



STADTUMBAU WEST – HILDESHEIM

Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes 2011
Michaelisviertel

Beiträge zur Stadtentwicklung 17



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung



AUFTRAGGEBER

Stadt Hildesheim
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3, 31134 Hildesheim
info@hildesheim.de
www.hildesheim.de



Stadt Hildesheim

PROJEKTBEARBEITUNG UND KOORDINATION STADT HILDESHEIM

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Baudirektor Dipl.-Ing. Thorsten Warnecke
Dipl.-Ing. Christine Söhlke, Bereichsplanerin
Dipl.-Ing. Ullrich Dawid, Sanierungskaufmann

AUFTRAGNEHMER

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
 **ELBBERG**
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a
20251 Hamburg
Tel. 040/ 46 09 55 - 60
Fax 040/ 46 09 55 - 70
Mail mail@elbberg.de
Web www.elbberg.de

CONVENT
— MENSING —
beraten • planen • umsetzen

Haubachstraße 74
22765 Hamburg
Tel. 040/ 30 06 84 78 - 1
Fax 040/ 30 06 84 78 - 9
Mail info@convent-mensing.de
Web www.convent-mensing.de

Bildnachweis:
Titelbild, S. 3 und 4: Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig

Stand: November 2011



STADTUMBAU WEST – HILDESHEIM

Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes 2011
Michaelisviertel

Beiträge zur Stadtentwicklung 17



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung





INHALTSVERZEICHNIS

1.	Annäherung und Rahmenbedingungen	6
1.1	Einleitung	6
1.2	Rahmenbedingungen des Stadtumbaus	7
1.3	Ausgangslage	7
1.4	Ziele der Fortschreibung des ISEK Michaelisviertel	8
1.5	Organisation und Methodik im Stadtumbauprozess	8
2.	Städtebauliche Problemdarstellung – Entwicklungsziele aus dem ISEK Michaelisviertel 2008/ 2009	12
2.1	Kurzprofil des Stadtumbaugebietes	12
2.2	Entwicklungsziele aus dem ISEK Michaelisviertel 2008/2009	14
3.	Der Stadtumbauprozess – Überprüfung und Fortschreibung der Entwicklungsziele	20
3.1	Aufnahme der örtlichen Situation	20
3.2	Beteiligungsprozess	24
3.3	Definitionen von Maßnahmenbereichen	30
3.4	Der Stadtumbauprozess – Überprüfung und Fortschreibung der Entwicklungsziele	43
4.	Projektliste	46
5.	Kurzbeschreibung der Leitprojekte	48
5.1	Attraktivierung des Wohnens	48
5.2	Schaffung von Stellplätzen, Wohnumfeldverbesserung, Grün- und Freiflächen	50
5.3	Städtebauliche Neuordnung	51
5.4	Soziales	51
5.5	Verkehrliche Infrastruktur	52
5.6	Management und Beteiligung	52
6.	Projektdatenblätter	56
7.	Ausblick	76

1. ANNÄHRUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 EINLEITUNG

Die Geschichte der städtischen Siedlungsformen ist ein un-verrückbarer und die heutige Struktur weiterhin prägender Faktor. Der ständige Strukturwandel ist somit kein zeitge-nössisches Phänomen. Städte sind als dynamische Sied-lungsform einem ständigen Strukturwandel unterworfen. Eine zukunftsbeständige Stadtentwicklungspolitik muss daher den Paradigmenwechsel von „gesteuertem Wachs-tum“ auf „geordneten Rückzug“ kommunizieren und um-setzen. Städtebauliche Strategien sind darauf zu richten, die Konsequenzen gewandelter Nutzungsansprüche an den Raum anzunehmen und behutsam umzusetzen. Der Erfolg und die Akzeptanz solcher Strategien des Umbaus hängen davon ab, wie dieser Wandel als Gewinn von Lebensquali-tät und örtlicher Attraktivität vermittelbar und erkennbar wird; in dem Sinne „weniger ist mehr“.

