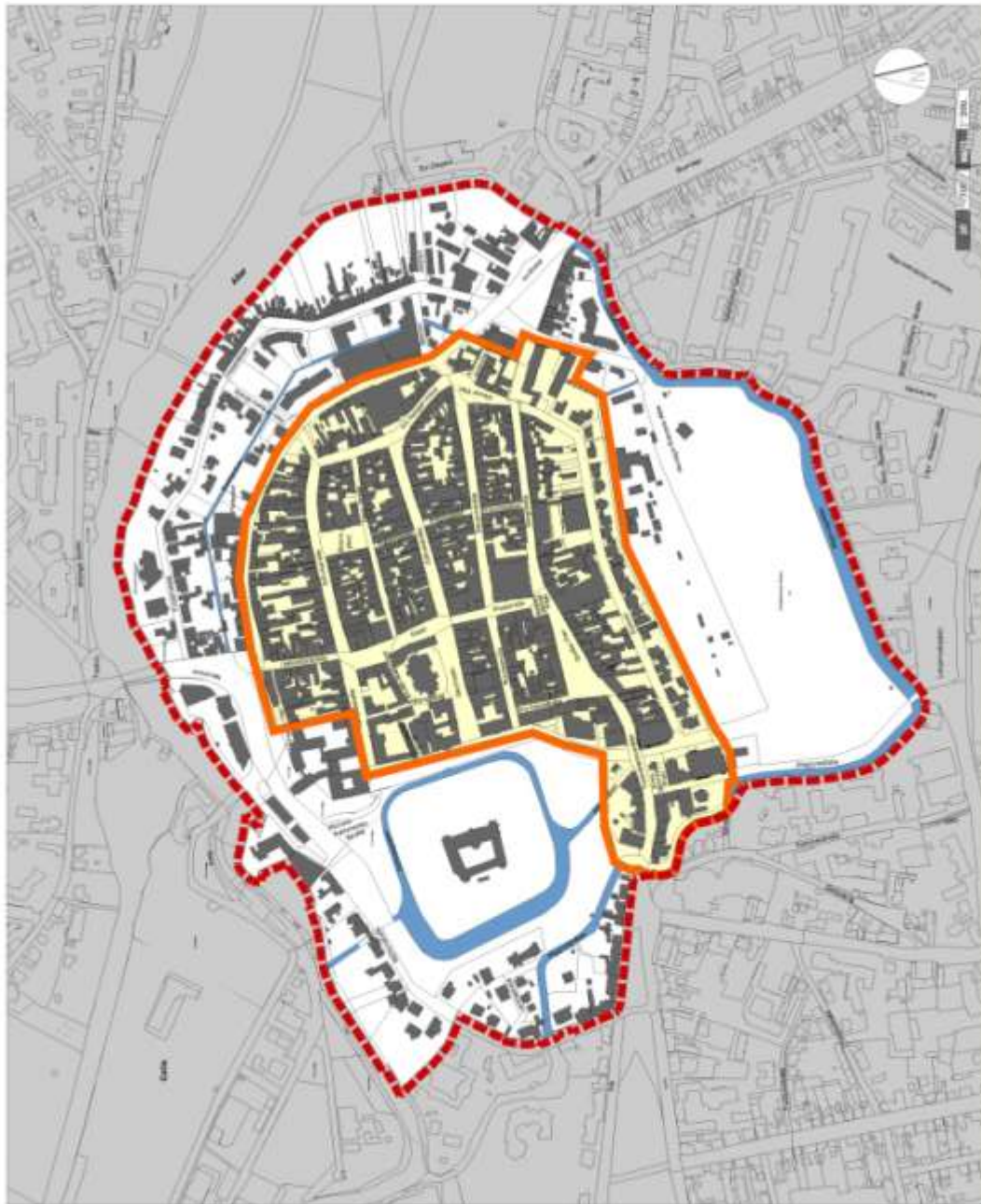
Im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Celle ist als Grundlage ein umfassendes Untersuchungsgebiet abgegrenzt und untersucht worden.

Die Auswertung der relevanten städtebaulichen Missstände hat ergeben, dass das potenzielle Sanierungsgebiet wesentlich enger zu fassen ist.

Der im Sommer 2009 vorgelegte Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet ist nunmehr nochmals überarbeitet worden. Nach dieser weiteren inhaltlich begründeten Reduzierung des Sanierungsgebietes ergibt sich nunmehr ein Vorschlag zur Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes mit einer Fläche von rund 21 ha

Abweichend von dem im November 2009 vorgeschlagenen potenziellen Sanierungsgebiet sollen nunmehr lediglich Einzelgrundstücke zur Arrondierung des Sanierungsgebietes wieder mit einbezogen werden.

# Stadt Celle - Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"



Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- 
 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes  
 ca. 63,00 ha
- 
 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes  
 ca. 23,30 ha
- Differenz  
 ca. 39,70 ha

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"  
 Residenzstadt Celle  
 Stand: 16.12.2016