



STÄDTEBAUFÖRDERUNG - HILDESHEIM

Abschlussdokumentation zum Fördergebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Moritzberg mit Phoenixgelände“



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung



 HILDESHEIM

PROJEKTBEARBEITUNG UND KOORDINATION STADT HILDESHEIM

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Dipl.-Ing. und Baudirektorin
Sandra Brouër, Fachbereichsleitung
M. Eng. Benjamin Proske

Stadt Hildesheim
Markt 3, 31134 Hildesheim
stadtplanung@hildesheim.de
www.hildesheim.de





STÄDTEBAUFÖRDERUNG - HILDESHEIM

Abschlussdokumentation zum Fördergebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Moritzberg mit Phoenixgelände“



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung



 HILDESHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	06
1.1	Ausgangssituation	06
1.2	Integriertes städtisches Entwicklungskonzept	06
1.3	Sanierungs- und Entwicklungsziele	07
1.4	ISEK-Fortschreibungen	08
2.	Umgesetzte Projekte	10
2.1	Modernisierung und Instandsetzung	11
2.2	Freilegung von Grundstücken	12
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	12
2.4	Vorbereitung	13
2.5	Vergütung für Beauftragte	13
3	Abrechnung der Gesamtmaßnahme	14
4	Ausblick	15

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION

Das Fördergebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ liegt im Westen von Hildesheim. Begrenzt wird das Gebiet von der Dingworthstraße und Elzer Straße, im Osten von der Pappelallee und im Norden von der Bundesstraße 1. Diese Straßen bilden einschließlich ihrer umliegenden Bebauung im Wesentlichen das Fördergebiet.

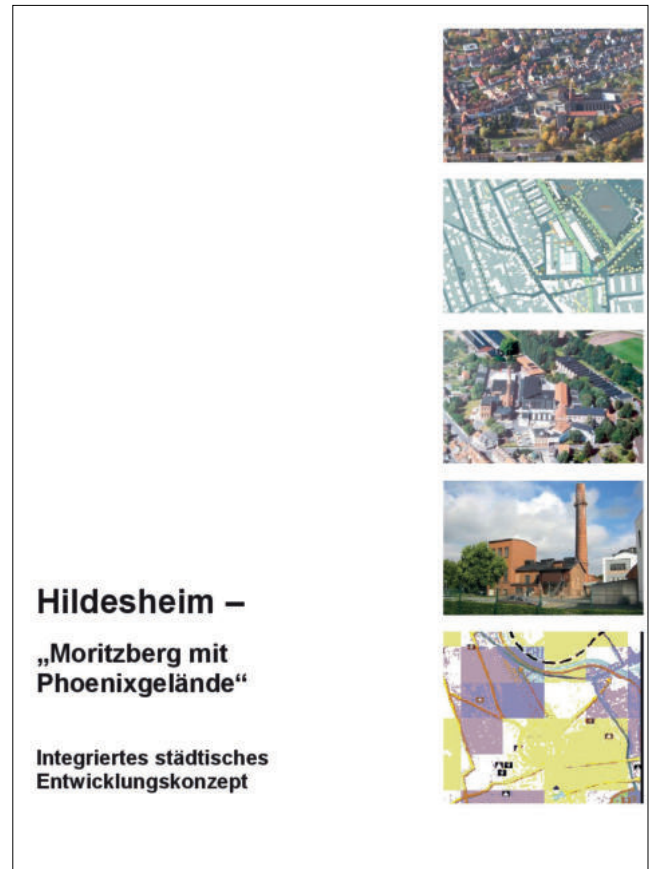
Gesamtstädtisch betrachtet ist der Stadtteil Moritzberg ein klassischer Wohnstandort. Aufgrund seiner Einwohnerstärke von ca. 8.800 Einwohnern zählt der Moritzberg zu einem der größeren Stadtteile Hildesheims. Das etwa 25 ha große Stadtumbaugebiet im Moritzberg ist Wohnort für 972 Einwohner (Stand 01.07.2009).

Das Fördergebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ wurde durch Beschluss vom 28.04.2008 als Stadtumbaugebiet festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme ist entsprechend dem Zeitplan der investiven und nicht investiven Maßnahmen abgeschlossen. Die Sanierungsziele aus der Voruntersuchung und den Fortschreibungen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) wurden erreicht. Um das Gebiet formal abzuschließen, wurde per Ratsbeschluss das festgelegte Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB aufgehoben.

