

Verdichtete Wohnbebauung in einer Mittelstadt

Das Beispiel Allerinsel in Celle

Ulrich Kinder

Auch in einer Mittelstadt wie Celle ist eine verdichtete Wohnbebauung in zentraler Lage möglich. Die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals zu einem architektonisch wie städtebaulich attraktivem Wohnquartier kann auch unter schwierigen Rahmenbedingungen gelingen, wenn es politisch den klaren Willen zur Transformation gibt und externe Mittel beispielsweise der Städtebauförderung klug genutzt werden.

Qualitäten und Herausforderungen einer Mittelstadt



Abb. 1: Altstadt Celle (Foto: U. Kinder)

Die Residenzstadt Celle, ca. 50 Kilometer nordöstlich von Hannover gelegen, ist mit knapp 70.000 Einwohnern eine große selbstständige Stadt und Kreisstadt im Landkreis Celle. Sie hat den Status als Oberzentrum und bietet unter anderem mit allen weiterführenden Schulen, dem Kreiskrankenhaus, dem Schlosstheater und direkten Bahnverbindungen zur Landeshauptstadt Hannover eine gute Infrastrukturausstattung. Geprägt durch das historische Altstadtensemble (Abb. 1) mit über 450 Fachwerkhäusern sowie dem Barockschloss ist sie bekannt als Einkaufs- und Kulturstadt mit ca. 2,5–3 Mio. Tagesgästen pro Jahr. Als eine von 15 großen Mittelstädten zwischen 49.000 und

104.000 Einwohnern in Niedersachsen bietet sie alle Vorteile für ein qualitativvolles Wohnen und Leben für alle Altersgruppen abseits der großen Zentren.

Doch die gesellschaftlichen Veränderungen gehen auch an Celle nicht spurlos vorüber – sichtbar unter anderem in der Altstadt mit immer weniger Einzelhandelsgeschäften, mehr Gastronomie und einem erkennbaren Anteil

an leerstehenden Ladenlokalen. Die Stadt Celle hat in der Vergangenheit mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bereich »Städtebaulicher Denkmalschutz« versucht, die Eigentümer*innen bei Erhalt und Erneuerung ihrer historischen Gebäude zu unterstützen und zudem Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes umzusetzen. Aber auch die wirtschaftliche Situation mit dem Rückgang der in Celle dominierenden Öl- und Bohrindustrie stellt die Stadt, die kein Hochschulstandort ist, vor Herausforderungen. Die Stadtentwicklungs-politik muss sich neu justieren.

»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 aus-tarieren. Die einzelnen Städte müssen ihre Rolle finden« (Läpple 2026).¹

Planungsstrategie in Celle

Die Stadt Celle hat in den 2010er Jahren auf diese Herausforderungen unter anderem mit einem Konzept zur Stärkung der Stadt als Wohnstandort reagiert, gepaart mit einer Innenentwicklungsstrategie. Dem lag die Annahme zugrunde, dass auch Städte mittlerer Größe aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung und Lebensqualität attraktiv sowohl für junge Familien als auch für Best Ager sein können. In Celle kommt die Nähe zur Landeshauptstadt hinzu, die sie auch für Pendler als Wohnstandort interessant macht. Der Wohnungsmarkt war und ist immer noch relativ entspannt mit einem moderaten Mietniveau – allerdings häufig mit einem deutlichen Modernisierungsbedarf auch außerhalb der Altstadt. Attraktive Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung in guter zentraler Lage waren allerdings rar gesät. Eine der wenigen Neubauten direkt am Altstadtrand war zu der Zeit das Wohn- und Geschäftsensemble »Village« als Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache (Abb. 2), das mit dem Sonderpreis des Deutschen Ziegelpreises 2021 sowie als TOP 3 des Niedersächsischen Staatspreises für Architektur 2020 ausgezeichnet wurde.²



Abb. 2: Quartier Village – ehemaliges Feuerwehreal (Foto: picture_press_foto – Till Schuster)

Als Handlungsfelder im Bereich Stadtentwicklung und Wohnen wurden in Celle folgende Punkte definiert:

- Bestandspflege und -sanierung (z. B. Altstadt);
- Stärkung der 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;
- maßvolle Arrondierung in den Ortsteilen;
- Wohnoffensive – Marketing Celle als Wohnstandort;
- (Oberzentrale) Infrastruktur halten und ausbauen.