In diesem Zusammenhang ergeben sich völlig neue Auf-gaben, die auf noch unbekannte Anpassungsleistungen städtischer Bau-, Raum- und Infrastrukturen zielen. Gefor-dert sind, statt kluger „operativer Eingriffe“ in den Stadtkör-per, „strategische“ Konzepte als Langzeitprogramme. Eine zentrale Herausforderung stellt sich bei der Anpassung vorhandener Kapazitäten an veränderte Nachfrage- bzw. Bedarfsstrukturen.

Die Zukunftsstrategien dürfen sich nicht auf kleinteilige „Reparaturen“ beschränken, sondern müssen einen res-sourcenbewussten Umgang mit der Stadt als Lebensraum zum Maßstab der Politik erheben. Eine Vielzahl von kleinen Projekten und Maßnahmen sind in eine gesamtstädtische Strategie einzubetten.

Gerade knapper werdende finanzielle Ressourcen verlan-gen nach einem Konzept, das den großen Bogen spannt vom detaillierten Einzelobjekt bis hin zu interkommunalen Kooperationsformen. Es gibt kein Patentrezept, den Stadt-umbau in Städten mit rückläufigen Einwohnerzahlen zu Gunsten einer stabilen Einwohnerschaft zu leisten.

Die Stadt Hildesheim hat sich für die Neuausrichtung der Stadtentwicklungsziele deutlich positioniert. In einem ers-ten Schritt wurde das ISEK 2020 erarbeitet, das sowohl ge-samtstädtische als auch teilräumliche Aussagen über die zukünftige Konfiguration und Strategien der Stadt trifft.

Die kleinräumige Ebene der Stadt wird im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ Michaelisviertel be-rücksichtigt. Auch im Michaelisviertel werden die Ergeb-nisse des ISEK 2020 weiter konkretisiert.

Neben der fachlichen Grundlagenarbeit wurden insbeson-dere die Ergebnisse aus den lebhaften Diskussionen in der



Abb. 1 ISEK 2020

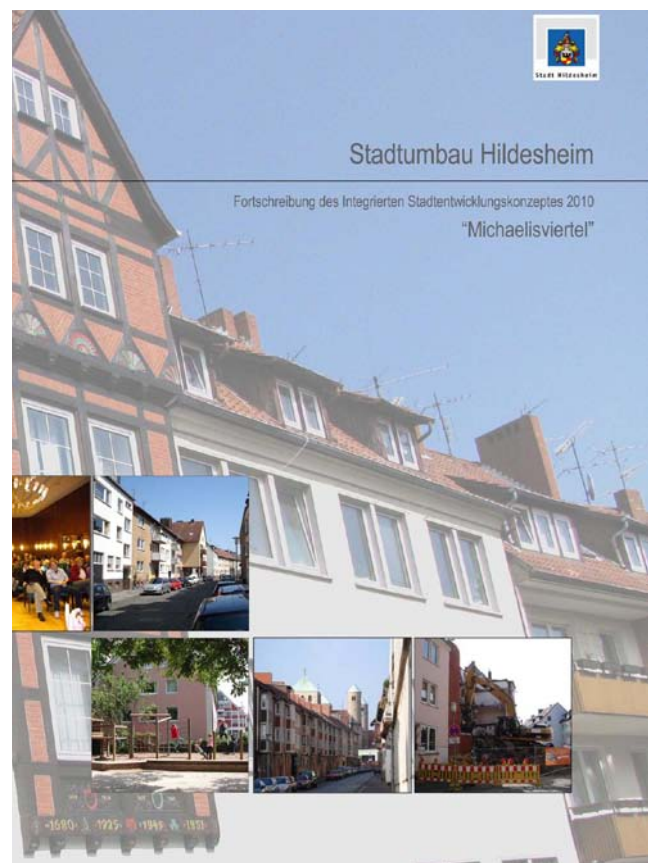


Abb. 2 ISEK Michaelisviertel 2010

Stadtöffentlichkeit über Ziele der Stadtentwicklung aufgenommen. In vielen Veranstaltungen wurden die Inhalte des ISEK 2020 nach allen Seiten hinterfragt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich der eingeschlagene Weg des offenen Diskurses bewährt hat. Die große Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Beratung über künftige Leitlinien der Stadtentwicklung hat sehr eindrucksvoll das hohe Engagement für diese Stadt belegt und gerade das ist die Stärke, auf die weiter gemeinsam aufgebaut werden soll. Die Leitziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 hat der Rat am 14.05.2007 beschlossen und setzte damit das Startsignal für die räumliche Umsetzung.

