Stadt EMDEN

SANIERUNG

Innenstadt Emden

A

DIE ERNEUERUNG DER ALTBAUSUBSTANZ

Hinweise zu Erneuerungsmaßnahmen und deren Förderung

B

DIE ARCHITEKTUR DES WIEDERAUFBAUS

Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen

INHALT

TEIL A:
DIE ERNEUERUNG DER ALTBAUSUBSTANZ

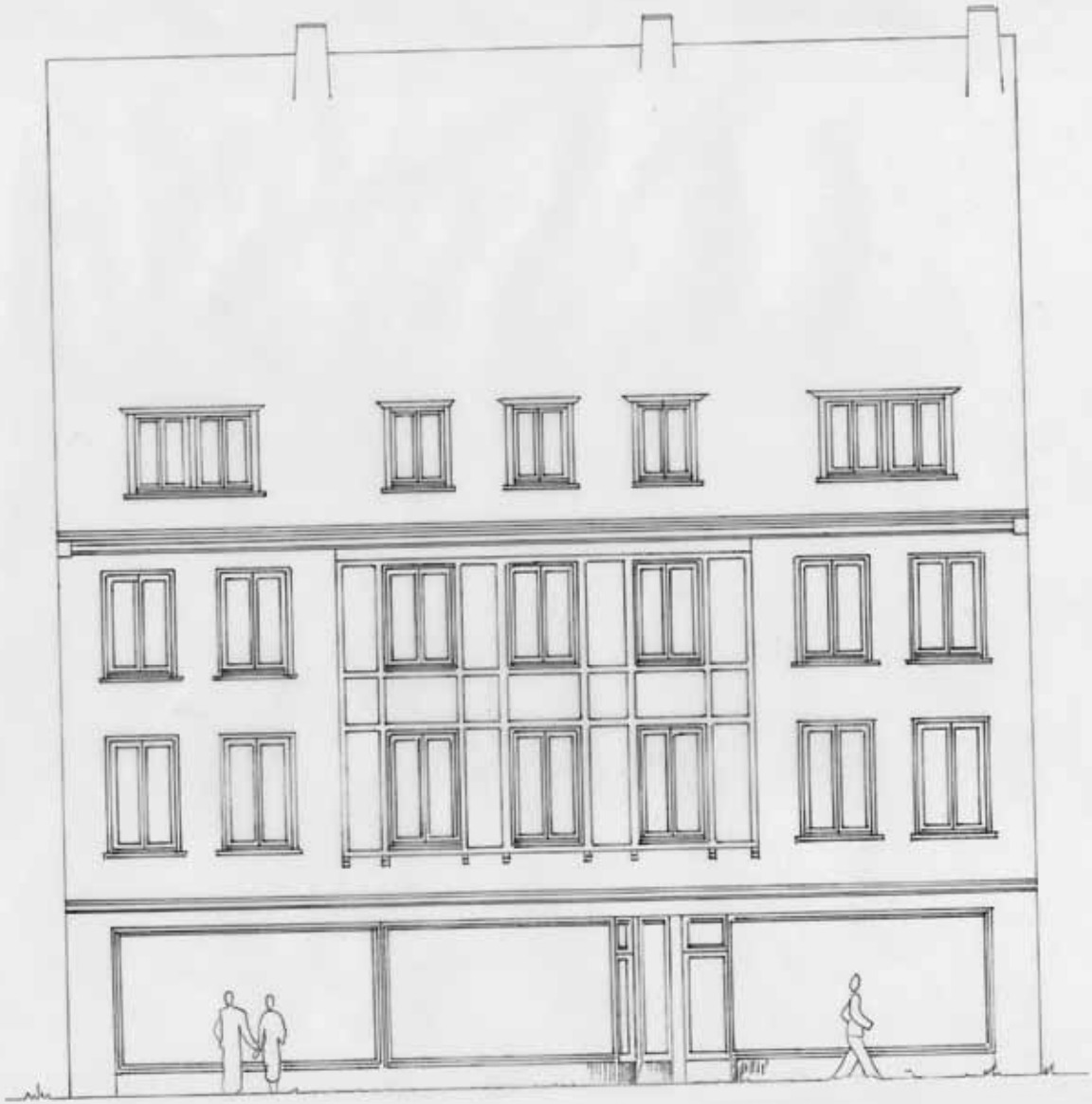
Einleitung	7
Erneuerungstypen	12
Modernisierung	13
Umstrukturierung	14
Erweiterung	16
Fördermöglichkeiten/ Modernisierungsrichtlinie	20
Bau- und Ordnungsrichtlinie	22

TEIL B:
DIE ARCHITEKTUR DES WIEDERAUFBAUS

Einleitung	25
Zur Stadtgeschichte	26
Wiederaufbau	28
Neue Architektursprache	30
Zonen der Fassade	32
Material / Farben	33
Dach und Dachausbauten	34
Gebäudestruktur	35
Fassadenstruktur	36
Fensterteilungen	38
Erdgeschosszone	40
Ladenfronten / Schaufenster	42
Vordächer / Markisen	44
Werbeanlagen	46
Schlussbemerkung	48

A DIE ERNEUERUNG DER ALTBAUSUBSTANZ

Hinweise zu Erneuerungsmaßnahmen und deren Förderung



EINLEITUNG

Befragt man die Emder ob und wie sie ihre Innenstadt nutzen dann hört man, dass Viele eine Reihe von Stärken für die Innenstadt sehen.
Aber es gibt auch viele Chancen im Bereich des Einzelhandelsangebots die genutzt werden müssen.

Bürger mit Interesse an Kultur und Bildung

Nachfrage: *Kulturelle Einrichtungen und Bildungsstätten, Angebotsvielfalt, Urbanität*

Kaufinteressierte und Nutzer von Dienstleistungen aus Emden und der Region

Nachfrage: *hochwertiges / spezialisiertes (Waren-)Angebot*

Freizeitshopper, Junge Leute

Nachfrage: *interessante Warenangebote, flexible Öffnungszeiten, Gastronomie, attraktiver Stadtraum*

Bürger mit Interesse an sozialen Kontakten

Nachfrage: *Aufenthaltsmöglichkeiten, Treffpunkte, Gastronomie*

Bewohner der Innenstadt

Nachfrage: *attraktives Wohnen und Wohnumfeld, breites Warensortiment, Nahversorgung, Naherholung, kurze Wege*

Touristen

Nachfrage: *attraktives Stadtbild, Alleinstellungsmerkmale, Veranstaltungen, Beherbergung / Gastronomie*

Spaziergänger, Erholungssuchende

Nachfrage: *attraktive Wegeverbindungen, Aufenthaltsmöglichkeiten*

Die Stärken der Innenstadt nutzen

Die vielfältige Nachfrage deutet darauf hin, dass die Innenstadt Stärken aufweist, die als Potenzial für ihre Weiterentwicklung genutzt werden können. Worin liegen diese Stärken?

- Der Charakter der Emder Innenstadt ist viel „städtischer“ als die der Landstädte Leer, Aurich, Norden in der Umgebung. Dieses urbane Potenzial wird bisher aber nicht ausreichend mobilisiert. Wo wären die Ansätze dazu?

- Zu den urbanen Qualitäten gehört es, dass die Innenstadt noch zu einem erheblichen Teil auch Wohnstandort ist. Die Wohnungsbestände bieten eine Entwicklungschance, denn innerstädtisches Wohnen ist eine Zukunftstendenz - insbesondere bei der zunehmenden Zahl von Single- und Zwei-Personen-Haushalten, sowohl bei den Jüngeren als auch bei der Generation 50+. Eine bewohnte Innenstadt ist eine gute Voraussetzung für ein belebtes Stadtzentrum.

- Die Innenstadt ist Standort kultureller Einrichtungen von überlokaler, teilweise überregionaler Bedeutung. Zusammen mit der bis ins Zentrum hineinwirkenden Hafenwelt und dem besonderen Stadtbild liegt darin eine weitere Entwicklungschance der Innenstadt. Insbesondere als Potenzial für den Tourismus sind diese Merkmale bisher kaum ausgeschöpft und noch nicht in spezifische Angebote an den Stadtbesucher angepasst - im Einzelhandel, bei Dienstleistung, Gastronomie und Veranstaltungen.

- Durch den Wiederaufbau der Stadt nach den schweren Zerstörungen des 2. Weltkrieges hat sich in der Innenstadt ein städtebauliches Erscheinungsbild entwickelt, das nicht nur in der Region, sondern bundesweit eine Besonderheit darstellt. Es ist viel von der ursprünglichen Qualität durch falsche Modernisierungen verloren gegangen oder durch modische Formen überdeckt / überlagert worden. Der Grundcharakter ist aber noch weitgehend vorhanden - wenngleich wegen seiner zurückhaltenden Art etwas verborgen - und kann wieder aufgezeigt und weiterentwickelt werden. Dabei geht es nicht um eine Retro-Perspektive, sondern um das Nutzen einer Besonderheit für das spezifische Image der Innenstadt.

- Trotz der urbanen Struktur ist beim Wiederaufbau die Kleinteiligkeit der Stadt- und Baustruktur erhalten geblieben. Als Grundlage für eine Vielfältigkeit von Angeboten an die Innenstadtbesucher stellt diese Kleinteiligkeit eine Stärke der Innenstadt dar, insbesondere für eine attraktive Fußgängerzone.

Stadt am Wasser

Wohnen an der Wasserkante

Am Delft

- Im Kernbereich der Innenstadt ist die Bebauung der Wiederaufbauzeit von vornherein auf eine publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosszonen angelegt worden. Hier bestehen einerseits Potenziale für eine spezifische Modernität des „Auftritts“ - insbesondere des Einzelhandels und Gastronomie.

  Keine der Stärken reicht allein als Entwicklungsgrundlage für die Innenstadt aus, gerade in ihrer Verknüpfung bestehen die Zukunftschancen.

Chancen der Innenstadt

Eine Analyse hat die Chancen der Innenstadt als Einzelhandelsstandort aufgezeigt:

- Die Innenstadt hat zurzeit insgesamt ein zu kleines Angebot: sie weist nur rund 17 % der Einzelhandelsflächen und nur rund 21 % des Einzelhandelsumsatzes der Stadt insgesamt auf.

- Schaffung einer größeren Angebotsvielfalt und einiger Angebotsschwerpunkte; Ansiedlung von „Magnetbetrieben“.

- Betriebe brauchen ein Angebot an mehr und größeren Verkaufsflächen.

- Der „Auftritt“ – die Art sich dem Besucher und Kunden darzustellen – muss modernisiert werden, damit neue Anziehungskraft entsteht.

Diese Verwirklichung der Chancen beeinflusst die Rolle der Innenstadt als Einkaufsstandort, sie wirken sich auch positiv auf die Bedeutung der Innenstadt als Kultur- und Tourismusort aus.
Die Emder Innenstadt ist eben nicht nur ein Einzelhandelsstandort. Es gibt vielfältige Interessen an der Nutzung der Innenstadt; in dieser Vielfalt der Nachfrage liegt das Entwicklungspotenzial.

Fußgängerzone am Rathaus

Kunsthalle Emden

Johannes-a-Lasco-Bibliothek

Veranstaltungen
Stadtwert
Kulturelle Einrichtungen
Zentrale Geschäftsanlagen
Öffentliche Grünflächen
Wasser
Wohnen
Hafenwelt
BBS II
BBS I
Hallenbad
NEUES THEATER
KLINIKUM EMDEN
Stadtgraben
Trecktief
Am Trecktahrtstief
Friesenstraße
Bentinksweg
Breitscheid-Straße
Rudolf-Ulrich-Straße
Graf-Edzard-Str.
Zwischen beiden Bleichen
Alter Graben
Neutorstraße
Hinter dem Rahmen
KUNSTHALLE
VHS
POST
BAHNHOF
POLIZEI
Abdenastraße
Agterum
Larrelter Straße
Bollwerkstraße
Max-Windmüller-Straße
Hof von Holland
Am Lindengraben
Norderstraße
Oster-straße
Brückstraße
Am Brauersgraben
Zeppelinstraße
Ulerstraße
Hermann-Rosingh-Str.
Ortsteil Wolthusen
Richtung Riepe, Aurich
Am Wolthuser Straße
Mergelstraße
Seumestr.
Filkuhl-weg
Trecktahrts-
Bolardusstraße
Lookvenne
RATHAUS
Große Straße
Falderndelft
KESSELSCHLEUSE
Falderndelft
Falderstraße
Ringstraße
A-LASCO-BIBL.
STADTVERW.
Emsmauerstraße
Peizerstraße
Mühlen-straße
Kran-straße
Lienbahnstraße
Martin-Faber-Straße
Friedrich-Ebert-Straße
Thorner Str.
Königsberger Straße
Rudolf-Eucken-Straße
Jahnstraße
Petkumer Straße
Courbierestraße
Alter Binnenhafen
Eisenbahndock
Jansumstraße
Fokko-Ukena-Str.
Fürbringerstraße
Okko-tom-Brook
Hansa Straße
Cirksenastraße
Münster Straße
Dortmunder Straße
Nesser-
STADTVERW.
Ortsteil Borrsum, Hilmar
Widdelswehr, Petkum
Richtung Leer, Olde-

Was kann getan werden?