Die Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung wurde von der Politik kritisch begleitet. Während die Entwicklung der Allerinsel auf einen großen Konsens stieß, konnten die Bedenken über zu wenig vorhandenes Flächenpotenzial im Innenbereich durch eine externe Studie ausgeräumt werden, die für Celle insgesamt Innenentwicklungspotenziale von rund 150 Hektar und Raum für ca. 1.500 Wohneinheiten identifiziert hatte.³

Mitten in der Stadt: Allerinsel

Als zentrale Maßnahme zur Stärkung der Wohnfunktion in Celle wurde die Entwicklung der Allerinsel angesehen. In früheren Zeiten Standort von Mühlen, dann des Schlachthofes, eines Elektrizitätswerkes und eines Binnenhafens mit Eisenbahnanschluss, war die Allerinsel unter Beibehaltung einzelner gewerblicher Nutzungen zentraler Festplatz etwa für das jährliche Schützenfest sowie innenstadtnaher Parkplatz. Der Hafen wurde weiterhin von der Freizeitschifffahrt genutzt. Die Lage zwischen den Allerarmen und vor allem die Nähe zur Altstadt machten sie für eine wohnbauliche Entwicklung attraktiv (Abb. 3). 2009 wurde die Allerinsel in das Städtebauförderprogramm »Stadtumbau West« (seit 2020 »Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten«) aufgenommen. Das Sanierungsgebiet hatte zu Beginn eine Größe von ca. 22 Hektar – später erweitert auf ca. 26 ha. Die Projektlaufzeit der Sanierung endet aktuell Ende 2027.⁴



Abb. 3: Räumliche Nähe der Allerinsel zur Altstadt Celle (Quelle: Stadt Celle. <https://celle.de/stadt/Digitale-Verwaltung/Geoportal/>. Zugriff am 11.02.2026)

Auch in Celle sollte also die Attraktivität einer Wohnlage am Wasser genutzt werden. Einig war man sich, dass bei der Entwicklung der Allerinsel der nahen Altstadt keine Konkurrenz gemacht werden sollte. Hier sollte ausschließlich ein Wohngebiet ohne Einzelhandel entstehen. Der erste Rahmenplan von 2010 sah eine verdichtete Bebauung rund um den Stadthafen, entlang der Allerverläu-

fe und an der Speicherstraße südlich der Allerinsel vor.⁵ Die noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollten ausgelagert werden, um Platz für die Verlagerung des Festplatzes nach Westen zu schaffen. Zusätzlich war im östlichen Bereich in Richtung Altstadt an der Hauptzufahrt ein Parkhaus geplant. Die zentralen Flächen um den Stadthafen und Festplatz gehörten bereits der Stadt.

Erste Phase der Entwicklung Allerinsel

Die erste Phase der Allerinselentwicklung bestand aus vier Bausteinen:

1. Aufwertung des Stadthafens: als Ordnungsmaßnahme vor allem Sicherung und Neugestaltung der Kaianlagen inklusive der Anlage von Wegen und Aufenthaltsbereichen.
2. Neuer Standort für DLRG und Yachtclub: Für beide Vereine wurde an einem neuen Standort direkt am Hafen ein neues Gebäude errichtet, das als Haus der Vereine/Hafen 21 auch für weitere Nutzer*innen offen ist und so etwas kulturelles Leben auf die Allerinsel bringen soll.
3. Wohnquartier am Stadthafen: Als Kernbereich für die künftige Entwicklung dient der 1. Bauabschnitt mit Wohngebäuden rund um den aufgewerteten Stadthafen.
4. Umsetzung Hochwasserschutz: Parallel sind durchaus aufwändige Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich, um die Allerinsel vor Überschwemmungen zu schützen und Hochwasserfrei zu machen.



Abb. 4: Allerinsel – Ergebnis Wettbewerb 1. Bauabschnitt (Quelle: Stadt Celle)

Für das Wohnquartier am Stadthafen wurde 2014 ein kombinierter Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt (Abb. 4). Die Ergebnisse, die auf Zustimmung in Politik und Stadtgesellschaft trafen, wurden 2016 gemeinsam mit dem fertiggestellten Stadthafen auf einem Hafenfest der Öffentlichkeit präsentiert⁶. Die rund 15.000 Besucher*innen übertrafen alle Erwartungen und zeigten das Interesse der Celler an den Aktivitäten auf der Allerinsel.