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN DES STADTUMBAUS

Das Michaelisviertel ist 2009 in das städtebauliche Bundesländer-Förderprogramm „Stadtumbau West“ erstmalig aufgenommen worden, das auf der Grundlage der Erfahrungen mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ für das Gebiet der alten Bundesländer im Jahr 2001 aufgelegt wurde. Städten und Gemeinden wird somit die Möglichkeit gegeben, sich auf die durch den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel und den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen sowie den reduzierten finanziellen Handlungsspielräumen frühzeitig einzustellen.

Die Stadtumbaumaßnahmen sollen nach § 171a Abs. 3 BauGB insbesondere zur Erreichung folgender Ziele beitragen:

- Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt
- Stärkung innerstädtischer Bereiche und Erhalt innerstädtischer Altbaubestände
- Neunutzung nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen
- Rückbau baulicher Anlagen, die keiner neuen Nutzung zugeführt werden können
- Überführung freigelegter Flächen in eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung oder verträgliche Zwischennutzung.

Die Finanzierung des Stadtumbaus erfolgt zu je einem Drittel durch den Bund, das Land und die Stadt Hildesheim. Die Fördergelder, von denen somit ein Drittel das Land Niedersachsen und ein weiteres Drittel, neben dem Bund, die Stadt Hildesheim trägt, sollen hauptsächlich für investive Maßnahmen eingesetzt werden. Ziel des Programms ist es, weitere Finanzierungsmittel einzubinden und zu bündeln.



Abb. 3: Typische Siedlungsstruktur im Michaelisviertel

1.3 AUSGANGSLAGE

Im Michaelisviertel begann der Stadterneuerungsprozess 2007/2008 mit dem Förderprojekt: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) „Neue Konzepte Wohnen – Schlüsselprojekt Michaelisviertel. Dieses wurde bis 2009 mit einem investiven Förderprogramm fortgesetzt. Parallel zum Förderprogramm „Stadtumbau West“ wird das Modellvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ bis Herbst 2011 durchgeführt. Darüber hinaus werden im Michaelisviertel Investitionen aus dem UNESCO Weltkulturerbeprogramm eingesetzt.



Abb.4: Burgstraße: Weltkulturerbeachse (vor Beginn der Straßenbauarbeiten)

2008/2009 folgte die Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Michaelisviertel (ISEK Michaelisviertel 2008/2009) zur Aufnahme in den Stadtumbau. Hierbei wurden die Sozialstruktur, kleinräumige Entwicklungstendenzen, erste Umsetzungskonzepte, Impuls- und Perspektivbereiche dargestellt sowie Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten, Kostenstrukturen und Finanzierungswege skizziert. Zudem erfolgte die Betrachtung der wichtigsten demografischen Tendenzen, städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste in den verschiedenen Handlungsfeldern. Auf Basis dieser Untersuchungen wurde das Stadtumbaugebiet gemäß § 171a BauGB definiert, in dem die konkreten Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171b BauGB durchgeführt werden sollen.



Abb. 5: Erste fertiggestellte Stadtumbaumaßnahme

Das Stadtumbaugebiet wurde am 15. Juni 2009 vom Rat der Stadt Hildesheim förmlich festgelegt. Die Stadt Hildesheim beauftragte das Büro ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung und CONVENT Mensing aus Hamburg als Arbeitsgemeinschaft mit der Betreuung des Stadtumbauprozesses. Das Aufgabenspektrum von ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung und CONVENT Mensing umfasst neben der Koordinierung des Stadtumbauprozesses eine ergebnisorientierte Dokumentation sowie eine konzeptionelle Weiterentwicklung der Stadtentwicklungsstrategien im Bereich des Stadtumbaugebietes. Die Dokumentation des Prozesses umfasst die Fortschreibung des ISEK Michaelisviertel 2010 sowie die vorliegende Fortschreibung des ISEK Michaelisviertel (im Folgenden Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011 genannt).

