

4 Das Wettbewerbsgebiet im Kontext der Sanierung

1. Das Wettbewerbsgebiet im Kontext der Sanierung „Historische Altstadt“

1.1 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“

Die Innenstadt von Aurich umfasst den Kern der historischen Altstadt und die an ihn angrenzenden durch den Straßenzug des Altstadttringes getrennten Gebiete mit Wohn- und Mischnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen.

Der Kern der Innenstadt, die historische Altstadt, weist fast durchgehend noch den tradierten Stadtgrundriss, überwiegend die ursprüngliche kleinteilige Parzellenstruktur und eine Vielzahl von historischen Gebäuden auf. Neben dem üblichen, überwiegend noch kleinteilig strukturierten Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen wird in der Altstadt noch in nennenswertem Maße gewohnt.

Ein großer Teil der Altstadtstraßen mit Einkaufsfunktion ist in den vergangenen Jahrzehnten als Fußgängerzone aufgewertet worden, aber erhebliche Teile der alten Bausubstanz sind weder bautechnisch noch funktional an gegenwärtige Standards angepasst. Insbesondere sind die Innenbereiche der Baublöcke ungeordnet, und in den Randlagen gab es im Bereich des Einzelhandels in den letzten Jahren einen Funktionsverlust mit Leerständen zu verzeichnen.

Die Perspektive für die Entwicklung der Innenstadt liegt in ihren Funktionen als Ort des Wohnens, des Einzelhandels, Kultur, Dienstleistung und des Tourismus.

Die Ziele der Sanierung wurden vor dem Hintergrund dieser Perspektive in einem **Rahmenplan** zusammengefasst:

- Neuordnung der Blöcke: Bauzone (geschlossene sowie offene Bebauung) mit angegliederten privaten Freiflächen und einem Kern mit öffentlichen Parkflächen
- Ausbilden des Einzelhandelschwerpunkts entlang der Ost-West-Achse Burgstraße-Osterstraße sowie Nord-Süd-Achse Norderstrasse-Marktplatz inklusive Anschluss an Carolinenhof über eine Passage
- Ausbilden des Schwerpunktes Wohnen in den Seitenstraßen (Lilienstraße, Marktstraße, Wallstraße, Kirchstraße, Nürnberger Straße)
- Erlebarmachen des Georgswalls als historischen Stadtwert