Lärmschutz, Formalitäten und erste Umsetzung

Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden in den bereits in den Grundzügen vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet, der zügig auf das damals neue Instrument des Urbanen Gebietes (UD) umgearbeitet und 2018 vom Rat beschlossen wurde. Parallel wurden in Abstimmung mit den Investoren die Baugenehmigungen vorbereitet und erteilt. Eine besondere Herausforderung war die Bewältigung des Lärmschutzes gegen die Lärmquellen Eisenbahn, Straßenverkehr, Festplatz und gewerbliche Nutzungen (s. u.), die in solchen städtebaulich integrierten »Gemengelagen« alle planerische und architektonische Kunst erfordern, um rechtlich sicheres und zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Im Anschluss konnten zwei Lose des 1. Bauabschnitts in die Umsetzung gehen (Abb. 5). Ab 2022 wurden die ersten 150 von insgesamt über 500 vorgesehenen Wohnungen fertiggestellt, die auf große Nachfrage stießen. Auch ein Café hat sich am Hafenrand etabliert. Das dritte Los, das als Wettbewerbsergebnis ein elfgeschossiges Hochhaus vorsah, konnte lange Zeit nicht umgesetzt werden. 2026 hat ein regionaler Investor das Grundstück übernommen und will im Turm mit eigenem Entwurf v. a. Azubi- und Studentenappartements bauen.



Abb. 5: Umsetzung Allerinsel 1. Bauabschnitt (Foto: U. Kinder)

Zweite Phase der Entwicklung Allerinsel

Im Verlauf der Planungen stellte sich heraus, dass die Verlagerungen von zwei auf dem Gelände noch bestehenden Gewerbebetrieben nicht oder nicht zu vertretbaren Konditionen realisierbar waren. Damit konnte der Festplatz nicht verlagert werden und die für Wohnungsbau verfügbare Fläche reduzierte sich. Die Stadt nahm dies zum Anlass, das planerische Konzept zu überarbeiten und beschloss 2018 den überarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan (Abb. 6).



Abb. 6: Rahmenplan Allerinsel 2018 (Quelle: pesch partner architekten stadtplaner GmbH)

Der Festplatz bleibt darin an der vorhandenen Stelle bestehen und wird als kompakter kombinierter Fest- und Parkplatz neugestaltet. Auf das Parkhaus wird verzichtet. Das Schützengebäude wird erweitert, sodass die Schützen am gewohnten Standort verbleiben können. Dadurch rückt die geplante Bebauung im 2. Bauabschnitt weiter in die Mitte der Allerinsel. Für diesen Bereich wurde 2021 ein Wettbewerb mit Konzeptvergabe ausgeschrieben, dessen Ergebnisse ebenfalls in einen vom Rat 2024 beschlossenen Bebauungsplan eingeflossen sind. Auch hier wurde eine verdichtete, in der Regel viergeschossige Wohnbebauung ausgewählt.

Auf Grund der schwierigen Baukonjunktur Anfang der 2020er Jahre zogen sich alle prämierten Investoren nach und nach von ihren Vorhaben zurück, sodass die Umsetzung im 2. Bauabschnitt weiterhin aussteht. Fertiggestellt wurden zwischenzeitlich allerdings der Festplatz, die umgestaltete Hafenstraße als Haupteinfahrungsstraße und ein sogenanntes Riegelgebäude als Lärm-

puffer zwischen Festplatz und 2. Bauabschnitt, in dem gewerbliche Nutzungen und eine städtische Kita Platz finden. Für die Wohnmobilsten wurde an anderer Stelle in der Stadt ein neuer Platz gefunden. Auch die wichtige Fuß- und Radverkehrsbrücke in Richtung Bahnhof konnte realisiert werden.

Um die Lage am Wasser für Bewohner*innen und Besucher*innen erlebbar zu machen, gleichzeitig aber die sensiblen Uferbereiche der Aller zu schützen, wurde ein Allerauenpark angelegt, der auf dem Hochwasserdeich unterschiedliche sportliche und Naherholungsnutzungen ermöglicht und die Wegeverbindungen abseits der Uferbereiche regelt.