1.4 ZIELE DER FORTSCHREIBUNG DES ISEK MICHAELISVIERTEL

Die Fortschreibung des ISEK Michaelisviertel wird als aktives Steuerungsinstrument für den Umsetzungsprozess verstanden und stellt für den jeweiligen Zeitraum einen Handlungsleitfaden vor Ort und eine Entscheidungsgrundlage für die politische Arbeit dar. Somit werden Wege für eine koordinierte Umsetzung aufgezeigt, welche auch als Orientierungsrahmen für die stadtentwicklungspolitische Strategie dienen.

Der Stadtumbauprozess baut auf alle vorbereitenden Untersuchungen auf und hat das vorrangige Ziel, Einzelprojekte für den Stadtumbauprozess zu definieren, eine Überprüfung der bereits gesetzten Ziele und Vorhaben durchzuführen sowie über aktuelle Entwicklungen zu berichten.

Vor dem Hintergrund der auf ca. 10 Jahre angelegten Laufzeit des Förderprogramms „Stadtumbau West“ erfolgen eine Priorisierung der Einzelprojekte sowie die Definition von Anforderungen und weitere Untersuchungen für langfristig angelegte Konzepte. Die Entwicklung und Ergänzung der Einzelprojekte soll weiterhin in einer regelmäßigen Fortschreibung – die gleichzeitig Grundlage für den jährlichen Förderantrag ist – dokumentiert werden.

1.5 ORGANISATION UND METHODIK IM STADTUMBAUPROZESS

Der Stadtumbauprozess setzt auf die intensive Abstimmung mit allen Beteiligten, um eine breite Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen. Neben intensiven Anlaufbesprechungen wurde im Rahmen der Aufnahme der örtlichen Situation die Einbeziehung wichtiger Handlungs- und Entscheidungsträger vor Ort angestrebt.



Abb. 6: Rundgänge im Quartier

Eine gemeinsame inhaltliche Basis für den Stadtumbau wurde bereits während des „Vorläuferprojektes“ Neue Konzepte Wohnen – Schlüsselprojekt Michaelisviertel (im Rahmen des ExWoSt) durch eine Eigentümerbefragung und darauf aufbauend durch eine Vielzahl von Beratungsgesprächen mit den Grundeigentümern geschaffen.

Dieser Dialog umfasste neben den vielen Grundeigentümern (ca. 20 Schlüsseleigentümer) auch die Gemeinnüt-

zige Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg), Vertreter von Schulen, Kindergärten, Kirchen, sozialen Einrichtungen, Vertreter von Vereinen und Verbänden, Gewerbetreibende und weitere Privatpersonen. Neben den Gesprächen mit den örtlichen Handlungsträgern aus dem Entwicklungsgebiet, wurde bewusst auch der Dialog mit den Fachbereichen der städtischen Verwaltung intensiv gepflegt.

Nachdem im November 2009 die erste öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen des Stadtumbauprozes Michaelisviertel stattfand, folgte im September 2010 die zweite öffentliche Veranstaltung zur Information der Bürger. Parallel dazu findet in kleinteiligen Arbeitsgruppen ein regelmäßiger Informationsaustausch statt. Weitere Informationsveranstaltungen wurden zur Entwicklung der Welterbestätten, zur Farbmasterplanung und zur Gestaltung der Straßenräume zwischen den Welterbestätten durchgeführt. Zudem findet auf Anfrage die Stadtumbaupprechstunden im Quartier statt.

Das Stadtumbaumanagement versteht sich hierbei als Bindeglied und Moderator zwischen öffentlicher Verwaltung

und städtischen Gremien auf der einen Seite sowie Bürgerinnen und Bürgern, lokalen Akteuren, fördernden Einrichtungen, Baugesellschaften bzw. Wohnungsverbänden, Gewerbetreibenden, Wohnungs- und Grundstückseigentümern und Investoren auf der anderen Seite. Auf Seiten der Stadtverwaltung arbeitet das Stadtumbaumanagement eng mit der sogenannten Projektgruppe und dem Politischen Arbeitskreis zusammen.

Die Projektgruppe wird durch den Fachbereich 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung koordiniert.