Ein Teil der Aufgabe, die Emder Innenstadt für die Zukunft wettbewerbsfähig zu gestalten/modernisieren, liegt bei der Stadt - dazu hat sie ja die städtebauliche Sanierung eingeleitet. Aber damit können immer nur die Voraussetzungen für die Entwicklung verbessert werden - die Steigerung der Qualität des öffentlichen Raumes als Rahmenbedingungen für private Aktivitäten.

Die wichtigsten Aufgaben für das Schaffen eines aktiven Stadtzentrums liegen bei den Eigentümern und Betriebsinhabern - als Gemeinschaft und als Einzelne.

Schon die Belebung der Innenstadt, vor allem der Fußgängerzonen, und die Qualität ihres Erscheinungsbildes stellen sich vorrangig als Aufgaben der Gemeinschaft der Eigentümer und Betriebsinhaber dar. Von ihren gemeinschaftlichen Aktivitäten hängt es wesentlich ab, ob der Aufenthalt in der Innenstadt zu einem Erlebnis wird und damit die Voraussetzung für die Weiterentwicklung als attraktiver Einzelhandelsstandort.

Vor allem anderen aber steht die Bereitschaft der Emder Bürger als Hauseigentümer und als Betriebsinhaber, in die Zukunft der Innenstadt zu investieren: in Angebot und Erscheinungsbild.

Dabei geht es um **zwei Schwerpunkte:**

1 **Die Anpassung/Vergrößerung der Betriebsflächen.** Die beschränkten Betriebsflächen, die sich vor allem aus der Baustruktur des Wiederaufbaus der Stadt ergeben, erweisen sich als ein Entwicklungshemmnis der Emder Innenstadt. Aber es besteht auch eine Reihe von Möglichkeiten zur Verbesserung:

- durch Vergrößerung der zusammenhängenden Geschäftsfläche in der vorhandenen Erdgeschosszone nach einer Verlegung des Hauseingangs,
- durch Erweiterung der Geschäftsfläche nach oben im Gebäude, nach hinten im Zuge eines Anbaus oder zur Seite durch Zusammenlegung der Geschäftszonen zweiter benachbarter Gebäude.

Darauf soll im ersten Teil der Broschüre eingegangen werden. Und insbesondere darauf, welche Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung gefördert werden können.

2 **Verbesserung des „Auftritts“ von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in der Öffentlichkeit.**
Dies geschieht durch Modernisierung der Erscheinungsform sowohl der Erdgeschossfronten als auch der Gebäude insgesamt. Denn die gesamten Fronten der Gebäude machen die Gestaltqualität der Innenstadt aus. Die Innenstadt wirkt als großes zusammenhängendes Ensemble der Wiederaufbauarchitektur, das - in das öffentliche Bewusstsein gerückt - mit seinem Alleinstellungsmerkmal Anziehungskraft entwickeln soll.
Dazu ist es wichtig, die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der planmäßig erstellten Wiederaufbauarchitektur zu erhalten und wieder sichtbar zu machen:

- geschlossene Bauzeilen/-reihen in derselben vorderen Bauflucht,
- Traufständigkeit, einheitliche Traufhöhe in einer Bauzeile/-reihe und geneigte Dächer,
- Einheitlicher Material- und Farbkanon mit rotem Ziegelmauerwerk, roten Pfannendächern und ansonsten weißen/hellen Bauteilen (Fensterrahmen, Fensterumrandung, sichtbare Skelettbauteile),
- schlichte Fassaden ohne Dekoration und Profilierung.

Im Wesentlichen handelt der zweite Teil der Broschüre von der Erneuerung der Gebäude-Erscheinungsform:
die Sicherung der historischen Gestaltmerkmale und ihre verträgliche Weiterentwicklung bei neuen Nutzungsansprüchen.

Diese Broschüre kann natürlich nicht die Fülle der möglichen Einzelfälle aufzeigen. Vielmehr ist es ihre Aufgabe, die Grundtypen der Erneuerung und Weiterentwicklung der Bausubstanz zu skizzieren - als Anregung und Hilfestellung für jeden Eigentümer der Erneuerungsmaßnahmen beabsichtigt.

ERNEUERUNGSTYPEN

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, die Bausubstanz der Innenstadt zu erneuern und an moderne Anforderungen anzupassen, ohne dabei die architektonisch-städtebaulichen Qualitäten, die das spezifische Image der Innenstadt ausmachen, zu zerstören.
Für diese allgemein bekannten Möglichkeiten soll aufgezeigt werden, wie die Erneuerung der Betriebsflächen von Einzelhandel, Gastronomie etc. mit den Fördermöglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Sanierung zusammenhängt.

Erneuerungstyp MODERNISIERUNG

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der Innenstadt kann die Modernisierung von Gebäuden mit stadtbildprägendem Charakter gefördert werden.
Diese Förderung gilt für die technische, gestalterische und energetische Gebäudemodernisierung und schließt dabei auch die Erneuerung von Schaufensterfronten etc. ein.
Ziel ist es, das Erscheinungsbild der Betriebe, ihren „Auftritt“ in der Öffentlichkeit im städtebaulichen gestalterischen Umfeld der Innenstadt zu verbessern.

Erneuerungstyp UMSTRUKTURIERUNG

Der zweite Erneuerungstypus ist die Neu- oder Umstrukturierung der Betriebsflächen innerhalb des Gebäudeumrisses.
Durch die Zusammenlegung von Flächen sollen größere oder günstiger teilbare Betriebseinheiten oder längere Schaufensterfronten geschaffen werden können, was manchmal auch den Umbau der Gebäudeerschließung erfordert.

Ziel ist es, die Anpassung der Gebäude an die innenstadtspezifischen Anforderungen zu fördern.

Erneuerungstyp ERWEITERUNG

Bei dem dritten Erneuerungstyp handelt es sich um die Vergrößerung von Betriebsflächen über den heutigen Bestand hinaus durch:

- Erweiterung in die hinteren Grundstücksflächen,
- Erweiterung zur Seite in ein benachbartes Gebäude,
- Erweiterung ins erste Obergeschoss,
- Aufstockung von bisher nur eingeschossigen Gebäuden.

Ziel ist es vor allem, größere Betriebseinheiten zu schaffen und dabei Leerstände zu beseitigen oder Grundstücke besser ausnutzen

Diese drei grundlegenden - auch kombinierbaren - Erneuerungstypen sollen in den folgenden Abschnitten beispielhaft illustriert und die förderbaren Anteile daran beschrieben werden.

ERNEUERUNGSTYP MODERNISIERUNG

Im Sanierungsgebiet Innenstadt wird die Modernisierung von Gebäuden gefördert, die in besonderer Weise das Erscheinungsbild der Stadt bestimmen. Solche Gebäude sind „stadtbildprägend“, weil sie besondere Stellen in der Stadt markieren, baulich besonders markant, von baukünstlerischer oder von historischer Bedeutung sind.

Diese Gebäude stellen die Besonderheit eines Stadtzentrums und damit einen Teil seiner Unverwechselbarkeit und Identität dar.

In der Emder Innenstadt ist die Architektur des Wiederaufbaus diese Besonderheit - ein Merkmal, das in Art und Umfang nahezu einmalig ist. Das umfasst eine Vielzahl der Gebäude der Innenstadt.
In erster Linie bezieht sich die Förderung mit Mitteln der Stadtsanierung auf die Modernisierung der Hülle der stadtbildprägenden Gebäude, also

- Dach, Außenwände, Fenster, einschließlich Wärmedämmung,
- Fronten der gewerblich genutzten Geschosse, einschließlich Schaufensteranlagen, Vordächer etc.

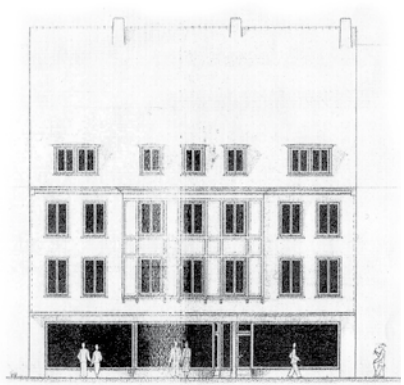
und außerdem auf die Planungskosten wie Architektenhonorare.

Im Einzelfall ist diese Maßnahme auch als Teilmodernisierung durchzuführen, wenn die übrige Bausubstanz keine Mängel aufweist.

Bei der Förderung der Modernisierung von Ladenfronten in stadtbildprägenden Gebäuden können und sollen auch moderne Formen - bei Einhalten von einigen Grundsätzen - angestrebt werden; keineswegs wird verlangt, dass Ladenfronten im Stile der 50er Jahre wieder hergerichtet werden sollen.

Die Grundsätze der Gestaltung und der Förderung bei der Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden sind im Teil B dieser Broschüre ausführlich dargestellt.

Ursprünglicher Zustand



Als unpassend verworfene Planung

Neuplanung

ERNEUERUNGSTYP UMSTRUKTURIERUNG

Wie variations- und entwicklungsfähig das Erdgeschoss ist, hängt stark von der Erschließung des Hauses ab, d.h.

- von der Lage des Zugangs zu den Obergeschossen - dieser liegt in der Regel auf der Seite der Schaufensterfront - was diese verkürzt. Nun haben aber nahezu alle Grundstücke der Emder Innenstadt einen Zugang von zwei Straßen, so dass im Prinzip die Erschließung der Gebäude umgekehrt werden kann.

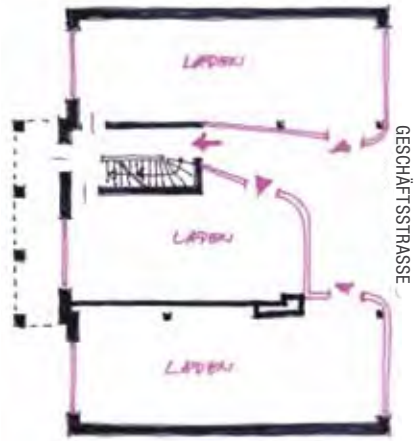
- von der Lage des Treppenhauses und der Art des Treppenlaufs. Ein Treppenhaus umzubauen oder umzulegen ist häufig nicht ohne Eingriff in die Grundrisse der Obergeschosse möglich.

Lageplan

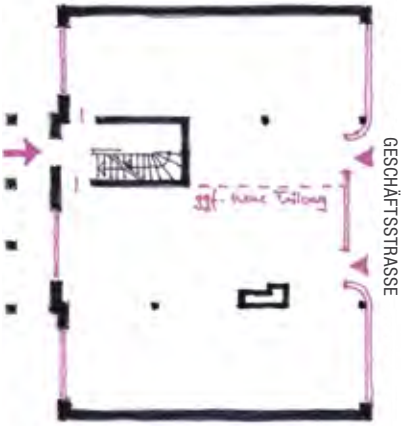
Beispiel 1

Unser Beispiel zeigt den ungünstigen Fall der Lage des Treppenhauses: bei einem Zugang von vorne verhindert es, das gesamte Erdgeschoss als eine Betriebseinheit zu nutzen.
Das kann mit der Verlegung des Zugang zu den Obergeschossen von der Vorderseite auf die Gebäuderückseite leicht behoben werden.
Das sollte nicht ohne eine qualitätvolle Neugestaltung der Rückseite des Grundstücks erfolgen, um dem Haus eine angemessene „Adresse“ zu geben.

Skizze gegenwärtiger EG-Grundriss

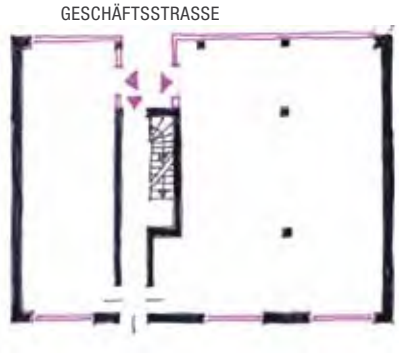


Skizze neuer EG-Grundriss (geplant)



Beispiel 2
Auch bei der ungünstigen Lage des Treppenhauses nahe der Straßenfront bringt ein Verlegen des Zugangs auf die Rückseite noch einen Vorteil:

Skizze Grundriss alt

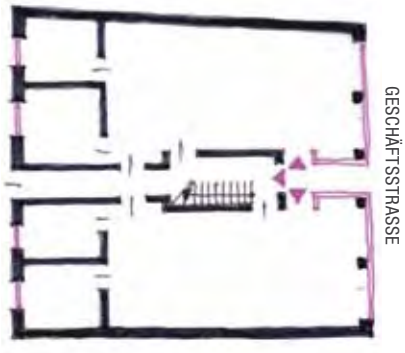


die Erdgeschoss-Fläche kann - wenn auch weniger günstig - zusammengelegt und die Schaufront verlängert werden.