1.2 Entwicklungsraum Innenstadt

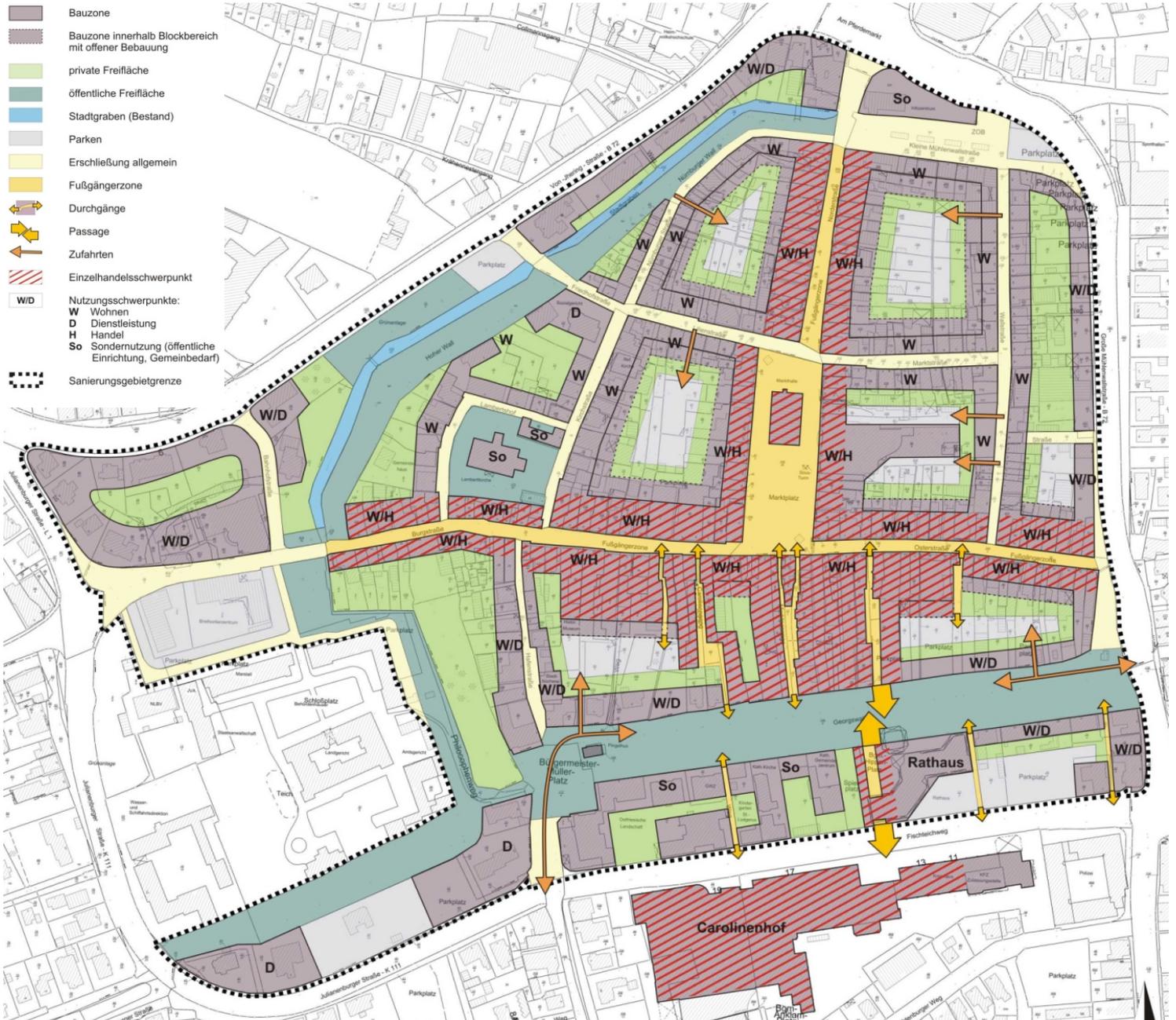
Allein innerhalb des 2006 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die Binnenentwicklungsziele jedoch nicht vollständig erreichbar.

Eine Untersuchung im Rahmen des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept kommt zu folgenden Bereichen, denen eine Ergänzungsfunktion für die Erneuerung der historischen Altstadt als gegenwärtig zentrale Aufgabe der Binnenentwicklung von Aurich zugemessen werden kann:

- die Einbindung des wichtigen Einkaufszentrums Carolinenhof (südlich der Altstadt) in die innerstädtische Einkaufszone,
- eine Verbesserung der Verbindungen der historischen Altstadt mit den umgebenden Stadtgebieten, insbesondere den Wohngebieten und den Innenstadt-Ergänzungsfunktionen (Innenstadt-Ring),
- Die Qualifizierung von innerstädtischen Freiräumen und die Einbindung historischen Erbes zur Stärkung der Freizeit- und Tourismusfunktion der Stadt (Schlossbereich).

Der Bereich des aktuellen Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt Aurich umfasst folglich das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ sowie die Ergänzungsbereiche „Schlossgelände“, „Carolinenhof“ und „Altstadtring“.

Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“



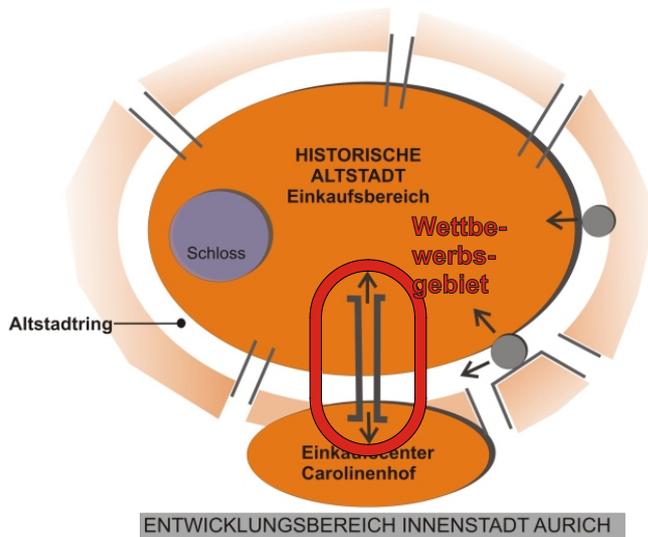
6 Das Wettbewerbsgebiet

2 Das Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich von der historischen Altstadt über den Altstadtring bis an das Einkaufscenter Carolinenhof und schließt den Georgswall mit ein. Es stellt somit die Verknüpfung zwischen historischer Altstadt und dem Einkaufscenter dar.