Hier treffen sich in regelmäßigen Abständen das Stadtumbaumanagement und die für den Stadtumbauprozess relevanten Fachbereiche zur strategischen und vorbereitenden Koordination des Prozesses und Abstimmung der Maßnahmen. In der Projektgruppe werden darüber hinaus die politische und öffentliche Tragfähigkeit von Vorhaben diskutiert.

Somit hat diese Organisationseinheit im Gegensatz zum Politischen Arbeitskreis eine steuernde Funktion. Im Politischen Arbeitskreis werden die vorabgestimmten Sachverhalte und Vorhaben im Kreis der Vertreter der Fraktionen, Fachbereichsleiter sowie dem Dezernent für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr vorgestellt und beraten, bevor weitergehende Beschlussfassungen in den Fachgremien erfolgen.

Für die Durchführung des Stadtumbauprozes wurde mit der Stadt Hildesheim eine organisatorische Struktur entwickelt, die in Abbildung 8 dargestellt ist. Diese Organisationsstruktur hat sich in den ersten Jahren des Stadtumbauprozes erfolgreich bewährt.



Abb. 7: Beratung von Eigentümern

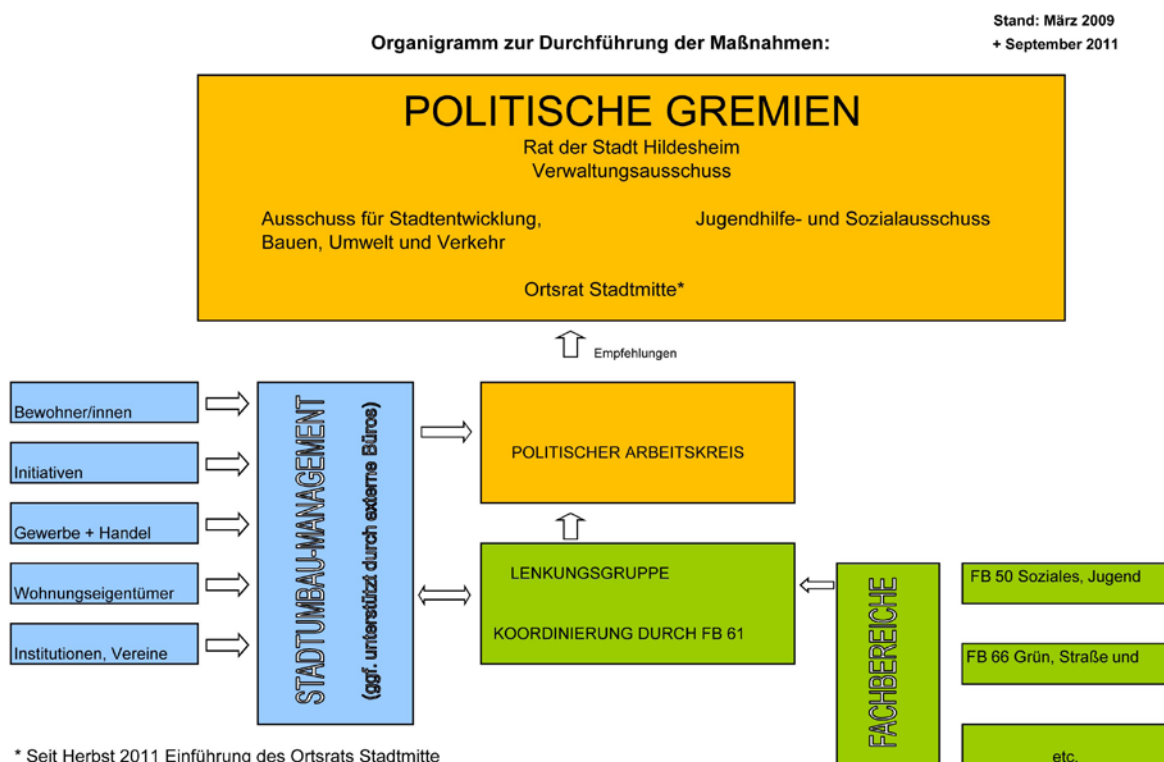


Abb. 8: Organisationsstruktur des Stadtumbauprozes





Überblick über das Stadtumbaugebiet (Stand: April 2010)