In der Laufzeit der Sanierung wurden eine Vielzahl an Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern umgesetzt. Als wichtigste sind zu nennen die Umnutzung des ehemaligen Phoenixgeländes, die Freilegung des Sportplatzes an der Pappelallee und die Sanierung der Paschenhalle. Die Entwicklung des Wohngebiets an der Pippelsburg wurde einem Investor übertragen, Gleiches ist für das Wohngebiet nördlich der Pappelallee geplant.



Sanierte Paschenhalle mit Kupferstrang



IESK Moritzberg 2007/2008

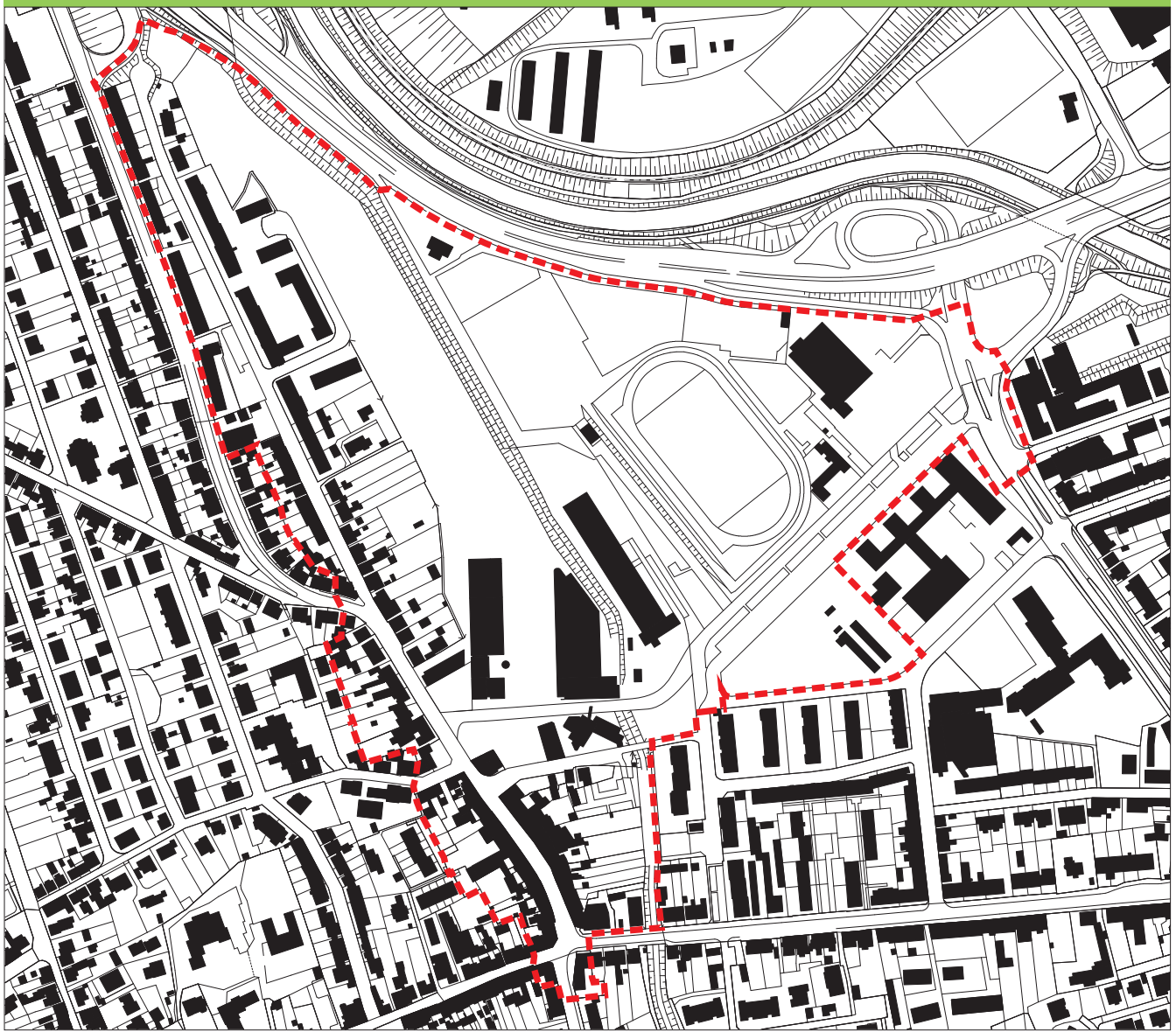
1.2 INTEGRIERTES STÄDTISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Mit der erfolgreichen Aufstellung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzept „Moritzberg mit Phoenixgelände“ im Jahr 2007/2008, wurde der Rahmen gespannt, welcher die gesamten Entwicklungen über die Förderperiode von 2008 bis 2024 umfasst.