Für diesen Bereich muss eine Lösung dafür gefunden werden, - wie eine funktionierende Verbindung zwischen der historischen Altstadt als Einkaufszone und dem Carolinenhof als Einkaufscenter über den Altstadtring/Fischteichweg hinweg hergestellt werden kann und - wie der Georgswall als innerstädtischen Freiraum und historische Stadtfigur wieder erfahrbar werden kann.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst somit die Flächen des Georgswalls vom Bürgermeister-Müller-Platz (einschließlich) bis an die Große Mühlenwallstraße, einige Parzellen zwischen der Fußgängerzone und dem Georgswall (Durchgänge) sowie Teile der Rathausfläche. Des Weiteren führt das Gebiet über den Fischteichweg zur Vorfläche des Carolinenhofs. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,3 ha.

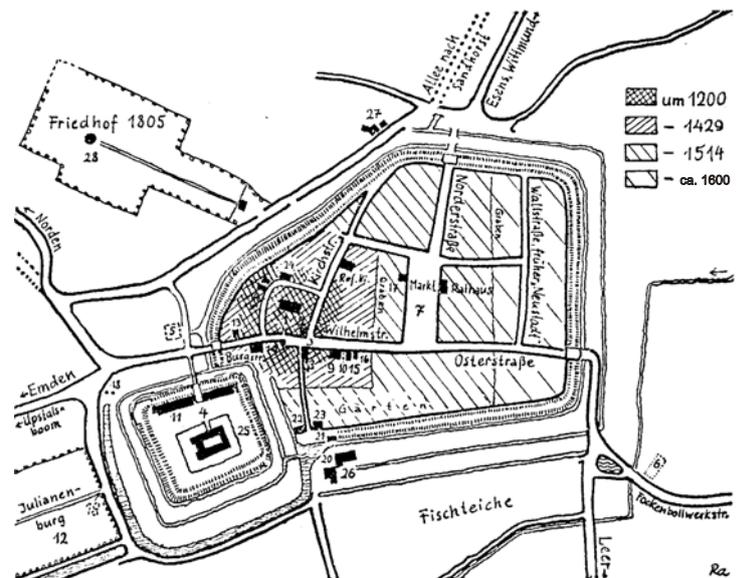


2.1 Geschichte des Gebietes

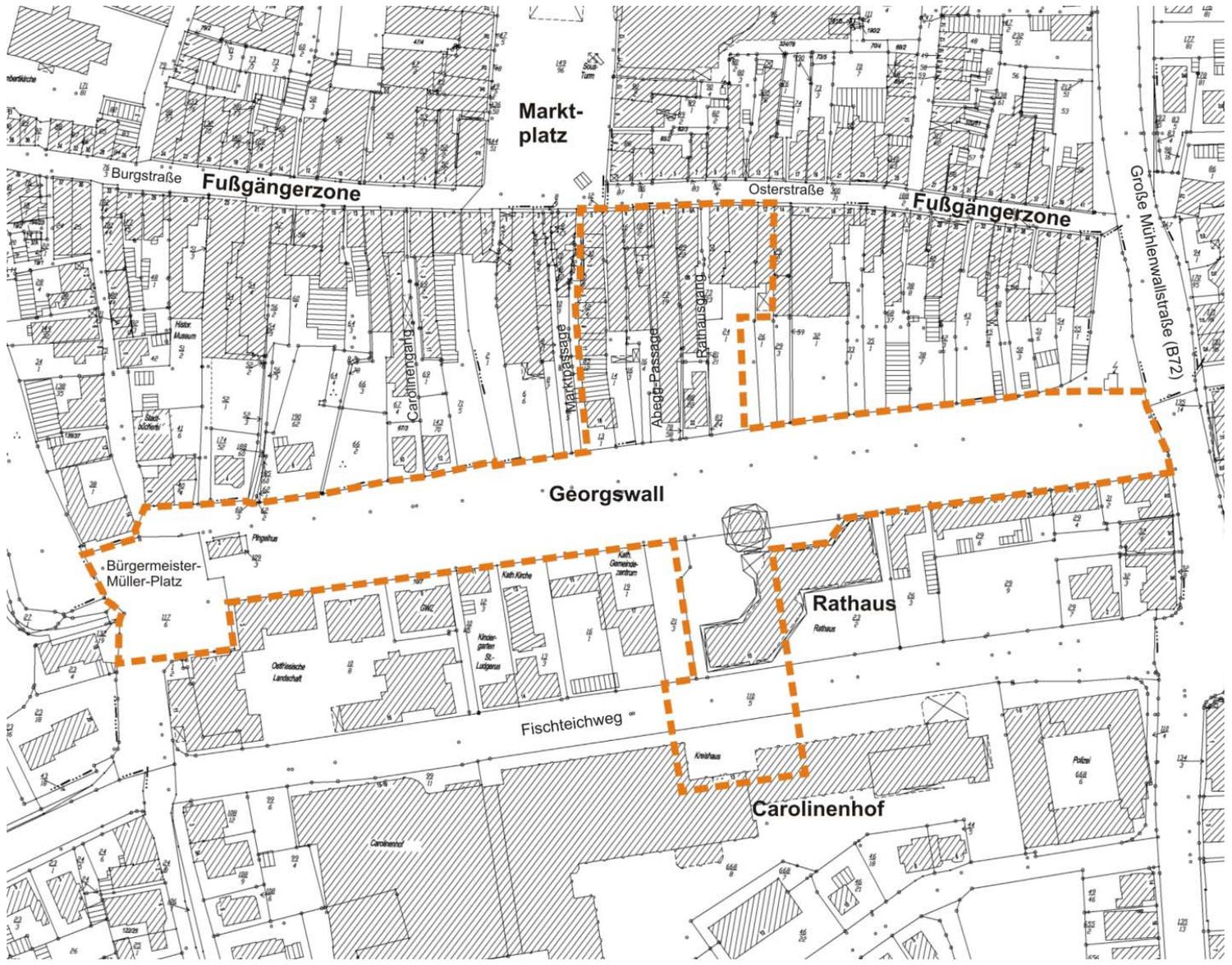
Die gegenwärtigen Probleme in den einzelnen Bereichen des Wettbewerbsgebietes spiegeln die geschichtliche Entwicklung der Stadt wider:

- Die Altstadtparzellen liegen mit ihrer Rückseite (Wirtschaftsseite) gegen den Wall.