2. STÄDTEBAULICHE PROBLEMDARSTELLUNG - ENTWICKLUNGSZIELE AUS DEM ISEK MICHAELISVIERTEL 2008/ 2009

2.1 KURZPROFIL DES STADTUMBAUGEBIETES

Das Michaelisviertel liegt innerhalb der historischen Wallanlagen und ist als innenstadtnahes Wohngebiet fünf Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Das Quartier verfügt durch das UNESCO Weltkulturerbe St. Michaelis über einen kulturellen und touristischen Anziehungspunkt der Stadt. Zudem befinden sich weitere kirchliche Einrichtungen und mehrere Schulen im Michaelisviertel. Entlang der Kardinal-Bertram-Straße und der Dammstraße weist das Quartier teilweise Mischstrukturen mit Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistungen auf.

Innerhalb der Gesamtstadt hat das Michaelisviertel heute überwiegend die Funktion eines relativ ruhigen Wohnstandortes mit hoher Lagegunst, der durch viele Altbauwohnungen der unmittelbaren Nachkriegszeit und kleinere Geschäftseinheiten geprägt ist. 2009 lebten 2.104 Bewohner im Michaelisquartier, davon rund 9 % Kinder.

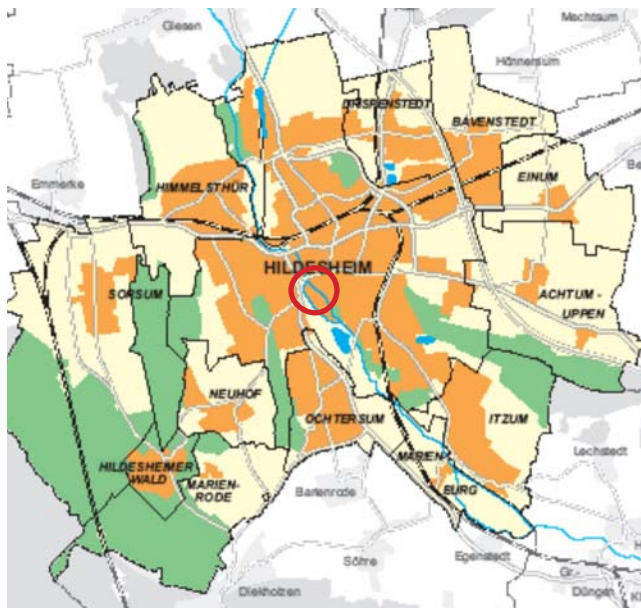


Abb. 9: Lage im Raum

Nördlich angrenzend bildet die stark befahrene Bundesstraße 1 eine deutliche städtebauliche Zäsur. Östlich des Michaelisviertels wird mit dem Neubau der „Arneken-Galerie“ eine deutliche Aufwertung der städtebaulichen Situation durch eines der größten Entwicklungsprojekte der Stadt Hildesheim vorbereitet. Der Bau der „Arneken-Galerie“ wird voraussichtlich im Frühjahr 2012 fertiggestellt. Unmittelbar südlich – jenseits des Pfaffenstiegs – liegen der Hildesheimer Dombezirk sowie der Standort des Roemer- und Pelizaeus-Museums.

Das Entwicklungsgebiet hat eine Größe von ca. 22 ha. Die Abgrenzung umfasst im wesentlichen die heute als Grünflächen genutzten ehemaligen Wallanlagen im Norden und Westen, die Kardinal-Bertram-Straße im Osten in Richtung Innenstadt sowie der Straßenzug Pfaffenstieg / Dammstraße im Süden.



Abb. 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die 50er-Jahre-Wohnungsbestände mit der speziellen geschlossener Baustruktur weisen unterdurchschnittlich Wohnungsgrößen aus. Das Wohnumfeld zeigt deutliche städtebauliche Defizite auf.

Die Vorteile der Randlage des Quartiers unmittelbar westlich zur Innenstadt sowie die grundsätzliche fußläufige Erreichbarkeit in wenigen Minuten werden konterkariert durch die verbesserungswürdige Wohnsituation, das wenig attraktive Wohnumfeld und die kaum vorhandenen Anlässe, das Gebiet zu besuchen, nicht zuletzt aufgrund der Trennung durch die umgebenden Straßen (insbesondere die Kardinal-Bertram-Straße).

Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses sind zudem die Straßenräume und sonstigen öffentlichen Flächen beengt und wenig attraktiv; identitätsstiftende Plätze und Aufenthaltsräume fehlen weitgehend.



Abb. 11: UNESCO Weltkulturerbe St. Michaelis



Abb. 12: Baustruktur

2.2 ENTWICKLUNGSZIELE AUS DEM ISEK MICHAELISVIERTEL 2008/2009

Das Ziel der Fortschreibung des ISEK Michaelisviertel 2011 ist, die im ISEK Michaelisviertel zur Aufnahme in den Stadtumbau sowie in der Fortschreibung 2010 festgelegten Entwicklungsziele zu überwachen und zu kontrollieren. Die Ziele begründen sich auf den festgestellten Missständen sowie den vorhandenen und absehbaren Funktionsverlusten. Im ISEK Michaelisviertel 2008/2009 zur Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ wurden Entwicklungsziele und beabsichtigten Maßnahmen erörtert, die folgende Themenbereiche umfassen:

- Inwertsetzung des Gebäudebestands und Attraktivierung des Wohnens
- Verbesserung Wohnumfeld und Freiraum
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Nahversorgung – Quartierszentrum
- Bürgermitwirkung, Stadtleben
- Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

Die Entwicklungsziele aus dem ISEK Michaelisviertel zur Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ werden nachstehend erläutert.



Abb. 13: Lokale Wirtschaft im Michaelisquartier

Inwertsetzung des Gebäudebestands und Attraktivierung des Wohnens

- Gestaltung von zeitgemäßen Lebenswelten, die sich durch moderne Wohnansprüche, die Nähe von Wohnen und Arbeiten, die Nähe zur Innenstadt und sonstigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, räumliche

Stadtumbau Hildesheim

Michaelisviertel

Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Übersicht Entwicklungsgebiet



Entwicklungsgebiet



Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: Mai 2011

CONVENT
— MENSING —
beraten • planen • umsetzen

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Qualitäten und den barrierefreien Zugang zur Landschaft auszeichnen.

- Marktgängige Erhaltung und Verbesserung des Gebäudebestandes und der Wohnungsausstattungen durch Modernisierung und Sanierung in der Regie der gegebenen kleinteiligen Eigentümerstruktur sowie durch Abriss und Neubau einzelner Gebäude.
- Förderung von strukturellen Modernisierungs-