Skizze Grundriss neu (realisiert)

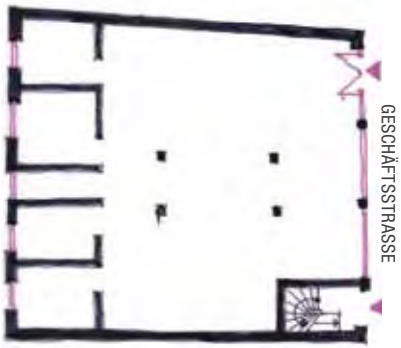
Beispiel 3
Um die maximale Erdgeschoss-Fläche zusammenhängend nutzen zu können, wird ein Verlegen des Treppenhauses erforderlich.

Skizze Grundriss alt



Das Beispiel zeigt einen Fall, in dem die Verlagerung des Treppenhauses im Erdgeschoss realisiert wurde, weil der Eingriff in das Obergeschoss relativ unproblematisch war.

Skizze Grundriss neu (realisiert)



In vielen Fällen – vor allem bei schmalen Gebäuden – liegt das Treppenhaus an der Seite des Gebäudes.

Zumeist kann auch hier der Zugang auf die Rückseite des Grundstücks gelegt und zumindest die Schaufensterfront verlängert werden.

Von diesen Maßnahmen sind folgende förderbar:

- Verlagerung des Zugangs
- Maßnahmen der Zusammenlegung
- Neue Schaufensterfront
- Umbau der Erschließung (Treppenhaus)
- Kosten für Planung (Architektenhonorare etc.)

ERNEUERUNGSTYP ERWEITERUNG

Die umfassendsten Erneuerungsmaßnahmen sind die Erweiterungen der Betriebsflächen über den gegenwärtigen Umriss des Erdgeschosses hinaus.

Im Folgenden werden fünf Falltypen skizziert, die auch miteinander kombiniert auftreten können: Aufstockung, Neubau, Anbau, Erweiterung nach oben (innerhalb der Gebäude), seitliche Erweiterung (innerhalb der Gebäude).

Fall 1: Aufstockung

Der Wiederaufbau der Innenstadt ist niemals ganz abgeschlossen worden: es gibt immer noch einige brach liegende Grundstücke und einige Grundstücke, die nur geringfügig - in der Regel nur eingeschossig - bebaut wurden.

Hier liegt Entwicklungspotenzial, das im Rahmen der Sanierung mobilisiert werden kann.

Zwar können die Neubebauung und die Aufstockung bei mindergenutzten Grundstücken selbst nicht aus Sanierungsmitteln gefördert werden, wohl aber die Schaffung der Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung:

- das Baureifmachen des Grundstücks (Abbruch vorhandener Bausubstanz, Verlagerung von Fehlnutzungen etc.),
- Maßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz, um z. B. eine Aufstockung vornehmen zu können.

Zweigeschossige Bebauung

Aufstockung zur dreigeschossigen Bebauung

Fall 2: Neubau

Nicht jedes eingeschossige Gebäude lässt sich sinnvoll aufstocken. Dann ist ein Neubau die bessere Möglichkeit, ein Grundstück in günstiger Lage optimal zu nutzen.

Gefördert werden kann an dieser Maßnahme das Freilegen des Grundstücks (Abbruch) für die Neubebauung und gegebenenfalls erforderliche Folgemaßnahmen (z.B. Sicherheitsmaßnahmen).

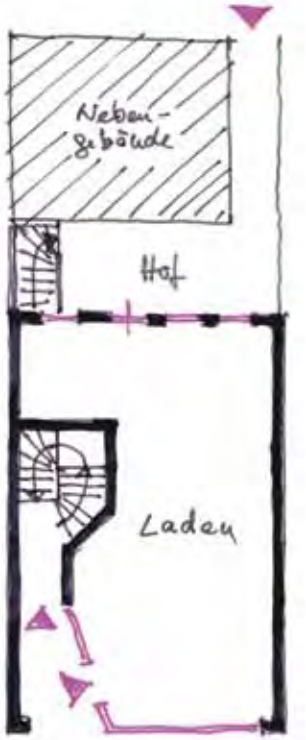
Bestand

Planung Neubau

Fall 3: Anbau

In der Zeit des Wiederaufbaus der Emder Innenstadt war die Bebauungstiefe der Grundstücke auf rund 12 m begrenzt. Daher sind in den meisten Fällen die Grundstücke bis heute nicht vollständig überbaut und weisen noch ein Entwicklungspotenzial auf. Im rückwärtigen Anbau besteht die erste Möglichkeit einer Erweiterung von Betriebsflächen im Erdgeschoss.

Bestand



Die bauliche Erweiterung (der Anbau) selbst kann zwar nicht mit Mitteln der Sanierung gefördert werden - wohl aber die Schaffung der Voraussetzungen dafür:

- das Freilegen der rückwärtigen Grundstücksteile, um die Fläche bebaubar zu machen,
- die Umbauten, die zur Verbindung von Altbau und Anbau erforderlich werden,
- Kosten für Planung (Architektenhonorare etc.).

Planung Anbau

Fall 4: Erweiterung nach oben

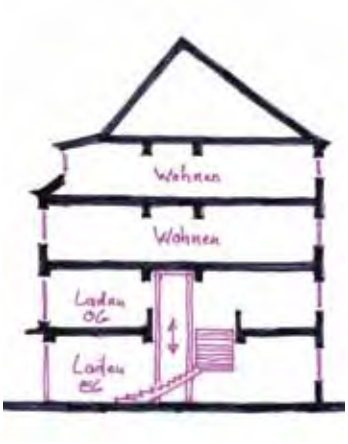
Auch Obergeschosse in vorhandenen Gebäuden können für eine Erweiterung von Ladenflächen genutzt werden. Dabei ist auch bei einer technisch möglichen Erweiterung nach oben folgendes zu beachten:

- Nur wenige Branchen eignen sich für zweigeschossige Betriebsflächen.
- Nur bei Spezialläden sind einfache Treppenverbindungen und kleinflächige Erweiterungen akzeptabel.
- In der Regel erfordert heute ein zweigeschossiger Einzelhandel technische Lösungen mit Fahrstuhl oder besser mit Rolltreppen.
- Technisch aufwendige Erweiterungen ins 1. Obergeschoss lohnen sich nur, wenn dadurch große Betriebsflächen entstehen.

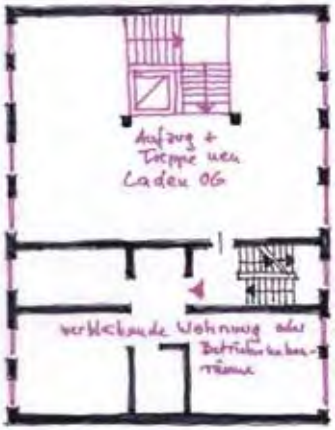
Wenn mit einer Erweiterung nach oben Leerstände behoben (bzw. drohende vermieden) werden können oder damit bisher fehlende Nutzungen in der Innenstadt ermöglicht werden, kämen für eine Förderung in Frage:

- Umstrukturierung des Erdgeschosses (siehe Erneuerungstyp Umstrukturierung).
- neue vertikale Verbindung zwischen Erd- und Obergeschoss.
- Abbrucharbeiten im Obergeschoss und ggf. Schaufenster im Obergeschoss,
- gegebenenfalls Kosten für das Freimachen bisheriger Wohnungen im Obergeschoss.
- Kosten für Planung (Architektenhonorare etc.).

Schnitt Erweiterung nach oben



Planung Obergeschoss



Planung Erdgeschoss

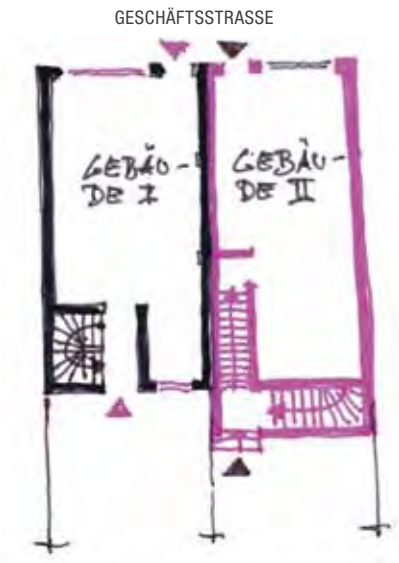
Fall 5: seitliche Erweiterung

Als weitere Lösung für die Vergrößerung von Betriebsflächen bleibt noch zu prüfen, ob Betriebsflächen benachbarter Grundstücke zusammengelegt werden können.
Die Zusammenlegung ist am allerwenigsten ein technisches Problem, sondern vor allem ein eigentumsrechtliches.

Was kann in solchen Fällen gefördert werden, wenn die Sanierungszwecke (Leerstandsbeseitigung, Flächenstrukturanpassungen etc.) mit dem Vorhaben erfüllt werden können?

- bautechnische Maßnahmen zum Herstellen der Verbindung zwischen zwei Gebäuden,
- notwendige Umstrukturierungen (siehe Erneuerungstyp Umstrukturierung),
- Anpassung/Angleichung der Ladenfronten,
- gegebenenfalls die erforderlichen Umbauten an der Gebäudeerschließung
- Kosten für Planung (Architektenhonorare etc.)

Bestand



Planung seitliche Erweiterung

FÖRDERMÖGLICHKEITEN / MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

Für das Sanierungsgebiet stehen zur Umsetzung von Maßnahmen Städtebaufördermittel zur Verfügung.

Diese Fördermittel können auf Grundlage zweier städtischer Richtlinien eingesetzt werden:

- Modernisierungsrichtlinie
- Bau- und Ordnungsrichtlinie

Beide Richtlinien werden im Folgenden aufgeführt.

§ 1 Gegenstand der Förderung

Nach Maßgabe des Erneuerungsplans (Rahmenkonzept) für das Sanierungsgebiet können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden und Außenanlagen gefördert werden.

Gegenstand der Förderung sind Maßnahmen zur Sicherung und Gestaltung der Gebäudehülle (Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone, etc.) sowie Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (incl. Vordächer etc.).

Gegenstand der Förderung sind darüber hinaus Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen).

Ausnahmsweise können Maßnahmen an konstruktiven Bauteilen gefördert werden, wenn sie zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz erforderlich sind.

Eine energetische Modernisierung von Gebäuden, die über die Maßnahmen an Fassaden und Dächern hinaus geht, sowie der Innenausbau sind nicht Gegenstand dieser Förderung.

§ 2 Gewährung von Fördermitteln

Maßnahmen nach § 1 dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude im übrigen den bautechnischen und energetischen Anforderungen sowie den vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Grundsätzen der Gestaltung für das Sanierungsgebiet Innenstadt genügen bzw. diesen entsprechend modernisiert werden.
Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen besteht nicht.

§ 3 Art der Förderung

Die Förderung wird als verlorener Zuschuss ausgezahlt. Soweit andere Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sind diese bei der Ermittlung des Förderzuschusses zu berücksichtigen.

§ 4 Fördersatz

Die Förderung der Maßnahmen nach § 1 wird mit einem Fördersatz von 20% der vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten geschätzten und anerkannten Bau- und Nebenkosten der Maßnahme gewährt - abzüglich einer Minderung von 10% der Kosten für unterlassene (ersparte) Instandhaltung. Die Pauschalierung des Fördersatzes ersetzt die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

§ 5 Begrenzung der Förderhöhe

Die Höhe der Förderung der Maßnahmen wird begrenzt:

- *Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (incl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.*
- *Die anerkennungsfähigen Kosten werden - incl. Mehrwertsteuer - auf 140 €/m² vorhandene Gesamtfläche der straßenseitigen und hinterwärtigen Fassadenflächen und der Dachflächen (einschl. Gauben) begrenzt.*

§ 6 Modernisierungsgutachten

Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. § 58 NBauO (ehem. Bauvorlageberechtigter: Architekt, Ingenieur etc.). Das Gutachten muss enthalten (siehe Anlage):

- *die Darstellung der baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen,*
- *die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel gemäß der Grundsätze der Gestaltung in Zeichnung und Text,*
- *die Kostenschätzung nach Bauteilen für die Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel sowie der entsprechenden Nebenkosten,*
- *die Darstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme, d.h. auch der nicht nach dieser Richtlinie geförderten Teile der Maßnahme.*

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel alle baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen.

Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer vorher getroffenen schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal 1.200 € Netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet:

a) im Falle der Durchführung der Maßnahme oder
b) wenn sich die Durchführung der Maßnahme als unwirtschaftlich erweist.

§ 7 Teilmodernisierungen, abschnittsweise Durchführung

Teilmodernisierungen sind zulässig, sofern die übrigen Teile der baulichen Anlagen gemäß Modernisierungsgutachten mängelfrei sind.

Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in dem Modernisierungsvertrag festgelegt.