- Der spätmittelalterlich Wall mit 2-3 Gärten davor hatte keine baulichen Befestigungsanlagen.
- Die Wallform ist heute nicht mehr vorhanden; man muss sich die Struktur in etwa wie Wallreste im Nordwesten der Altstadt vorstellen.
- Die Weiterentwicklung der Bebauung hat vorrangig vor den Wällen stattgefunden; zuletzt wurde in den 70er Jahren des 20. Jhds. das Rathaus am Wall gebaut.
- Nach der Aufgabe der Wallfunktion sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche nur punktuell zur primären Bauzone geworden.
- Am Westende Georgswall lag ursprünglich der Hafen; Reste davon sind beispielsweise das Pingelhus.

Lageplan Aurich um 1750 (aus „Aurich und seine Bauten“ von Heinz Ramm)



Wettbewerbsgebiet Rathauspassage / Georgswall



2.2 Verschiedene Bereiche

Die Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes enthält:

- Flächen für die Entwicklung einer Passage vom Rathaus zum Stadtkern
- Flächen für die Gestaltung und Nutzung des Georgswalls sowie dessen Querung
- Flächen für die Gestaltung des Rathausbereiches
- Flächen für die Gestaltung eines Übergangs Fischteichweg und Anschluss an den Carolinenhof

2.2.1 Bereich Durchgänge

Gegenwärtige Situation:

Die rückwärtigen Flächen der Fußgängerzone weisen überwiegend schmale, lang gezogene Grundstücke auf. Südlich entlang der Burgstraße und der Osterstraße reichen die tiefen Grundstückspartellen bis an den Georgswall. Es ist eine gewachsene, überwiegend geschlossene Blockbebauung entstanden mit einem hohen Verdichtungsgrad. Durch die tiefen Bauungsstrukturen sind in den Stadtquartieren wenig qualitative Freiflächen vorhanden. Die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als private Stellplätze, als Anlieferzonen für die Geschäfte und als private Gartenflächen städtebaulich ungeordnet, d.h. entsprechend den Eigentumsverhältnissen, genutzt. Ein geringer Teilbereich ist als Brachfläche ungenutzt.

Als Anbindung der Innenstadt an den Carolinenhof bestehen Durchgänge für den Fußverkehr durch den Carolinengang, die Marktpassage und den Rathausgang. Zusätzlich gibt es eine private Passage („Abegg-Passage“), die abends geschlossen wird. Der schmale Ausbau der Passagen Carolinen- und Rathausgang, besonders an den Zugangssituationen, eine unzureichende Wegeführung teilweise über Privatwege bzw. Stellplatzanlagen, unterstützt durch einen geringen Gestaltungsgrad, schmälern die verbindende Funktion.

Absichten für den Bereich Durchgänge:

Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist beabsichtigt, den zusammenhängenden Hauptgeschäftsbereich der Altstadt durch verschiedene Durchgänge sowie eine attraktive Ladenpassage mit dem Einkaufszentrum Carolinenhof zu verknüpfen.

Durch die Schaffung einer Passage von der Osterstraße in Höhe Rathausgang bis zum Georgswall und darüber hinaus durch Umnutzungen im Bereich des Rathauses soll gleichzeitig die

Geschäftslage der Osterstraße gestärkt werden. Die Passage soll zu einer Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs der Altstadt beitragen. Auch frequenzbringende Betriebe sollen an diese Passage angesiedelt werden.

2.2.2 Bereich Georgswall

Gegenwärtige Situation:

Der historisch bedeutende Georgswall gliedert sich heute in zwei Erschließungsstraßen, eine im Norden sowie eine im Süden des Walls, und eine dazwischen liegende Freifläche.

Der Wall befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. In einer rückwärtigen Position fungiert er nur noch als Durchgangspassage und unstrukturierte Stellplatzfläche für Pkws. Die ausgeräumten Scherrasenflächen auf dem Wall verfügen nur bedingt über eine Freizeit- und Naherholungsqualität. Hierdurch kommt es trotz großer Freiflächen zu einem Mangel an Aufenthalts- und Ruhebereichen sowie Spielbereichen. Die Fuß- und Radwege im Bereich der historischen Wallanlagen sind uneinheitlich ausgeführt und jahreszeitlich bedingt schlecht begeh- bzw. befahrbar. Natursteinpflasterung mit Rundlingssteinen findet sich noch auf Teilen des Georgswalls.

Im Bereich des BürgermeisterMüllerPlatzes befand sich ca. 1800 das frühere Auricher Hafengebiet mit einem daran angeschlossenen Stadtgraben auf dem Georgswall. Mit der Neuanlage des Hafens am westlichen Stadtrand wurde der „alte“ Hafen verfüllt. Das Pingelhus am Georgswall ist als ehemaliges Hafengebäude (Hafenwärter- und Speditionsgebäude) entstanden. Heute dient der Platz als Durchfahrt zur Hafenstraße zur Erschließung des Innenstadtkerns.

Absichten für den Bereich Durchgänge:

Eine gestalterische Aufwertung des Georgswalls mit hohen Aufenthaltsqualitäten kann zur Verbesserung des Stadtimages von Aurich durch eine Stärkung der Erholungsqualität führen und eine fördernde Wirkung auf den Tourismus ausüben.

Bei einer Neugestaltung des Georgswalls soll die historische Struktur der ehemaligen Wehranlagen erkennbar bleiben und weiter heraus gearbeitet werden. Insbesondere die Längsstruktur des Walls sollte hierbei betont werden. Erstrebenswert wäre in diesem Zusammenhang auch die Anlegung einer kanalartigen Wasserfläche.