Untersucht wurde das Gebiet vor dem Beginn der Gesamtmaßnahme hinsichtlich vielfältiger Aspekte. Untersucht wurden im Detail:

DEMOGRAFISCHE UND SOZIALE TENDENZEN

- Bevölkerungsentwicklung
- Altersgliederung
- Ausländische Bevölkerung
- Arbeitslosigkeit und Armut
- Quartiersidentität, Stadtteilleben
- Die soziale Situation im Stadtteil



Übersicht Entwicklungsgebiet Moritzberg

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

- Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung
- Einzelhandel – Quartierszentren
- Wohnen
- Wohnumfeld und Ökologie
- Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur
- Verkehr
- Nachnutzung und Einbindung des ehemaligen Phoenixgeländes zur Stärkung der Innenentwicklung, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und Stärkung der Versorgungsstruktur
- Herstellung einer Verbindung zwischen dem neu entstehenden Einzelhandelsstandort auf dem Phoenixgelände und dem Nebenzentrum Dingwortstraße als neue Mitte zur Sicherung der Arbeitsplätze und Verbesserung des Angebotes
- Anpassung der baulichen Struktur (Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen in Teilbereichen) insbesondere im rückwärtigen Bereich zur ggf. notwendigen Erweiterung und Attraktivierung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten

1.3 SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse, den Erörterungsgesprächen vor Ort und den Zielen der überörtlichen und der städtischen Planungen ergaben sich Sanierungs- und Entwicklungsziele die im integrierten städtischen Entwicklungskonzept aufgeführt wurden und damit die Grundlage für die folgende Gesamtmaßnahme bildeten. Zusammenfassend wurden diese zentralen Ziele benannt:

- Ausbau und Qualifizierung von Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche zur Bindung junger Familien und Haushalte
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Grundversorgung u. a. durch einen Ausbau der Kooperationen im örtlichen Einzelhandel (insbesondere in der Dingworthstraße) zum Erhalt der Vitalität des Stadtteils

- Sicherung der bestehenden Funktionen im gesamten Entwicklungsgebiet zum Erhalt der Stadtteil- und Sozialstruktur
- Verbesserung des Wohnangebotes für spezifische Zielgruppen und Stärkung der Identität mit dem Wohnquartier zum Erhalt der Vielfalt
- Minimierung bestehender Leerstände in der Dingworthstraße durch Ergänzung der Dienstleistungsfunktion zur Sicherung der Nutzungsmischung (Wohnen und Arbeiten)
- Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen durch Gestaltung und Möblierung des Straßenraumes sowie weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität und örtlichen Attraktivität
- Nutzer- und altersgruppenorientierte Entwicklung des öffentlichen Freiraums
- Entwicklung des Kupferstrangs als „grünes Rückgrat“ des Entwicklungsgebietes und Ausbau von großräumigen Wegeverbindungen
- Orientierung der Freiraumgestaltung und Vernetzung an dem Leitbild der „kurzen, sicheren und grünen Wege“ zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Stadtquartiers
- Integration benachteiligter Bewohnergruppen insbesondere im Bereich der Maschstraße und Pippelsburg zur Stärkung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und des Austausches
- Ziel-, bedarfs- und altersgruppenorientierter Ausbau von sozialen Infrastrukturangeboten zur Stärkung der Kommunikationsstrukturen
- Abbau von Barrierewirkungen der stark befahrenen Bundes-

straße 1 und der Straße Schützenwiese sowie Minimierung der Durchgangsverkehre (beispielsweise in der Dingworthstraße und der Elzer Straße) und Gestaltung des Straßenraumes (inklusive Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Nutzung des im Moritzberg besonders stark ausgeprägten bürgerschaftlichen Engagements und Initiierung generationsübergreifender Beteiligungsprozesse als Basis für den Stadtumbauprozess
- Berücksichtigung veränderter Nutzungsansprüche (Barrierefreiheit, Wohnraumbedürfnisse, energetische Sanierung, innovative Wohnangebote) zur nachhaltigen Quartierentwicklung