§ 8 Modernisierungsvertrag

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

Ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder ist unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer nur die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

§ 9 Abschluss der Maßnahmen

Die Maßnahme muss von einem Entwurfsverfasser gem § 58 NBauO (Bauvorlageberechtigten) abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.

§ 10 Regelungsklausel

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

BAU- UND ORDNUNGSRICHTLINIE

§ 1 Kostenerstattung bei Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Emden erstattet im Rahmen der Städtebauförderung und auf Grundlage der Regelungen der R-StBauF auf Antrag des Eigentümers Kosten für Bau- und Ordnungsmaßnahmen an fehl- und mindergenutzten privaten Gebäuden im Sanierungsgebiet. Die Kostenerstattung verfolgt den Zweck der Reaktivierung und/oder Optimierung der Nutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet. Weiter verfolgte Ziele sind die Mängel- und Missstandsbeseitigung, die Ortsbildpflege und Verbesserung sowie die Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Grundlage bilden die Verwaltungsvereinbarungen der Länder zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachen in der jeweils gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet räumlich beschränkt.

§ 2 Förderungsfähige Maßnahmen

Förderungsfähig i.S. der Städtebauförderung sind:

- *Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden (wie beispielsweise die Zusammenlegung von Ladenlokalen, die Verbesserung der Erreichbarkeit, die Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke und Folgemaßnahmen).*
- *innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.*

Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig.

Eine Kumulation mit Städtebauförderungsmittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden ist für den gleichen Fördergegenstand ausgeschlossen.

Andere Förderungsmittel Dritter wie z.B. Wohnraumfördermittel sind vorrangig einzusetzen (Subsidaritätsprinzip) und im Einzelfall anzurechnen. Verzichtet der Eigentümer auf den möglichen Einsatz anderer Fördermittel, werden die vor der Modernisierung veranschlagten Kosten unter Abzug eines fiktiven Betrags errechnet, der den möglichen anderen Fördermitteln entspricht.

Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können Maßnahmen auch in mehreren Abschnitten durchgeführt werden.

§ 3 Förderungsgrundsätze

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde noch der Höhe nach.

Die Maßnahmen nach § 2 dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude den Anforderungen des funktionalen und statisch-konstruktiven Bauens entsprechen.

Die vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Gestaltungsgrundsätze für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sind für den geförderten Gebäudeteil bei der Durchführung der Bau- und Ordnungsmaßnahme zu beachten.

Weitere Mängel in Erhaltungszustand und Gestaltung sind zu beseitigen, wenn das Erscheinungsbild des geförderten Gebäudeteils im Sinne der Gestaltungsgrundsätze beeinträchtigt wird.

Grundvoraussetzung ist ferner, dass die Durchführung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Stadt kann die Einschaltung eines Baufachmannes (Architekt, Ingenieur) bei Bedarf fordern.
Den Grundsätzen des ökologischen und des fachgerechten Bauens ist Rechnung zu tragen. Die Energieeinsparverordnung ist einzuhalten. Mindestens die Erdgeschossebene sollte barrierefrei erreichbar sein.
Keine Förderung erfolgt bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.

§ 4 Fördersatz und Begrenzung der Förderhöhe

Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in Form einer pauschalierten Förderung.

Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe:
max. 30 v. H. höchstens 50.000 €

§ 5 Antragsverfahren

Antragsberechtigt sind die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Die Antragsstellung des Eigentümers erfolgt formlos bei der BauBeCon Sanierungsträger GmbH - als Treuhänder der Stadt Emden oder der Stadt Emden - Fachdienst Stadtplanung.

Der Sanierungsträger bzw. die Stadt Emden behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

Die Entscheidung über die Fördermittelvergabe und die Förderhöhe erfolgt per Einzelentscheidung durch die Stadtverwaltung.

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung über Förderungshöhe und Auszahlungsmodalitäten zwischen der Stadt Emden und dem Antragsberechtigten (§ 5 Abs. 1) unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.

Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Bau- und Ordnungsvertrages begonnen werden.

Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des Eigentümers dem Sanierungsträger eine prüffähige Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme muss von einem Entwurfsverfasser gem. § 58 NBauO (Baulagenvorlagenberechtigten) abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt und bestätigt werden.
Die Kostenerstattung erfolgt ausschließlich für die vertraglich vereinbarten Maßnahmen. Darüber hinaus gehende Leistungen werden nachträglich nicht gefördert.

Nach Abschluss ist die Maßnahme mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7 Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Unterschrift durch den Oberbürgermeister der Stadt Emden in Kraft.

B DIE ARCHITEKTUR DES WIEDERAUFBAUS

Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen

EINLEITUNG

Geht der Besucher Emdens, der sich vorab ein Bild von der Stadt machen will, ins Internet, dann findet er Bilder vom Rathaus, vom Feuerschiff im Delft, vom Kunstmuseum und daneben historische Ansichten. Von einer nahezu total zerbombten und ganz neu aufgebauten Stadt, einer Besonderheit unter den Städten, erfährt er nichts.

Das Alltagsbild der Stadt, geprägt durch eine besondere Wiederaufbauarchitektur, wird offensichtlich als wenig bedeutsam und wenig attraktiv eingeschätzt; es fehlen die „schönen“ Bilder. Tatsächlich aber handelt es sich bei dem Alltagsbild der Stadt um ein wichtiges Dokument ihrer Geschichte und um beachtenswerte Gestaltqualitäten, die man nicht wahrnimmt, weil man um sie nicht weiß.

Die Stadt hat ein verborgenes Image.
Um es aufzudecken und nutzbar zu machen, sind wir zwei Wege gegangen:

Der eine führte über die sichtbaren Erscheinungsformen, der andere über die Geschichte der Stadt, in denen die Ursachen für Erscheinungsformen liegen, die man aber nicht unmittelbar wahrnehmen kann. Daher ist in dieser Broschüre auch zunächst von der Entstehungsgeschichte der spezifischen Emder Innenstadtarchitektur die Rede.

Grundlagen für Modernisierung

Aus dem umfangreichen Material über das Sanierungsgebiet „Innenstadt Emden“ haben wir die Grundsätze der Gestaltung herausgefiltert. Sie stellen eine Art von Mindestanforderungen an den Umgang mit den Gestaltwerten der Gebäude dar und sollen bei Umbau und Modernisierung eingehalten werden, um ihren stadtbildprägenden Charakter zu sichern.

Die Grundsätze der Gestaltung sind Sollwerte.
Das Ziel der Gestaltungsgrundsätze ist, einen guten Durchschnitt bei der Erneuerung der Gebäude zu erreichen, so dass sie sich in die Stadtstruktur eingliedern und ihr keinen Schaden durch Unkenntnis zufügen. Stadtverschönerung ist nicht ihre Aufgabe.

In diesem Sinne zielt die Broschüre auf Aufklärung der Bürger der Stadt und auf Beratung der Eigentümer der Gebäude.

Die Gestaltungsgrundsätze sind vorrangig auf die Gebäudemodernisierung gerichtet. Nicht die Gesamtheit der Grundsätze kann und darf für den Neubaufall gelten; rückwärts gewandte Architektur ist nicht ihr Ziel. Dennoch soll am Schluss der Broschüre auf einige Gestaltungsmerkmale hingewiesen werden, die auch bei einem Neubau aus Rücksichtnahme auf das historische Stadtbild eingehalten werden sollten.

ZUR STADTGESCHICHTE

Die nachmittelalterliche Stadt

Das Sanierungsgebiet Innenstadt ist Teil der historischen Altstadt Emdens, und zwar überwiegend des ältesten Teils, der bereits in der Mitte des 16. Jahrhunderts den dicht bebauten Kern der Stadt bildete. Das Bild dieser spätmittelalterlichen Stadt war geprägt von einer nachmittelalterlichen Bebauung auf überwiegend sehr schmalen Grundstücken; in der Regel präsentierte sich die zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit steilen Giebeln in einem dichten Netz enger Straßen.

Geht man heute durch die Emder Innenstadt, dann kann man eine widersprüchliche Erfahrung machen: Einerseits bewegt man sich durch Straßenräume, wie man sie von mittelalterlichen Städten kennt, andererseits ist von der erwarteten spät- oder nachmittelalterlichen Bebauung heute nahezu nichts mehr zu sehen. Was ist geschehen?

Zerstörung und Wiederaufbau

Durch die Luftangriffe des zweiten Weltkrieges ist Emden in erheblichem Umfang zerstört worden, und zwar mehr als etwa Hamburg, Hannover oder Bremen. Insbesondere die Bausubstanz der historischen Kernstadt ist nahezu vollständig verloren gegangen.
Bis auf eine Hand voll älterer Bauten, die erhalten geblieben oder teils originalgetreu, teils in modernisierter Form wieder aufgebaut worden sind, bestimmen Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden, heute das Bild der Innenstadt. Im Wesentlichen erfolgte dieser Wiederaufbau seit Ende der 40er bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Das hatte eine weitere Folge für das Stadtbild Emdens: Da der weit überwiegende Teil der Bausubstanz nunmehr neu war, finden wir in der Innenstadt auch kaum jüngere Gebäude, wie sie seit Ende der 60er Jahre in den meisten Städten anstelle von abgerissenen Altbauten entstanden sind.

Die Emder Innenstadt bietet daher das seltene und relativ einheitliche Stadtbild der frühen Wiederaufbauphase.

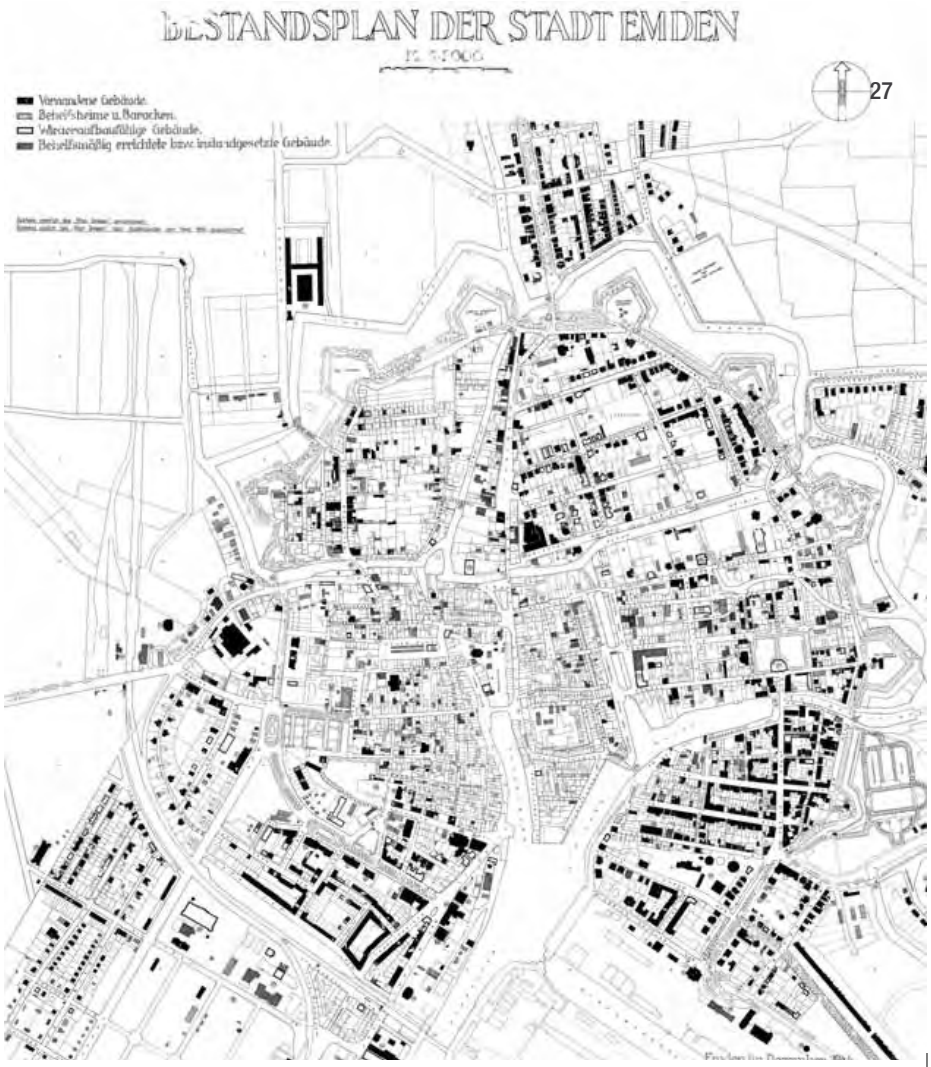
Historische Entwicklung bis 1616

Emden um 1615

Neutorstraße, Westseite vor der Zerstörung

Neutorstraße, Westseite nach dem Wiederaufbau

Stadtplan 1946



WIEDERAUFBAU

Auch wenn wir bei dem heutigen Erscheinungsbild der Emder Innenstadt üblicherweise von einem Wiederaufbau der Stadt sprechen, handelt es sich tatsächlich weitgehend um einen kompletten „Neuaufbau“.