Verdichtete Wohnbebauung in einer Mittelstadt: Erfolgsfaktoren einer komplexen Aufgabe

Auch wenn erst ein Teil der vorgesehenen Entwicklung umgesetzt werden konnte, so zeigt die Entwicklung der Allerinsel doch in die richtige Richtung. Eine bislang untergenutzte Fläche in hervorragender Stadtlage wird zur Aufwertung der Wohnungssituation in Celle und damit zur Attraktivierung der Stadt als Wohnstandort genutzt. Es entstanden neue zeitgemäße Wohnungen, mit denen ehemalige Eigenheimbesitzer vom Stadtrand wieder in die Stadtmitte gelockt werden konnten. Auch für angrenzende Bewohner*innen gewinnt dieser Bereich an Naherholungsqualität. Die für Celle ungewohnt kompakte und verdichtete Bauweise hat sich bei hoher städtebaulicher Qualität bewährt und wird auch von ehemaligen Kritikern nicht mehr in Frage gestellt. Als wichtige Erfolgsfaktoren haben sich im Laufe des Prozesses herausgestellt:

Flächenverfügbarkeit:

- Innenentwicklungskataster (welches regelmäßiger Pflege bedarf);
- Brach- und Konversionsflächen nutzen (lohnend trotz hohem Aufwand);
- Bodenvorratspolitik (in schwieriger Haushaltslage immer eine Herausforderung).

Leistung politischer Überzeugungsarbeit:

- regelmäßig für Innenentwicklung werben;
- immer wieder die Vorteile aufzeigen;
- gegenseitige Abhängigkeiten darstellen.

Gut organisierter planerischer Prozess:

- frühzeitig begleitende Maßnahmen ergreifen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, Flächenherrichtung);

- Ordnungsmaßnahmen umsetzen (Flächennutzungsplan anpassen, Hochwasserschutz etc.);
- Fördermittel einwerben (Städtebauförderung, Hochwasserschutz etc.);
- Rahmenplanung für Gesamtgebiet erstellen, Wettbewerbe für Baufelder durchführen, zügig die Bebauungsplanung ins Verfahren bringen, städtebauliche Verträge mit Investoren schließen, städtische Wohnungsbau-gesellschaft einbinden;
- mit einem erfahrenen Sanierungsteam innerhalb der Verwaltung, unterstützt durch externe Planer und Planerinnen, einem anpassungsfähigen, aber dennoch klarem Planungskonzept und einer regelmäßigen Information und Beteiligung von Politik und Öffentlichkeit gelingt die Transformation einer langjährigen untergenutzten Fläche in sehr zentraler Lage zu einem neuen innerstädtischen Wohnquartier.

Autor

Ulrich Kinder, Dipl.-Ing. Raumplanung, DASL/SRL, Stadtbaurat a. D. Tätigkeit in verschiedenen Planungsbüros in Hannover und Bremen. Geschäftsführer Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V., Delmenhorst. Fachbereichs-leiter Planung und Raumordnung; Region Hannover. 2014 – 2022 Stadtbaurat in der Residenzstadt Celle und Leiter des Dezernates III: Bauen und Umwelt. Seit 2022 Dozent im Studiengang Urban Design an der Jade Hochschule in Oldenburg.

Anmerkungen

- 1 Prof. Dr. Dieter Läpple, HafenCityUniversität Hamburg – in: http://www.arl-net.de/blog/zurueck-die-stadt_1.3.2016.
- 2 Weser Wohnbau Bremen mit Lorenzen Meyer Architekten Bremen/Kopenhagen.
- 3 ProRaum Consult Karlsruhe: Innenentwicklungskataster und Aktionsplan der Innenentwicklung für die Stadt Celle 2016.
- 4 <https://stadtsanierung-celle.de/Allerinsel/Sanierung-Allerinsel> – Zugriff am 10.2.2026.
- 5 Rahmenplanung: Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH, Dortmund/Stuttgart.
- 6 Wettbewerbsgewinner:
Primus Development GmbH, Hamburg mit BoCon, Architekturbüro v. Bothmer/Jeßnitz, Hermannsburg (siehe auch Abb. 5).
Hofschröer GmbH und Co. KG, Lingen mit PASD Feldmeier Wrede Planungsgruppe, Hagen.
Helma Wohnungsbau GmbH, Lehrte mit Giesler Architekten, Braunschweig.



Ulrich Kinder