1.4 ISEK-FORTSCHREIBUNGEN

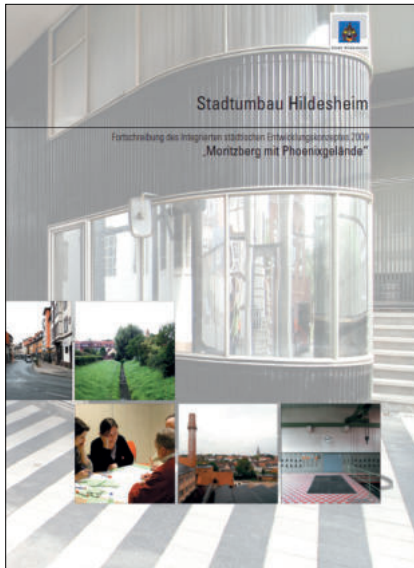
Das ISEK von 2008 wurde jedes Jahr zur Programmanmeldung fortgeschrieben. Dabei wurden sowohl Neuerungen und Veränderungen als auch Fortschritte und gegenwärtige Entwicklungsstände aus dem vergangenen Jahr aufgezeigt. Insbesondere im Bereich der Projektlisten wurden die aktuellen Stände zu den Maßnahmen dokumentiert und festgehalten. Beispielfhaft sind auf der folgenden Seite einige der ISEK-Fortschreibungen aufgeführt:



Freigelegter Sportplatz



Neubau Phoenixgelände mit Schornstein



ISEK-Fortschreibung 2009



ISEK-Fortschreibung 2012



ISEK-Fortschreibung 2014



ISEK-Fortschreibung 2017



ISEK-Fortschreibung 2018



ISEK-Fortschreibung 2022

2 UMGESETZTE PROJEKTE

Aus den Sanierungs- und Entwicklungszielen, wurden Maßnahmen abgeleitet, die unterschiedlichen Handlungsfeldern zuzuordnen sind:

Handlungsfeld I: Attraktivierung des Wohnens
Handlungsfeld II: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen
Handlungsfeld III: Städtebauliche Neuordnung
Handlungsfeld IV: Soziale Infrastruktur
Handlungsfeld V: Verkehrliche Infrastruktur
Handlungsfeld VI: Management & Beteiligung

Diese Handlungsfelder wurden im ersten ISEK von 2007/2008 erarbeitet. Für die erforderliche Abrechnung der Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung wird jedoch eine andere Aufteilung der Maßnahmen gefordert. Im Folgenden werden diese aufgeführt:

2.1 MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG

FASSADENSANIERUNG PHOENIXSTRASSE 5

- Umsetzung: 2010
- Städtebauliche Aufwertung
- Leerstehende Erdgeschosszone konnte einer Nutzung zugeführt werden



Saniertes Gebäude Phoenixstraße 5

FASSADENSANIERUNG DINGWORTHSTRASSE 34

- Umsetzung: 2010
- Städtebauliche Aufwertung
- Attraktivierung der Dingworthstraße



Saniertes Gebäude Dingworthstraße 34

FASSADENSANIERUNG DINGWORTHSTRASSE 36

- Umsetzung: 2010
- Umgestaltung der Erdgeschosszone
- Attraktivitätssteigerung der Dingworthstraße



Saniertes Gebäude Dingworthstraße 36

FASSADENSANIERUNG ELZER STRASSE 128

- Umsetzung: 2011
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes



Saniertes Gebäude Elzer Straße 128

FASSADENSANIERUNG BRAUHAUSSTRASSE 1

- Umsetzung: 2011
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes



Saniertes Gebäude Brauhausstraße 1

FASSADENSANIERUNG DINGWORTHSTRASSE 9

- Umsetzung: 2011
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes
- Aufwertung der historischen Tür



Saniertes Gebäude Dingworthstraße 9

SANIERUNG DER PASCHENHALLE

- Umsetzung: 2014-2016
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes
- Zuführung einer neuen Nutzung