Eine Bedeutung kommt dem Georgswall als Veranstaltungsort zu. So dient die Fläche des Georgswalls als Ausweichstandort für den Wochenmarkt, wenn der Auricher Marktplatz mit anderen Aktivitäten belegt ist (z.B. Weihnachtsmarkt), sowie als Standort für sonstige temporäre Nutzungen (Kinderfest, Fest

Der Kulturen, etc.). Ebenso ist beabsichtigt, auf dem Wall Spielbereiche für Kinder einzurichten. Des Weiteren ist zu untersuchen, ob und wie Besucher-Parken auf dem Wall möglich ist.

2.2.3 Bereich Rathaus

Gegenwärtige Situation:

Das Rathaus der Stadt Aurich, welches sich ursprünglich am Marktplatz befand, ist 1975 am Randbereich der Altstadt zwischen dem Georgswall und dem Fischteichweg mit Eingriff in den Wallbereich neu errichtet worden. Es fehlt der direkte Bezug zur Innenstadt.

Absichten für den Bereich Rathaus:

Das Rathaus und sein Umfeld sollen in die Achse Innenstadt-Einkaufszentrum mit eingebunden werden. Westlich entlang des Rathauses oder auch durch Bereiche des Rathauses hindurch ist somit eine attraktive Wegebeziehung zwischen dem Einkaufszentrum Carolinenhof mit dem Geschäftsbereich der Altstadt beabsichtigt. Als Lösungsansatz ist sowohl eine Passage, die am Rathaus vorbeiführt, als auch eine Passage, die durch das Rathaus hindurchführt, denkbar.

2.2.4 Bereich Übergang Carolinenhof

Gegenwärtige Situation:

Der Übergang vom Rathaus zum Carolinenhof über den Fischteichweg ist derzeit unübersichtlich und ungestaltet. Die Hauptverkehrsstrasse (ca. 14.000 Kfz pro Tag) weist baulich technische Mängel im Bereich der Fahrbahn und der Nebenanlagen auf. Die mangelnde Trennung der Verkehrsteilnehmer erschwert die Situation zusätzlich.

An der Querungsstelle ist keine klare Eingangssituation des Carolinenhofs zu erkennen. Da zudem die momentane Erschließungssituation unzureichend ist, gibt es aktuelle Planungen des Einkaufszentrums, den Eingangsbereich neu zu organisieren sowie die Zufahrt zur Tiefgarage zu verlegen.

Absichten für den Bereich Übergang Carolinenhof:

Der Übergang vom Rathausbereich zum Carolinenhof soll neu organisiert und gestaltet werden, inklusive der Tiefgaragenzufahrt des Einkaufszentrums.

3 Wettbewerbsaufgabe

3.1 Anlass und Ziel des Wettbewerbes

Einen markanten funktionalen Missstand stellt die unzureichende Vernetzung der Altstadt mit dem Carolinenhof dar. Trotz einer Vielzahl an vorhandener fußläufiger Passagen, ist eine klar ablesbare und durchgängige Verbindung der beiden Haupteinkaufsbereiche nicht gegeben. Während die Passagen im Bereich der Fußgängerzone noch attraktiv mit Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen ausgestattet sind, bricht der Nutzungszusammenhang mit den Ausstattungen am Georgswall als öffentliche Grünfläche über das Rathaus bis zum Fischteichweg auf einer Länge von ca. 150 m ab. Hiermit geht die Magnetwirkung des Carolinenhofs für die Fußgängerzone nahezu verloren.

Ziele:

- Verbindung der Altstadt mit der Fußgängerzone und dem Marktplatz über eine Passage (Ausbau des Rathausgangs) mit dem Carolinenhof
- Erlebarmachen des Georgswalls als historisches Erbe und Naherholungsbereich
- Einbindung des Rathauses in einen Nutzungs- und Gestaltungszusammenhang auf der Nord-Süd-Achse