Alter Stadtgrundriss

Dieser Neuaufbau betraf jedoch nur die Gebäude in ihrer Architektur und Bauweise, nicht den Stadtgrundriss, der ist der alte geblieben. Zwar wurden teilweise die alten Straßen beim Neuaufbau etwas verbreitert, aber insgesamt wurde das seit dem Mittelalter bestehende Straßennetz beibehalten.

Die Übernahme des sehr dichten Straßennetzes führte allerdings auch zu den für die Emder Innenstadt typischen geringen Grundstückstiefen. Die Grundstücke wurden nicht wieder vollständig und nicht wieder so dicht wie in der nachmittelalterlichen Zeit bebaut, so dass die Mehrzahl der Innenstadtgrundstücke bis heute von jeweils zwei Straßen erschlossen werden. Daher sieht man von den meisten kleinen Nebenstraßen auf die Rückseiten der Gebäude bzw. in die Hinterhöfe.

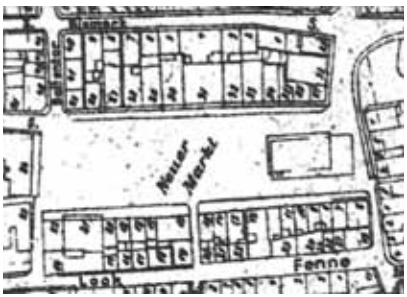
Neue Grundstückszuschnitte

Die Breiten der alten vielfach sehr schmalen Grundstückszuschnitte wurden bei der Neubebauung zumeist nicht beibehalten. Vielfach wurden die Grundstücke zusammengelegt, oder die alten Grundstückgrenzen wurden überbaut. So ergibt sich trotz des ansonsten recht einheitlichen Neuaufbaus ein abwechslungsreiches städtebauliches Bild.

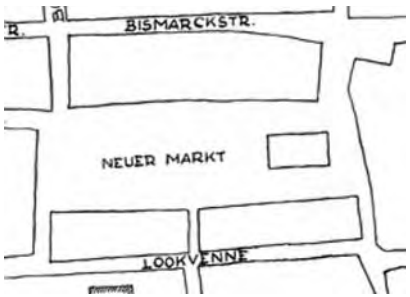
Beispiel Neuer Markt

Am Beispiel des Neuen Marktes kann man ablesen, wie sich die Struktur der Grundstücksbebauung verändert und dazu beigetragen hat, ein vollständig neues Erscheinungsbild der Innenstadt zu schaffen.

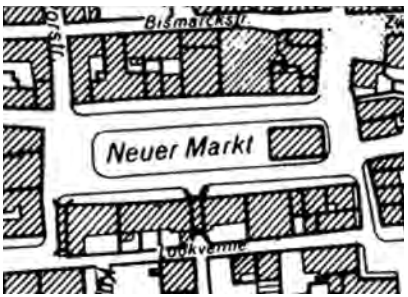
Neuer Markt 1928



Neuer Markt 1945



Neuer Markt 2006



Mit dem Zusammenlegen von kleinen Parzellen sollte vor allem erreicht werden, in den neuen Gebäuden größere und ausreichend erschlossene Wohneinheiten bauen zu können. Denn es war beim Neuaufbau der Stadt ein Hauptziel, neuen - und für damalige Verhältnisse moderneren - Wohnraum für die ausgebombten Emder zu schaffen.
Das hat auch dazu geführt, dass in der Emder Innenstadt bis heute der Anteil an Bewohnern höher ist als in den meisten vergleichbaren Städten.

Neue Zeilen und Reihen

Vor allem dort wo es ausschließlich um den Wohnungsbau ging, sind bei der Neubebauung ganze Zeilen einheitlich über die alte Parzellenstruktur der Stadt hinweg errichtet worden.
In den Innenstadtstraßen, die als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich gedacht waren, sind zwar auch die schmalen Parzellen zusammengelegt worden, aber die Bebauung besteht überwiegend aus Reihen von Einzelhäusern, die weniger einheitlich in ihrer Gestaltung sind.

Neuaufbau nach Plan

Der Neuaufbau der Innenstadt ist nicht naturwüchsig und ungeregelt vonstatten gegangen. Vielmehr lag ihm ein umfassendes planerisches Konzept zugrunde, das am Ende der 40er Jahre aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist. Ziele des Wettbewerbs waren insbesondere:

- einerseits die bisherigen städtebaulichen Missstände (zu enge Bebauung, schlechte Belichtung und Belüftung des Wohnens, störende Nutzungsmischung) zukünftig zu vermeiden,
- andererseits das alte städtebauliche Erscheinungsbild mit geschlossener Straßenrandbebauung und begrenzter Höhenentwicklung der Gebäude fortleben zu lassen.

Die Architektur aber, die für den Neuaufbau gewählt wurde, war neu. Man kann sie durchaus als Erfindung aus dem Geist einer - nach damaligen Maßstäben - gemäßigten Moderne bezeichnen.

Klunderburgstraße

Große Straße (Einkaufsstraße)

Brückstraße (Einkaufsstraße)

NEUE ARCHITEKTURSPRACHE

Durch die neue Architektur auf einem historischen Stadtgrundriss ist in Emden eine Innenstadt entstanden, wie sie sich in kaum einer anderen deutschen Stadt findet.

Baupflegesatzung

Das ist nicht zuletzt dem Umstand zu verdanken, dass die Neubebauung der Emder Innenstadt einer relativ strengen Regelung unterlag.
Anfang des Jahres 1953 wurde nämlich, um das seinerzeit gewünschte städtebauliche Gestaltungskonzept gegen beliebigen Wildwuchs abzusichern, eine Baupflegesatzung (ähnlich einer heutigen Gestaltungssatzung) erlassen.
Die Regeln der Baupflegesatzung haben trotz aller (durchaus zulässigen) individuellen Variation und ihrer teilweisen Missachtung dafür gesorgt, dass es einen Grundkanon der Gestaltungselemente gibt, der bis heute die überwiegende Mehrheit der Gebäude bestimmt.
Das Erscheinungsbild der Innenstadt ist also das Ergebnis eines planvollen Vorgehens.

Welches sind diese Grundelemente?

- Grundsätzlich war eine traufständige **Bebauung** (Traufseite der Gebäude zur Straße) vorgesehen, nur in Ausnahmefällen waren straßenseitig Giebel zulässig.

  Mit diesem Prinzip wurde am radikalsten mit der bis dahin weit überwiegenden giebelständigen Bauweise gebrochen und das Erscheinungsbild der Innenstadt grundlegend verändert.

- Die **Fassaden** der Gebäude sollten schlicht und ohne Dekorationen und Profilierungen sein, auch die Fenster sollten nur eine flache Einbautiefe aufweisen (geringer Abstand zur Vorderkante der Fassade). Ausnahmsweise zulässig waren Einrahmungen der Fenster (Faschen) und Erker; Rücksprünge und Aushöhlungen in der Fassade (und im Dach) waren nicht zulässig.

- **Dachausbauten** in Form von Gauben und Zwerchgiebeln (kleine Giebel, die an das Fassadenmauerwerk anschließen) sollten vermieden werden.

  Dieser Grundsatz ist zumeist nicht durchgehalten worden; die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke erforderte die Gaube als notwendige Belichtung.

- Die **Fenster** sollten regelmäßig in der Fassade sitzen. Die Formate sollten „stehend“ sein (Höhe größer als Breite); „liegende“ Formate waren ausdrücklich ausgeschlossen. Die Teilung der Fenster musste vertikal und ohne Oberlichter und Kämpfer (durchgehende Querteilung) erfolgen.

  Diese Grundsätze sind nicht lange durchgehalten worden, und es wurden auch die damals als modern angesehenen liegenden Formate eingebaut. Überwiegend ist mittlerweile die Fensterteilung durch großflächige Verglasung ersetzt worden.

- Der zulässige **Materialkanon** für die Neubebauung war eng begrenzt. Für die Fassaden wurde nur ein roter ungesinterter (nicht hoch gebrannter) Ziegelstein mit heller Fugung zugelassen; ausnahmsweise durfte heller Werkstein für die Fensterumrahmungen (Faschen) und heller Beton für sichtbare tragen Bauteile (Skelett) verwendet werden. Das Dach musste mit rotem Ziegel gedeckt werden. Die Farbe der Fenster sollte weiß sein.

  Neben der traufständigen Bauweise ist es vor allem dieser Material- und Farbkanon, der das Erscheinungsbild bis heute so bestimmt, dass es als etwas Besonderes der Stadt im Gedächtnis bleibt.

- In den für Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehenen Bereichen der Innenstadt war die **Erdgeschosszone** der Gebäude anders strukturiert als die darüber liegenden Geschosse mit überwiegender Wohnnutzung. In einer Vielzahl von Fällen wurde hier eine sichtbare Betonskelettbauweise angewandt, die in der Fassade große und variabel zu nutzende Öffnungen anbot. Häufig bildete eine knapp auskragende Betonplatte eine Übergangsform zur übrigen Fassade.

  Innerhalb des ursprünglich relativ strengen Gestaltungsrahmens wurde in der Erdgeschosszone ein weiter Spielraum gegeben, der für die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt eine günstige Rahmenbedingung darstellt.

ZONEN DER FASSADEN

Die städtebaulichen Grundsätze des Neuaufbaus und die Regeln der Baupflegesatzung haben zu einem städtebaulichen Erscheinungsbild der Innenstadt geführt, das vorrangig von den Fassaden der geschlossenen, traufständigen Straßenrandbebauung bestimmt wird.

Auf diesen in den öffentlichen Strassenraum hineinwirkenden Gestaltungszonen der Gebäude beziehen sich die auf den folgenden Seiten abgehandelten Grundsätze der Gestaltung.

Sie lassen sich wie folgt gliedern:

Dachgeschosszone

Durch die Traufständigkeit der Gebäude kommt der sichtbaren Dachzone eine besondere Bedeutung für das Stadtbild zu, die nicht durch übermäßige Dachausbauten beeinträchtigt werden darf.

Obergeschosszone

Die Obergeschossfassade ist eine klassische Lochfassade in Ziegelmauerwerk. Zwar gibt es eine Reihe von Varianten bei der Anordnungen der Fensteröffnungen, aber sie unterliegen doch einigen Grundregeln, die zur Sicherung des Stadtbildes eingehalten werden müssten.

Erdgeschosszone

Die Erdgeschosszone ist der Teil der Gebäudefassade, der die weitesten Gestaltungsspielräume zulässt, aber dabei dennoch Regeln erfordert, um einen gestalterischen Zusammenhalt des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten.

Die **Rück- und Hofseiten** der Gebäude und Grundstücke sind eigentlich von sekundärer Bedeutung für das Stadtbild. Aber je mehr sie sich durch Querwege und Passagen ins Wahrnehmungsfeld rücken, desto mehr ergibt sich auch hier ein Gestaltungsanspruch.

MATERIAL / FARBEN

Der enge **Material- und Farbkanon**, der in den frühen Jahren des Neuaufbaus festgelegt wurde, ist bis heute eines der am stärksten identitätsstiftenden Elemente des Erscheinungsbildes der Innenstadt. Dieser Kanon bildet eine durchgängige Konstante über nahezu alle Varianten der Gebäudegestaltung hinweg.
Für die Sicherung der Identität der Stadt kommt es darauf an, den Material- und Farbkanon beizubehalten. Das erfordert, ihn bei Maßnahmen an Gebäuden nicht durch ein erweitertes Material- und Farbspektrum zu verwässern, nicht zu verkleiden oder zu stark zu verdecken. Für den Material- und Farbkanon gelten daher folgende

GRUNDSÄTZE:

- Für die Deckung der Dächer, einschließlich der Schlepp- und Walmdachgauben sollen nur helle rote unglasierte Ziegel und Dachsteine verwendet werden.

Rote Ziegeldachbedeckung

- Für das sichtbare Außenmauerwerk soll nur ein roter Ziegel mit heller Fugung verwendet werden. Für untergeordnete Bauteile auf den Gebäuderückseiten können Holzverschalungen eingesetzt werden.

  Für die Einfassungen von Fenstern (Faschen) kann heller Natur- oder Werkstein eingesetzt werden; sichtbare Teile des Tragwerks der Gebäude in Skelettbauweise sollen in weißem Farbton ausgeführt werden.

- Fenster sollen aus weiß gestrichenen Profilen bestehen. Die Profile von Rahmungen von Laden- und Schaufensterfronten sollen nur in weißen, hellgrauen, hellen blauen oder hellen grünen Farbtönen gestaltet werden.

- Für angesetzte Vordächer sollen nur transparente Konstruktionen aus Metall und Glas verwendet werden.