Sanierte Paschenhalle

FASSADENSANIERUNG MASCHSTRASSE 78

- Umsetzung: 2011
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes
- Neueinteilung der Fenster nach historischem Vorbild



Saniertes Gebäude Maschstraße 78

AUSSENANLAGEN MASCHSTRASSE 65, 66, 67

- Umsetzung: 2009-2010
- Instandsetzung und Neugestaltung der Außenanlagen
- Aufwertung des Wohnumfelds



Außenanlagen Maschstraße

SANIERUNG PHOENIXSTRASSE 3

- Umsetzung: 2012-2013
- Sanierung der städtebaulich bedeutsamen Fassade
- Sicherung des historischen Wertes
- Zuführung einer neuen Nutzung



Saniertes Gebäude Phoenixstraße 3

AUSSENANLAGEN PIPPELSBURG 2, 4

- Umsetzung: 2009-2010
- Instandsetzung und Neugestaltung der Außenanlagen
- Befestigte Fahrradabstellplätze
- Anpflanzung von Hecken, Stauden, Bäumen und Gehölzen



Außenanlagen Pippelsburg

AUSSENANLAGEN MASCHSTRASSE 61, 62, 63

- Umsetzungszeitraum: 2012
- Instandsetzung und Neugestaltung der Eingangsbereiche und Außenanlagen



Außenanlagen Maschstraße

FREILEGUNG/ALTLASTEN SPORTZPLATZ PAPPELALLEE

- Umsetzung: 2013-2014
- Freilegung Areal nördlich der Pappelallee
- Städtebauliche Neuordnung geplant



Luftbild Sportplatz nach Sanierung

2.2 FREILEGUNG VON GRUNDSTÜCKEN

ABBRUCH PIPPELSBURG 1,3,5.7

- Umsetzung: 2009
- Abbruch des Bestandes und Neubau barrierefreier Wohnungen

ABBRUCH PIPPELSBURG 9-15

- Umsetzung: 2012
- Abbruch des Bestandes und Neubau barrierefreier Wohnungen, Fortführung der Blockstruktur

ABBRUCH MASCHSTRASSE 60

- Umsetzung: 2014
- Abbruch des Bestandes und Neubau barrierefreier Wohnungen, Errichtung eines zeitgemäßen Neubaus



Abbruch Pippelsburg

2.3 HERSTELLUNG UND ÄNDERUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

WEGEVERBINDUNG PLATZFLÄCHE MASCHSTR. 64

- Umsetzung: 2009
- Aufwertung des Quartiers
- Schaffung einer Ost-West Wegeverbindung



Wegeverbindung und Platzfläche Maschstraße



Fertiggestellter Neubau Maschstraße 60

SPIELPLATZ MASCHSTRASSE

- Umsetzung: 2010-2011
- Neugestaltung des Spielplatzes in der Maschstraße
- Gemeinsamer Kinderspielplatz für das Quartier



Spielplatz Maschstraße

UMBAU MASCHSTRASSE

- Umsetzung: 2015-2017
- Aufwertung und Umgestaltung des Straßenzugs Maschstraße
- Umgestaltung der Eingangssituation der Maschstraße als attraktives Entrée



Sanierte Maschstraße

ERHALT DES SCHORNSTEINS

- Umsetzung: 2010-2019
- Erhalt des stadtbildprägenden Schornsteins auf dem Phoenixgeländes als Identifikationspunkt und Erinnerung an die ehemalige industrielle Nutzung



Schornstein während der Umbauphase

2.4 VORBEREITUNG

VORBEREITUNG PAPPELALLEE

- Erarbeitung eines Altlastengutachtens für das Gebiet nördlich der Pappelallee
- Erarbeitung einer Entwicklungsstudie zum Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten
- Durchführung der Altlastenentfernung auf Basis des erarbeiteten Gutachtens
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Entwicklung der Flächen nördlich der Pappelallee zur innenstadtnahen Stadterweiterung



Altlastenuntersuchung Ascheplatz

2.5 VERGÜTUNG FÜR BEAUFTRAGTE

STADTUMBAUMAGAMENT

- Umsetzungszeitraum: 2008-2019
- Das Planungsbüro sollte unabhängig von lokalen Bindungen die Interessen und Aktivitäten der Stadt Hildesheim, die Mieter und Eigentümer der lokalen Betriebe, der Beschäftigungsinitiativen und der Stadtteilakteure verknüpfen und die Kooperation zur Verbesserung des Stadtteils aufbauen.