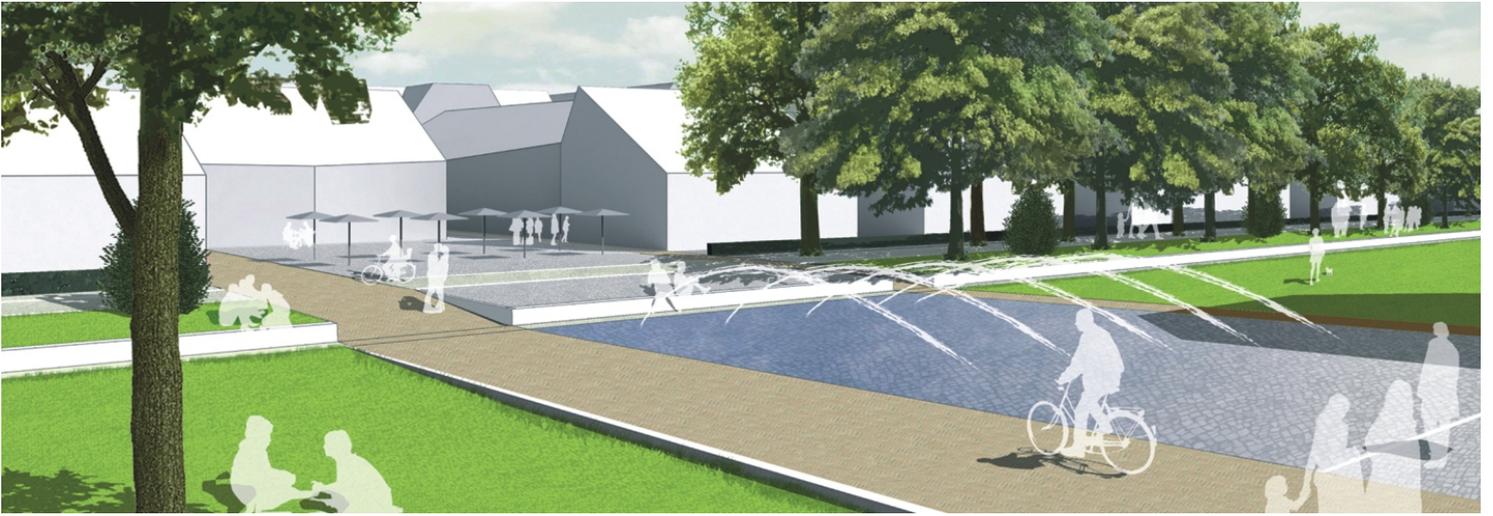
3.2 Aufgabenstellung

Der Wettbewerb soll Ergebnisse zu folgenden Punkten bringen:

- Gestaltung und Nutzung einer „Rathauspassage“ als Verbindungselement zwischen der Kernstadt und dem Einkaufszentrum Carolinenhof über den Rathausbereich
- Gestaltung des Georgswalls im Querungsbereich und als durchgängiger historischer Stadtraum zur Naherholung und diversen Sondernutzungen
- Gestaltung und Nutzung von Teilbereichen des Rathauses und seinem Umfeld
- Gestaltung der Verbindungsstelle zum Carolinenhof (Kreuzung Fischteichweg und Vorflächen Carolinenhof)

Für das gesamte Wettbewerbsgebiet ist ein städtebauliches Konzept (inklusive Freiraum) zu erbringen, für die Nord-Süd-Achse (von den Passagen über das Rathaus bis zum Carolinenhof) zusätzlich ein bauliches Konzept sowie ein Nutzungskonzept.

10 1. Preis



1. Preis**Henry Ripke Architekten, Berlin****Locodrom Landschaftsarchitekten, Berlin, Freising****Erläuterungsbericht:**

Die Stadt Aurich ist als Mittelzentrum in Ostfriesland eingebunden in das Netzwerk mit anderen Zentren der Region, befindet sich auf vielen Gebieten aber auch in Konkurrenz zu ihnen. Auch aus dieser Überlegung ist es vorrangiges Ziel der vorgeschlagenen Wettbewerbslösung, die besonderen Stärken der Stadt Aurich herauszuarbeiten. Vor allem die noch vollständig erhaltene kleinteilige Altstadtstruktur mit ihren lebendigen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen durchmischt mit Wohnen ist ein herausragendes Merkmal, das besondere Beachtung verdient.