Sichtbare Skelettbauteile

Ziegelmauerwerk und helle Fuge

Weiße Fenster und helle Faschen

Transparente Vordächer

DACH UND DACHAUSBAUTEN

Stärker als bei einem giebelständigen Haus wirkt das Dach bei einem traufständigen Haus mit seiner großen Fläche in den öffentlichen Straßenraum hinein. Genau diese Wirkung war seinerzeit beabsichtigt und Teil des Stadtbildkonzeptes.

Gauben

Die ursprüngliche Absicht, mit den großen roten Dachflächen mit vereinheitlichter Traufhöhe das Bild der Stadtstraßen zu dominieren, hat sich schon in der Frühphase des Neuaufbaus nicht durchhalten lassen: die Nutzung der knappen Mittel zwang zur Ausnutzung der Dachgeschosse und damit zu ihrer Belichtung durch Gauben.

Wenn man aber dennoch die Wirkung der Dachfläche beibehalten will, dann müssen sie immer dem Dach untergeordnet bleiben.

Daher ergeben sich folgende

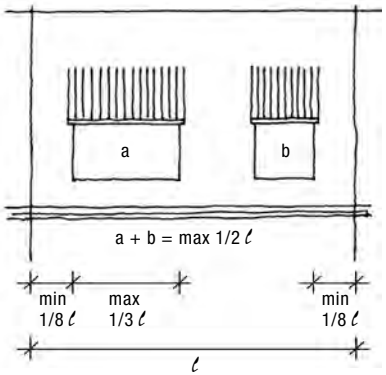
GRUNDSÄTZE:

Dachausbauten mit Schlepp-, Walm- oder Flachdächern sind zulässig, wenn:

- ihr beidseitiger seitlicher Abstand von der Gebäudekante nicht weniger als 1/8 der Trauflänge des Gebäudes beträgt,
- jede einzelne Gaube nicht länger als 1/3 der Trauflänge ist und
- die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 1/2 der Trauflänge beträgt.

Die Dachgauben eines Gebäudes sollen möglichst gleich groß ausgebildet werden.

Nicht zulässig sollen straßenseitige Zwerchgiebel und Dachausschnitte (Loggien, Dachbalkone) sein.



Traufgesims

In der ursprünglichen Form weisen die Dächer keinen einfachen Dachüberstand aus. Vielmehr bildet ein ausgeprägtes Gesims den Übergang zwischen Fassade und Dach und betont so die Traufständigkeit der Gebäude und den Zusammenhang der Trauflinie im Straßenraum.

GEBÄUDESTRUKTUR

Um bei einer Gebäudemodernisierung und einer Änderung an der Fassade die Grundstruktur der Fassade und ihr Zusammenwirken mit den anderen Gebäuden im Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, gilt es folgenden Zusammenhang zu beachten.

Für die Gestalt der Fassaden ist das Verhältnis von geschlossenen Teilen (Außenwand) und Öffnung von grundlegender Bedeutung.
Um die Gestaltungsregeln dafür zu verstehen, muss man wissen, wie sie sich aus der Konstruktion der Gebäude ergeben.

Grundformen der Konstruktion

Grundsätzlich kann man zwei Konstruktionsweisen der Wiederaufbauarchitektur vorfinden:

- Beim Mauerwerksbau bilden das vertikale Tragwerk des Gebäudes und sein äußerer Abschluss eine Einheit. Alle Öffnungen der Fassade sind aus diesem äußeren Tragwerk wie Löcher ausgespart, man spricht auch von einer Lochfassade.

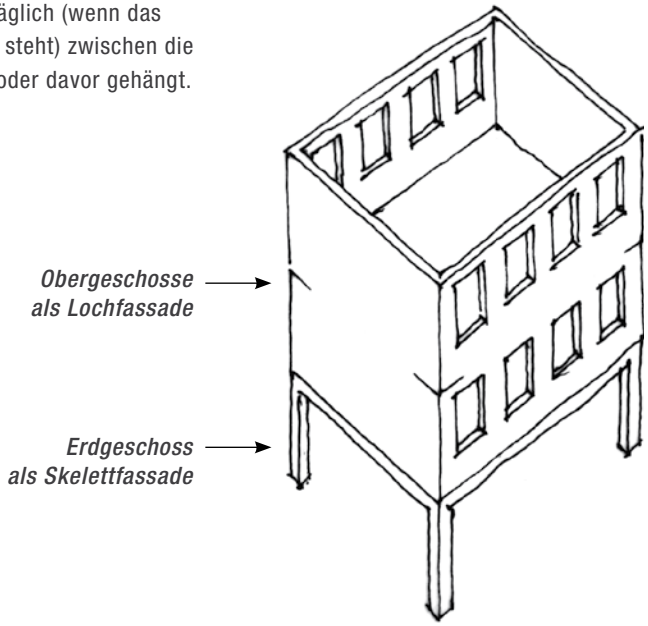
- Die zweite Art von Tragwerk ist das Skelettsystem, in dem die Lasten des Gebäudes von einzelnen, zumeist regelmäßig angeordneten Stützen auf den Boden abgetragen werden. Die Außenhaut eines solchen Skelettbauwerks wird nachträglich (wenn das gesamte Tragwerk steht) zwischen die Stützen gespannt oder davor gehängt.

Mischformen der Konstruktion

In der Emder Innenstadt kommen beide Konstruktionsweisen in reiner Form vor, wenn gleich selten. Bei vielen Gebäuden muss man mit Mischformen rechnen, die von außen nicht erkennbar sind.

Als deutlich sichtbar und gestalterisch beabsichtigt ist die Mischform bei der Mehrheit der Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, insbesondere in der Kernzone des Einzelhandels. Das Erdgeschoss ist hier vom Skelettsystem bestimmt, die Obergeschosse vom Mauerwerkssystem - zumindest in der äußeren Erscheinungsform.

Konstruktionsschema



Mischform

FASSADENSTRUKTUR

Das Skelettbauprinzip erlaubt einen relativ freien Umgang mit geschlossenen und offenen Fassadenflächen (siehe dazu den Abschnitt „Erdgeschosszone“).

Lochfassaden

Das Mauerwerksprinzip dagegen bietet einen engeren Gestaltungsspielraum.

- Zum einen sollten die Fassadenöffnungen immer so übereinander liegen, dass der vertikale Lastabtrag des Mauerwerks von oben nach unten gestalterisch nachvollzogen wird. So wirkt eine Fassade stabil.

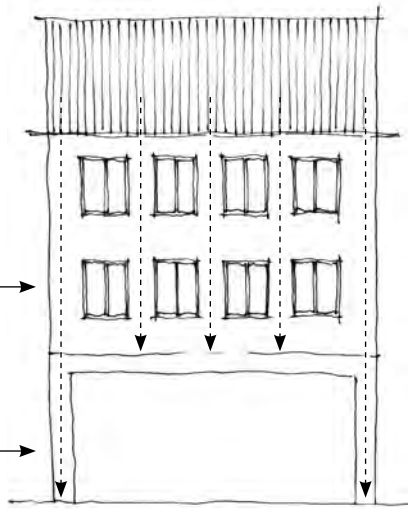
- Zum anderen sollen alle Öffnungen einer Fassade zusammen nicht größer sein als der sichtbare Mauerwerksanteil.

In der Grundstruktur der Gebäudeteile oberhalb der Erdgeschosszone, die den Hauptteil der in den öffentlichen Raum hinein wirkenden Fassaden ausmachen, finden sich die geringsten Veränderungen seit der Wiederaufbauzeit.

Hier bestimmen überwiegend noch der ursprüngliche Materialkanon und der Aufbau der Fassade das charakteristische Erscheinungsbild der Emder Innenstadt.

Die Grundstruktur der Fassaden ist ein schlichtes, unprofiliertes und undekoriertes Mauerwerk. Nach oben bildet zumeist ein ausgeprägtes Gesims den Übergang zur Traufkante. Der Abschluss zum Erdgeschoss hin weist häufig eine mäßig auskragende Betonplatte auf.

Auf der flachen Fassade finden sich als Profilierungen die schlichten Fensterumrahmungen (Faschen) aus Werkstein und manchmal auch Erker von geringer Tiefe. Die Anordnung der Fenster in gleichen Formaten ist zumeist regelmäßig, aber nicht immer gleichmäßig: es kommen auch eng nebeneinander liegende Gruppen von Fenstern vor.



Standardfassade

Fensterreihung

Faschen und Erker

Bei Umbau und Modernisierung von Gebäuden der Wiederaufbauphase Emdens sollte grundsätzlich die vorhandene Struktur der Fassade erhalten bleiben - zumindest die Breiten der Fassadenöffnungen (Fenster). Dennoch besteht bei der Weiterentwicklung der Wohnungsnutzung in den Obergeschossen die Möglichkeit, vorhandene Öffnungen zu raumhohen Fenstern (auch mit Austritt als sog. Französische Fenster) umzugestalten, wenn dabei die folgenden Grundsätze eingehalten werden.

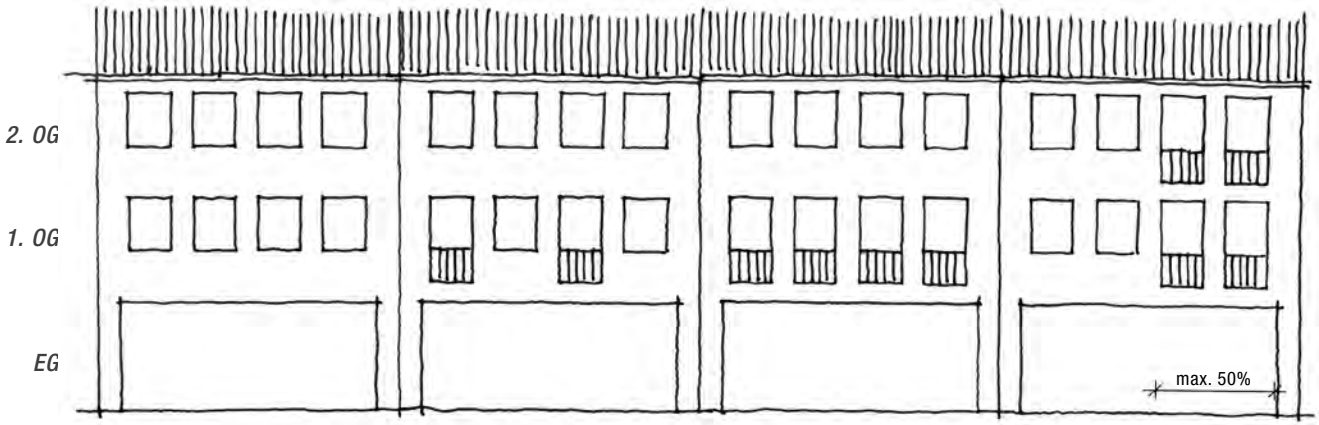
GRUNDSÄTZE:

Die Formate der Fensteröffnungen sind beizubehalten, soweit sie dem Ursprungszustand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes entsprechen. Abweichend davon ist bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen (französische Fenster) zulässig:

- im ersten Obergeschoss,
- in Ausnahmefällen bei einzelnen übereinander liegenden Fenstern, sofern die vorhandenen Öffnungsbreiten beibehalten werden.

Der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen darf maximal an 50% der Anzahl der vorhandenen Fensteröffnungen einer Fassadenseite vorgenommen werden.

Französische Fenster - leider ungeteilt



Ausgangslage Standardfassade | *Raumhohe Fenster im 1. OG* | *Raumhohe Fenster im 1. OG maximal* | *Raumhohe Fenster im 1. OG und 2. OG maximal*

FENSTERTEILUNGEN

Die Formate der Fensteröffnungen waren im ursprünglichen Konzept der Wiederaufbauarchitektur als stehende Formate vorgesehen; das heißt, ihre Höhe war größer als ihre Breite, zumeist das 1,1 - 1,2-Fache.

Die liegenden Fensteröffnungsformate, die sich im Laufe der Zeit ebenfalls eingestellt haben, können dann mit dem Fassadenbild verträglich sein, wenn mit einer Vertikalteilung der Fenster wieder stehende Formate entstehen.

Die ursprüngliche Teilung der Fensteröffnungen bestand aus einer vertikalen Mittelteilung mit zwei Fensterflügeln und einer Sprossung. Diese Teilungen und damit ein wichtiges Element der differenzierten Fassadengestalt gingen bei der Erneuerung der Fenster in den vergangenen Jahrzehnten verloren. Die meisten Ein-Scheiben-Fenster lassen heute die Fassaden eher gestalterisch verarmt und wie Löcher in der Fassade wirken. Denn eine der wesentlichen gestalterischen Aufgaben der Fensterteilung besteht darin, die Öffnungen der Lochfassade gleichsam zu vergittern und so wieder in die Fassadenebene einzubinden.

Nun muss unter heutigen Bedingungen zwar nicht unbedingt die Sprossung der Fenster wieder hergestellt werden - und schon gar nicht als „falsche“ Sprossen (auf die Glasscheiben aufgesetzt oder in sie eingelegt).