Moderation eines Workshops



Altlastenensanierung



Arbeit mit Studierenden

3 ABRECHNUNG

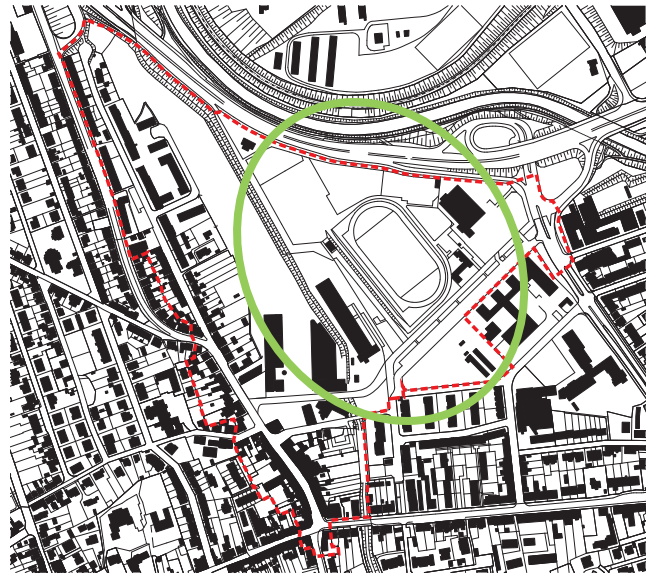
Ausgaben	Ansatz PA 2013	Stand 31.12.2023
VORBEREITUNG		
Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern	50.000	8.500
Gutachten, Wettbewerbe, städtebauliche Planungen	350.000	236.000
Quartiersmanagement	100.000	203.700
SUMME	500.000	448.200
GRUNDERWERB		
Grunderwerb	0	0
SUMME	0	0
ORDNUNGSMASSNAHMEN		
Ausbau von Quartiersplätzen/Grünflächen	500.000	0
Rückbau (Flächen/Gebäude)	3.000.000	1.490.000
Sanierung von Kinderspielplätzen	300.000	128.500
Schaffung von Erschließungsanlagen	3.500.000	1.165.200
SUMME	7.300.000	2.783.700
BAUMASSNAHMEN		
Erweiterung Gemeindebedarfseinrichtungen	500.000	0
Instandsetzung und Modernisierung	1.300.000	960.700
SUMME	1.800.000	960.700
GESAMTSUMME	9.600.000	4.192.600
EINNAHMEN		
Verkaufserlös/NKAG	812.000	753.180
Eigenmittel der Stadt (1/3)	2.929.333	1.268.620
Fördermittel des Bundes/Landes	5.858.667	2.170.800
GESAMTSUMME	9.600.000	4.192.600

4 AUSBLICK

Die Städtebauförderung konnte im Moritzberg einen großen Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils leisten. Die Vielzahl an umgesetzten Projekten haben das Stadtbild deutlich aufgewertet, den öffentlichen Raum attraktiv umgestaltet und die erfolgreiche Nachnutzung des Phoenixgeländes prägt den Stadtteil nachhaltig.

Nach Abschluss des Fördergebiets „Moritzberg mit Phoenixgelände“ wird der Fokus auf dem Areal nördlich der Pappelallee liegen. Geplant ist für die Entwicklung des Areals einen Investor zu finden, der die Fläche weiterentwickelt, erschließt und eine Wohnbebauung umsetzt. Das zugehörige Bebauungsplanverfahren HW 316 „An der Pappelallee“ läuft in 2024 noch.

In 2023 wurden bereits ein Versickerungsgutachten und ein Schallgutachten erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie für eine Lärmschutzwand liegt seit 2024 vor, ebenso wie die Wasserbilanz. Aktuell stehen noch der finale Grünordnerische Fachbeitrag, das Entlassungsverfahren zum Hochwasserschutz und eine Überprüfung der Erschließungsplanung aus. Mit der Auslegungsreife des Bebauungsplans wird Anfang 2025 gerechnet.



Gebiet nördlich der Pappelallee