In Anbetracht der Verödung vieler Städte aufgrund großteiliger monofunktionaler Strukturen muss alles getan werden, um Aurichs vorhandene Qualitäten zu erhalten und die notwendigen Veränderungen zu ihrem Fortbestehen in Angriff zu nehmen.

Hierzu gehört das Erreichen einer Synthese aus den neuzeitlichen Erweiterungen und Veränderungen - wie sie der Carolinenhof darstellt - und dem historischen Zentrum, aber auch die Weiterentwicklung gewachsener Strukturen, um sie an die neuen Erfordernisse anzupassen.

In diesem Spannungsfeld ist der Wettbewerbsbeitrag entwickelt worden.

Stadträumliche Einordnung

Der Georgswall bildet den südlichen Abschluss der historischen Altstadt von Aurich. Er stellt in seiner heutigen Form einen ost-west-orientierten ca. 400 m langen und 35m breiten Stadtraum dar, an den im Süden eine weitgehend freistehende Einzelbebauung, die sich ab der Mitte des 19. Jahrhundert entwickelt hat, anschließt. Im Norden enden die schmalen nord-süd-orientierten Parzellen der historischen Bebauung am Georgswall.

Die Bebauung ist geprägt durch ihre langgestreckten giebelständigen Gebäude, zwischen denen sich oft schmale Gänge bilden, die teilweise schon als Wegeverbindung etabliert sind.

Diese Strukturen sind ausgehend von der genauen historische Analyse des Ortes, der städtebaulichen Notwendigkeiten und der Wegbedürfnisse weiterentwickelt und zu einem neuen städtebaulichen Gefüge zusammengeführt worden.

Rathauspassage

Die neue Rathauspassage verbindet den Carolinenhof mit der historischen Altstadt, indem sie auf die unterschiedlichen städtebaulichen Eigenarten der Bereiche, die sie quert, eingeht und diese thematisch verbindet. Sie beginnt im Norden mit einer kleinteiligen städtebaulichen Ergänzung der Altstadtbebauung, die sich zum Georgswall zu einem kleinen Platz öffnet, der als Gelenk unterschiedliche Bewegungsrichtungen aus und in die Altstadt aufnimmt und dem gegenüberliegenden Rathausgebäude städtebaulich antwortet. Die neue kleinteilige Bebauungsstruktur schafft Stadträume, die zum selbstverständlicher Bestandteil der vorhandenen Struktur werden. Sie ist bewusst schiefwinklig auf die perspektivische Wirkung aus Sicht des Fußgängers konzipiert und lässt so Raum für zeitgemäße Interpretationen der Baukörper.

Neben der Rathauspassage und der Abbegepassage als Nord-Südverbindungen bietet die neue Baustruktur auch viele Querverbindungen zwischen den beiden Passagen und der angrenzenden Marktgasse.

In Fortführung des typischen Bestands der historischen Altstadt sind die Baumassen so zugeschnitten, dass sich im Erdgeschoss eine kleinteilige gewerbliche Nutzung anbietet, das Obergeschoss ist für Wohnen vorgesehen, im Idealfall durch den Nutzer/ Eigentümer.

Im weiteren Verlauf der Rathauspassage, die als Abfolge städtischer Räume und Situationen interpretiert wird, entsteht über den Georgswall hinaus ein Stadtraum, der die Weite des Georgswalls nicht irritiert. Begleitet wird die Passage auf Höhe des Georgswalls durch einen zentralen Wasser(spiel)platz, der im Norden durch diagonale Fontänen mit Wasser versorgt wird. Das Wasser folgt dem sanften Gefälle zur Sitzmauer, läuft kurz davor ab und wird zurückgeführt - eine Erfrischung auf dem Weg zum Carolinenhof.

Im Winter bleibt hier eine gepflasterte Fläche, die die Platzfläche zwischen Altstadt, Rathaus und Carolinenhof ergänzt.

Im Bereich des Rathauses wandelt sich der Charakter der Rathauspassage und antwortet auf die vorhandene Bebauung mit bewusst modernen Interventionen. Das Erdgeschoss des Rathauses wird im zur Verfügung stehenden Bereich auf das Niveau der Rathauspassage abgesenkt und erhält zur Belebung und Steigerung der Attraktivität großzügige Gewerbe-