Für die gestalterische Einbindung der Fensteröffnung in die Fassade sollten aber bei der Fenstererneuerung vertikale Teilungen vorgesehen werden. Querteilungen (Kämpfer) und Oberlichter sollten nur dann eingesetzt werden, wenn ausnahmsweise die Öffnungsformate sehr steil sind, z. B. bei raumhohen Fenstern.

Einfache stehende Formate, verloren gegangene Teilung

Fenster mit ursprünglicher Teilung

Vereinfachte Teilung

Liegende Formate in stehende geteilt

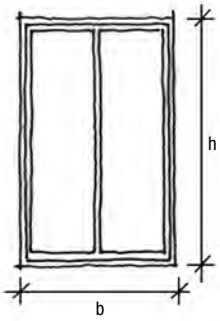
GRUNDSÄTZE:

- Fenster - mit Ausnahme der Fenster von Ladengeschäften im Erdgeschoss - von mehr als 0,8 m Öffnungsbreite müssen eine konstruktive bzw. glastrennende vertikalen Mittelteilung aufweisen.

- Fenster mit einem Öffnungsverhältnis von Breite b : Höhe h > 1,5 müssen mindestens zwei konstruktive bzw. glastrennende vertikale Teilungen aufweisen.

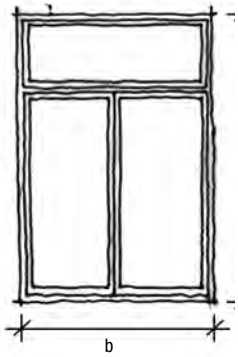
- Kämpfer und Oberlichter sind nur bei Öffnungsformaten von Höhe h zu Breite b > 1,5 zulässig.

stehendes Format



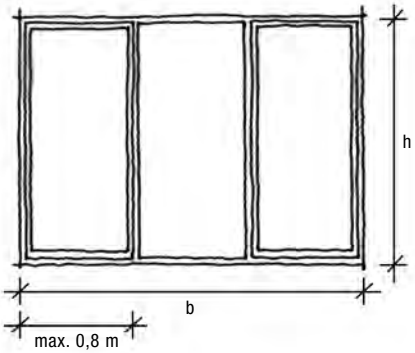
b > 0,8 m

mit Oberlicht

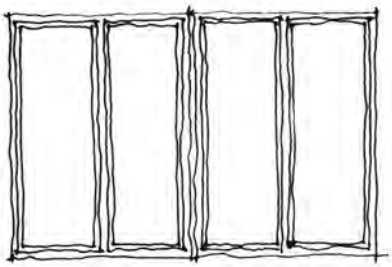


bei h : b > 1,5 m

liegendes Format - zwei Formen der Teilung



bei b : h > 1,5 m



ERDGESCHOSSZONE

Im Kernbereich der Emder Innenstadt stellt die Erdgeschosszone der Gebäude auf Grund der Art der Nutzung und ihrer besonderen baulichen Konstruktion einen besonderen Gestaltungsbereich dar:

- In der Regel werden die Erdgeschosse gewerblich für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie genutzt. Zusätzlich müssen sie die Gebäudezugänge zu den Obergeschossen und in einer Reihe von Fällen auch den Durchgang bzw. die Durchfahrt zu den Grundstücken aufnehmen.

- Bei der Mehrzahl der Gebäude weist das Erdgeschoss ein Stützentragwerk auf (zumindest teilweise), das eine relativ flexible Nutzung und Gestaltung zulässt. Bei einem Teil der Gebäude wird allerdings der Mauerwerksbau der Obergeschosse bis auf den Boden geführt; dabei sind die Öffnungsmaße der Frontseite enger begrenzt.

Gestaltverluste

Ein wesentlicher Teil des Gestaltverlustes an den Gebäuden und damit dem Straßenraum insgesamt ist dadurch eingetreten, dass sich die Erdgeschosse gestalterisch gleichsam verselbständigt und vom Gesamtgebäude gelöst haben:

- Die Erdgeschossfront wird in der gesamten Breite als frei verfügbarer Gestaltungsraum angesehen, wobei die Stützen und Mauerpfeiler verdeckt werden.

- Die Flächen oberhalb der Schaufensterfront (teilweise bis in die Brüstungszone des ersten Geschosses hin) werden durch Vorbauten, Werbeanlagen etc. so stark in Anspruch genommen, dass die Gebäudestruktur verunklärt wird.

- Vordächer werden so massiv und erheblich in den Straßenraum hineinragend an- oder ausgebaut, dass aus der Fußgängerperspektive häufig die Obergeschosse nur noch begrenzt wahrgenommen werden können.

Das alles läuft auf eine Ausgrenzung der Gebäudearchitektur aus dem Stadtbild hinaus, auf eine Reduktion der Innenstadterscheinung auf die Erdgeschosszone. Diese Zone hat aber die Tendenz so auszusehen wie nahezu in jeder Innenstadt.

Damit wird auf Gestaltwerte verzichtet, die wesentlich zum spezifischen Image der Emder Innenstadt beitrage können. Diese Werte zu negieren oder ihre Pflege zu vernachlässigen, heißt auf einen Standortvorteil zu verzichten.

Das kann vermieden werden, wenn einige Grundregeln beim Umgang mit der Erdgeschosszone beachtet werden.

Im Sinne der Sicherung der Gestaltqualitäten der Wiederaufbauarchitektur, sollte davon ausgegangen werden, dass bei Mauerwerksbauweise im Erdgeschoss die gleiche Regel gilt wie für die Obergeschosse: die Breite der Öffnungen sollte beibehalten werden.
Anders sind die Erdgeschosse in Skelettbauweise zu betrachten. Hier besteht ein großes Maß an Flexibilität in der Gestaltung.

Von zentraler Bedeutung ist dabei, dass das Tragwerk des Erdgeschosses (alle Stützen in der Front - insbesondere aber die Eckstützen - und Stürze, die auf den Stützen ruhen) sichtbar bleibt.

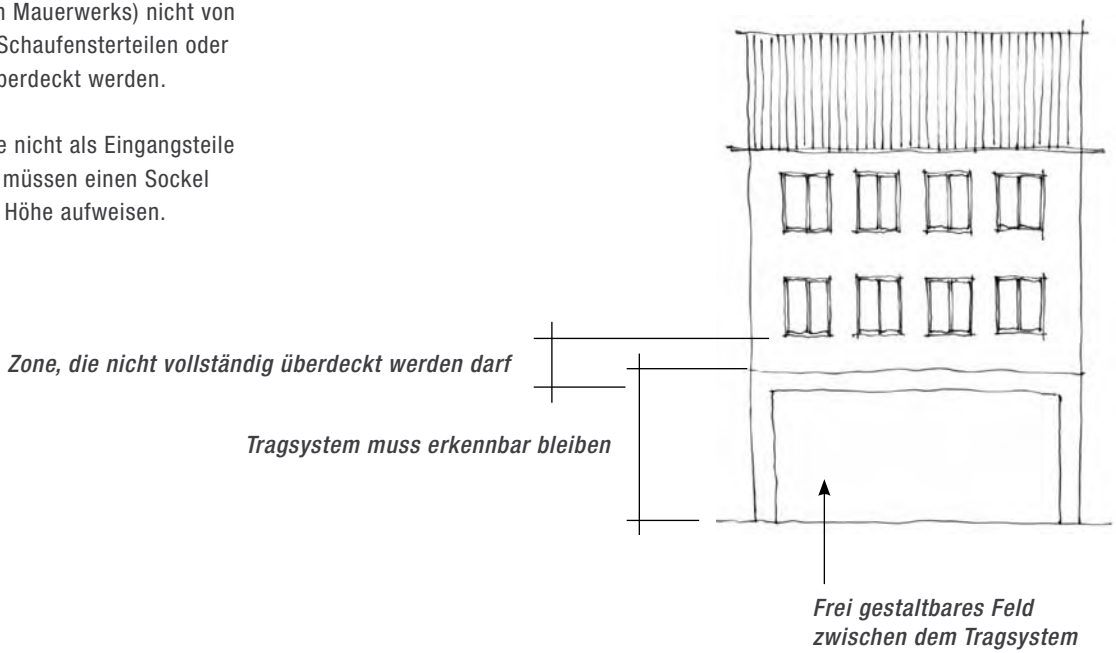
Der gestalterische Sinn dieser Anforderung besteht darin, dass das Erdgeschoss die Last des Bauwerks sichtbar auf den Boden bringt . Das sichert, dass das Gebäude als Einheit wahrgenommen wird.

GRUNDSÄTZE:

Die Erdgeschosszone darf bei gewerblicher Nutzung (Ladenfronten, Schaufenster) in ganzer Breite als Fassadenöffnung gestaltet werden. Dabei dürfen die lastabtragenden Bauteile (Stürze und vertikale Stützen bzw. Mauerwerksteile in der Flucht des in den Obergeschossen aufgehenden Mauerwerks) nicht von durchgehenden Schaufensterteilen oder Verkleidungen überdeckt werden.

Schaufenster, die nicht als Eingangsteile genutzt werden, müssen einen Sockel von min. 0,15 m Höhe aufweisen.

Erdgeschosszone



LADENFRONTEN / SCHAUFENSTER

Wenn bei der Neugestaltung der Erdgeschosse gewerblich genutzter Gebäude der Grundsatz beherzigt wird, dass die tragenden Gebäudeteile nicht überdeckt werden dürfen, dann besteht in den verbleibenden Öffnungen ein großer Gestaltungsspielraum.

Es empfiehlt sich, angesichts der insgesamt schlichten Gebäudearchitektur die Fronten von Einzelhandelsläden, gastronomischen Betrieben etc. eher großzügig als allzu kleinteilig zu gestalten und besser vertikale als horizontale Gliederungselemente einzusetzen. Feste Regeln lassen sich dafür aber nicht aufstellen; es wird sich um Einzelfallentscheidungen handeln.

Beispielfall

An einem konkreten Fall, bei dem eine Änderung der gegenwärtigen Gestaltung beabsichtigt ist, sollen einige Beispiele der Neugestaltung aufgezeigt werden.

Im extremsten Fall kann eine Ladenfront (neben dem Gebäudezugang) auch für eine vollständige Öffnung gestaltet sein. Das ist mit der Gebäudearchitektur durchaus verträglich.

Die relativ kleinen Grundstücke aus der Wiederaufbauphase der Emder Innenstadt erweisen sich vielfach als zu klein für die heutigen Ansprüche des Einzelhandels und teilweise auch der Gastronomie.
Eine der Möglichkeiten zur Erweiterung der Geschäftsfläche ist die Einbeziehung des Obergeschosses.

Erweiterungen im Obergeschoss

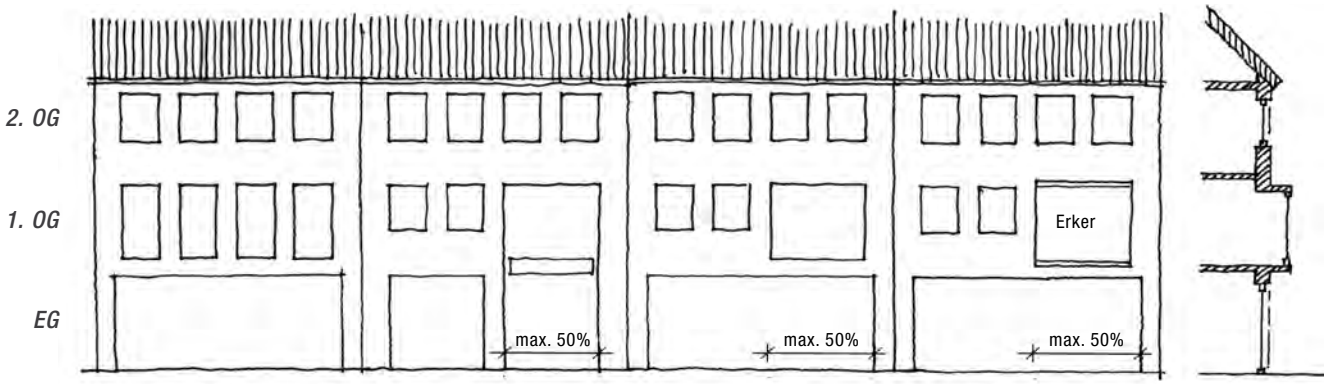
Eine Erweiterung in das erste Obergeschoss sollte sich in der Regel auch im Bild des Gebäudes, in der Fassade abbilden. Das ist auch bei der besonderen Emder Architektur möglich, wenn dabei einige Grundsätze eingehalten werden. Hauptziel muss es dabei sein, das spezifische Verhältnis von Fensteröffnungen und Mauerwerksanteil in der Obergeschossfassade zu berücksichtigen.

GRUNDSÄTZE:

Bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden ist die Einbeziehung von Teilen des ersten Obergeschosses in die Schaufensterfront in den folgenden Varianten zulässig:

- Zusammenfassung von Teilen der Fassadenöffnungen zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einem flachen Erker

Die Breite der neu entstehenden Öffnung darf in allen drei Varianten maximal 1/2 der Breite der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss betragen.



Bodenhohe Fenster im 1. OG

durchgehendes Fensterelement EG - OG, max. 50% der Fensteröffnung

Zusammenfassen von Fensteröffnungen im OG, max. 50% der Fensteröffnung

besser: Schaufenster im OG als flacher Erker, max. 50% der Fensteröffnung

VORDÄCHER UND MARKISEN

Schon die frühe Wiederaufbauarchitektur wies das Element Vordach über Ladenfronten in Form auskragender Betonplatten auf. Teilweise sind diese in ihrer Originalform noch erkennbar, in den meisten Fällen sind sie aber überbaut oder verkleidet, zum Teil auch durch neue Konstruktionen ersetzt worden.

Das gestalterische Problem vieler dieser umgestalteten oder neuen Vordächer ist, dass sie für die Gestalt der Gebäudefassade und für den Straßenraum viel zu massiv ausgeführt worden sind und mit der Architektur des Gebäudes nur noch wenig zu tun haben:

- Sie verdecken wichtige Teile der Fassade und beeinträchtigen den Gestaltzusammenhang des Gesamtgebäudes.
- Sie ragen so weit und massig in den Straßenraum hinein, dass der Blick des Fußgängers nur noch auf die Erdgeschosszone gelenkt wird.

Mit der Gestalt der Gebäude und den Gesamtfassaden als imageprägende Elemente einer Straße sind Vordächer durchaus vereinbar, wenn es sich um transparente Konstruktionen (in der Regel aus Stahl und Glas) handelt, die alle anderen Gebäudeteile durchscheinen lassen.

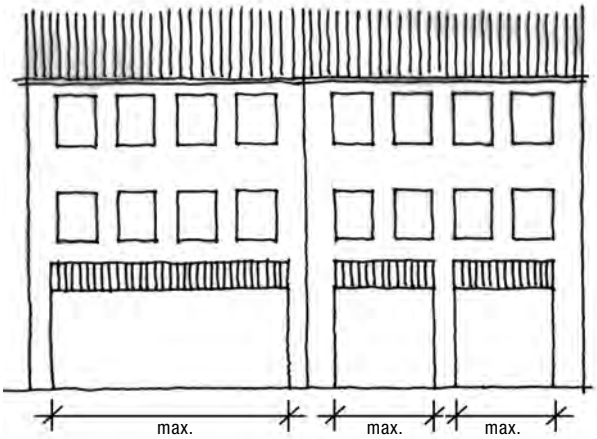
Die Einbindung der Vordächer in die Architektur gelingt dann am besten, wenn sie sich auf die Breite und Gliederung der Schaufensterfronten beschränken. Das gilt ebenso für Markisen. Beide Elemente sollten sich daher nie geschlossen über die gesamte Gebäudebreite erstrecken.

Originale Vordächer als auskragende Geschossdecke

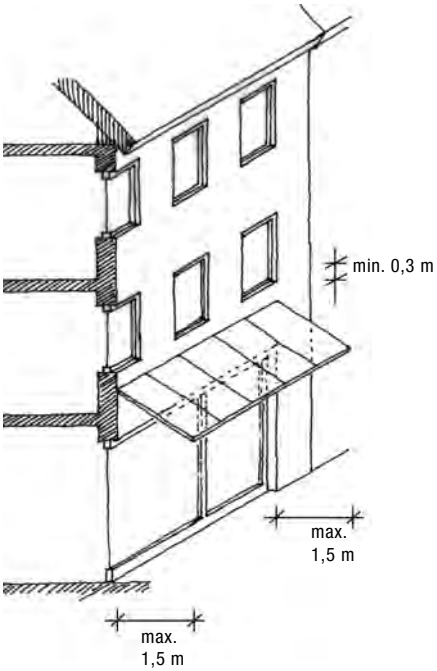
GRUNDSÄTZE:

Bauseits hergestellte Vordächer in Form von auskragenden Platten müssen nicht erhalten werden. Sofern sie erhalten bleiben dürfen sie nicht verkleidet oder umbaut werden.

Angesetzte Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenster- und den dazu gehörigen Eingängen zulässig. Angesetzte Vordächer und Markisen dürfen einzeln stehende Schaufenster nicht übergreifen und nicht höher als 0,3 m unterhalb der darüber liegenden Fensteröffnungen reichen. Die angesetzten Vordächer dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassadenfront auskragen.



Teilung entsprechend
Fensteröffnungen



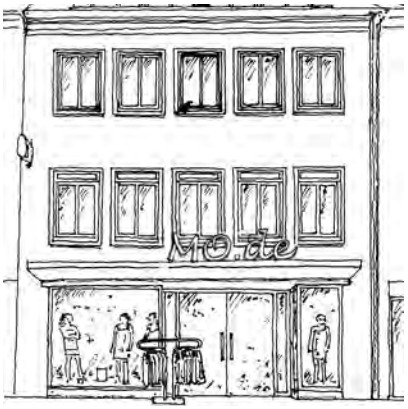
WERBEANLAGEN

Werbeanlagen bestimmen das städtebauliche Erscheinungsbild auch der Emder Innenstadt wesentlich mit.

Auch bei den Werbeanlagen liegt ihr problematisches Verhältnis zur Architektur darin, dass sie die Gestaltqualität eines Gebäudes verdecken und sich so weit verselbständigen, als sei das Gebäude nur ein beliebiges Trägergerüst. Möglichkeiten, dass das Gebäude selber „mitwirbt“ werden vertan.

Die beiden Beispiele zeigen, dass die Werbeanlage die Architektur eines Gebäudes weder „einwickeln“ muss noch seine Struktur überdecken muss. Vielmehr kann die Qualität der Architektur in beiden Fällen mitwerben und die Wirkung der Werbung verstärken.

Um das zu erreichen, gilt es paar einfache Grundsätze zu beherzigen.



GRUNDSÄTZE:

Werbeanlagen dürfen Fensteröffnungen und die seitlichen vertikalen Teile des Mauer- oder Tragwerks nicht überschneiden. Flächiges Be- und Hinterkleben von Fenster- und Schaufensterscheiben sowie Eingangstüren mit Werbefolien und -platten ist nicht zulässig.

Horizontale Werbeanlagen sind

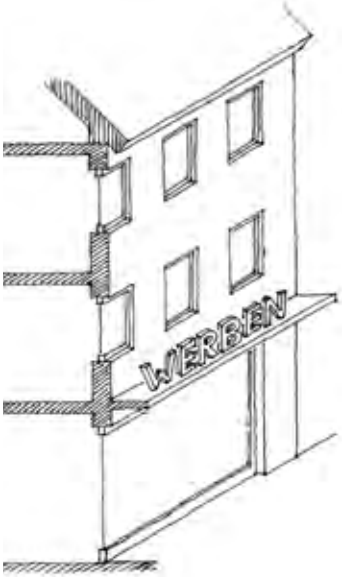
- als Schriftzüge in offenen Buchstaben oder Symbolfolge (Einzelsymbol nicht größer als 0,1 m²) bis zu einem Abstand von 0,1 m,
- als Werbetafeln, Transparente oder Einzelsymbole mit mehr als 0,1 m² Fläche bis zu einem Abstand von 0,3 m

unterhalb der Brüstungshöhe der darüber liegenden Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss zulässig.

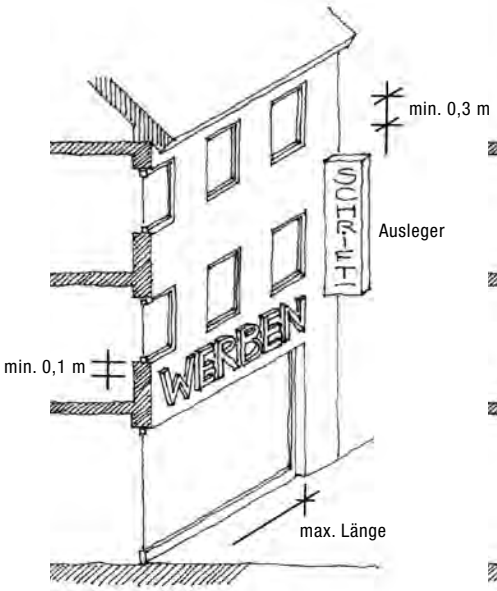
Französische Fenster, Balkone und Erker dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

Vertikale Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe/Unterkante der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses sind nur als Ausleger und nur bis zu einem Abstand von 0,3 m unterhalb der Brüstungshöhe der Fensteröffnungen im zweiten Obergeschoss zulässig.

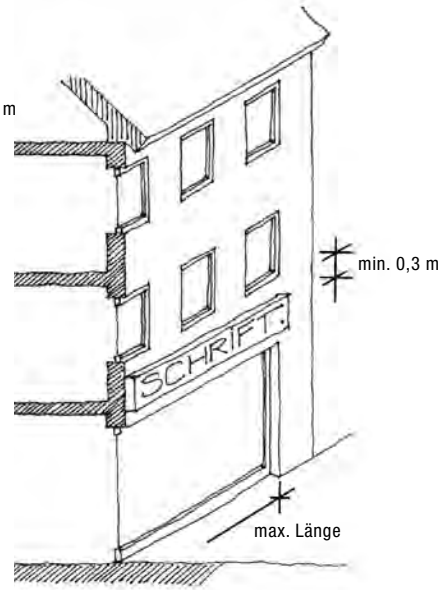
Werbung auf vorhandenem Vordach als auskragende Platte



Bei offenen Buchstaben und Zeichen



Bei Werbetafeln an der Fassade



SCHLUSSBEMERKUNG

Die Grundsätze der Gestaltung, die in dieser Broschüre dargestellt sind, gelten für den Umgang mit der Wiederaufbauarchitektur der Emder Innenstadt. Ihre Berücksichtigung bei Modernisierung und Umbau dient dem Erhalt eines geschichtlichen Dokumentes als Teil ihres kulturellen Erbes. Das gehört zu den Zielen der Sanierung.

Gestaltungssatzung

Im Rahmen der Sanierung der Innenstadt kann und wird sicherlich nur ein Teil dieser Gebäude modernisiert und gefördert werden. Die Förderung setzt vorraus, dass die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden.

Da es beim Erhalt des Stadtbildes der Wiederaufbauzeit nicht um einzelne Gebäude geht, sondern um die überwiegende Menge der Innenstadtgebäude, wird überlegt, ob die Ziele der Sanierung - auch über den Sanierungszeitraum hinaus - durch eine Gestaltungssatzung für alle Gebäude abgesichert werden können.

Andere Gebäude

Diese Gestaltungsgrundsätze können nicht ohne weiteres angewandt werden auf

- die wenigen älteren Gebäude, die im Bombenkrieg erhalten geblieben oder anschließend wieder hergestellt wurden,
- die Gebäude, die später errichtet bzw. grundlegend umgestaltet wurden.

Bei diesen Gebäuden müssen etwaige gestalterische Probleme je Fall gelöst werden.

Aber zumindest sollten hier auch die Grundsätze für die Gestaltung von Ladenfronten und Werbeanlagen beherzigt werden, denn sie sind Bestandteil gemeinsamer Straßenräume.

Neubauten

Die Grundsätze können und sollten vor allem nicht in vollem Umfang für Neubauten (z.B. als Ersatzbauten für Abbrüche oder die Füllung von Baulücken) geltend gemacht werden. Das würde zu einer „Retro“-Architektur führen, die einerseits nicht gewollt ist, andererseits eine Art Homogenisierung des Stadtbildes bedeutet, was die Besonderheiten der Wiederaufbauarchitektur entwerten würde.

Neubauten sollten modern sein - mit dem gleichen Selbstbewusstsein wie die Neubauten der frühen Nachkriegszeit. Aber im Sinne des Einfügens in eine ältere, nun schon historische Stadtgestalt, müssten zumindest zwei Grundmerkmale der Gestaltung bei Neubauten berücksichtigt werden:

- die Traufständigkeit der Gebäude (einschließlich Traufhöhe);
- der Material- und Farbkanon sollte - zumindest überwiegend - auch die Fassaden von neuen Gebäuden bestimmen.

STADT EMDEN
Ringstraße 38b
26721 Emden
Tel.: 0 49 21 87 - 0
Fax: 0 49 21 87 - 15 87
stadt@emden.de
www.emden.de

Bearbeiterer:

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ansprechpartner:

Holger Fuß
Projektkoordination Innenstadt
Tel.: 0 49 21 87 - 17 51
fuss@emden.de

Peter Bruns
FD Stadtplanung
Tel.: 0 49 21 87 - 13 56
bruns@emden.de

Claudia Fragapane
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Tel.: 04 21 3 29 01 69
cfragapane@baubeconstadtsanierung.de

Michael Meier
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Planungsbeauftragter
Tel.: 04 41 9 71 74 21
m.meier@reurban.de

Stand 2010
Alle Rechte vorbehalten.
Copyright: Stadt Emden