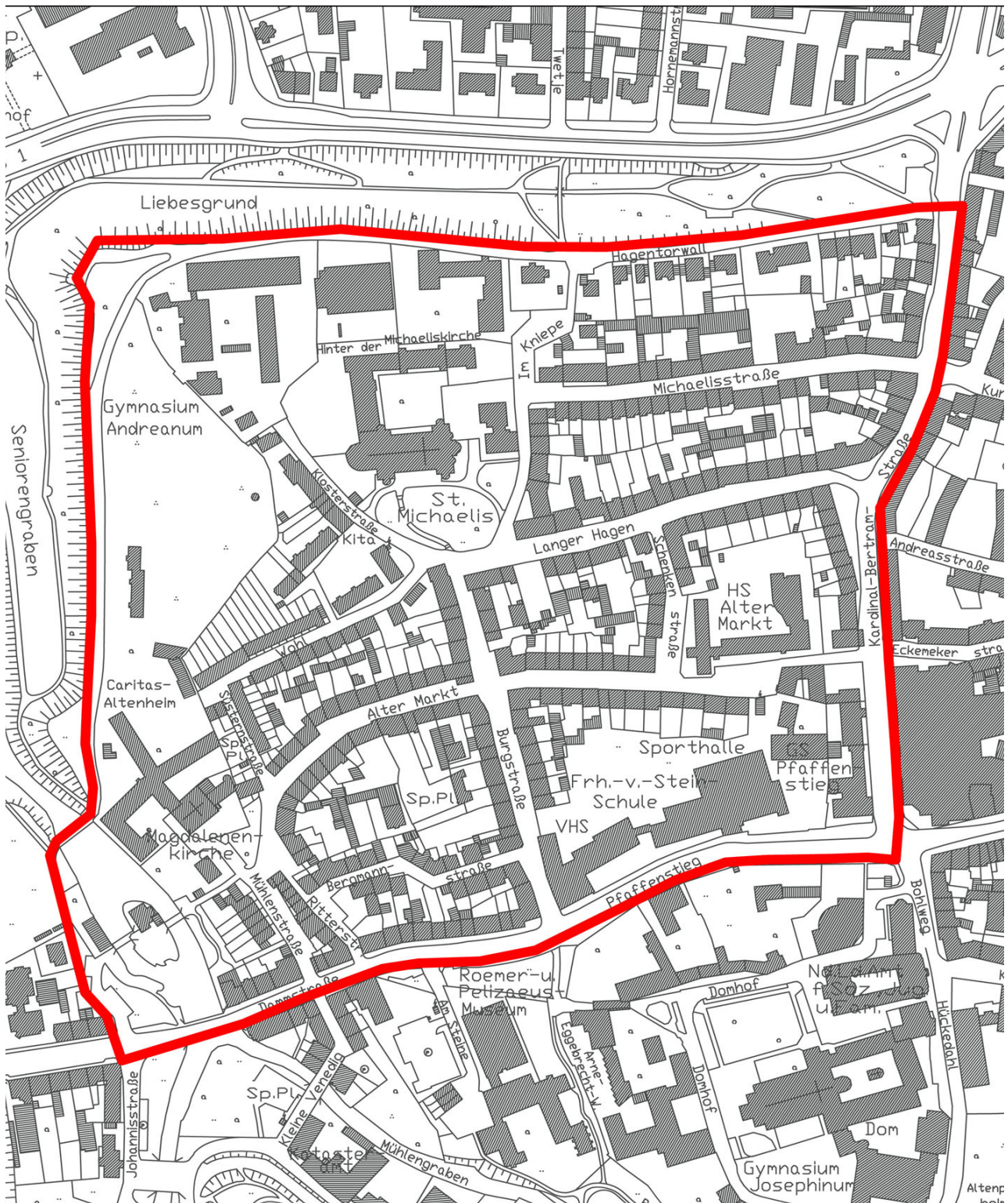


Abb. 14: Übersicht Entwicklungsgebiet

maßnahmen (neue Wohnformen).

- Erweiterung der Vielfalt des Wohnungsangebotes zur Schaffung eines demographiefesten Bewohner-Mixes (Verbesserung eines familienorientierten Wohnungsangebotes, Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen, Entwicklung neuer Wohnformen und eines entsprechenden Wohnumfelds). Hierzu gehören insbesondere ausreichend große und flexibel nutzbare Wohnungsangebote.
- Erstellung von lokalen Aktionsplänen und Leitbildern,

Aufbau aktiver Nachbarschaften zur Installation von nachbarschaftlicher Selbsthilfe.

- Verbesserung der Identität mit dem Wohnquartier durch „Image- bzw. Adressenbildung“. „Wohnen am Welterbe“ wird als Marke entwickelt.
- Stärkung und deutliche Ausprägung der wesentlichen Zugänge zum und Straßen im Quartier (Burgstraße, Langer Hagen und Michaelisstraße) hinsichtlich ihrer Torfunktion sowie als Hinführung zum Weltkulturerbe.

- Schaffung einer höheren Identität mit der Wohnung durch Erweiterung der Vielfalt der Eigentumsstruktur mittels stärker differenzierter Eigentumsverhältnisse durch neue Genossenschaften o. ä

Verbesserung Wohnumfeld und Freiraum

- Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfelds. Flächenentsiegelung und Schaffung nutzbarer wohnungsnaher Freiräume.
- Attraktiver altersgruppenorientierter Ausbau von wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen.
- Nutzungsoptimierung der vorhandenen Grünflächen. Verbesserung der Zugänge und Nutzbarkeit. Prüfung von zeitlichen Nutzungsbeschränkungen.
- Die Schaffung von Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum durch Umbau und Neugestaltung der Straßen- und Platzräume.
- Verbesserung der Zugänglichkeit der historischen Gärten und Wallanlagen. Erhalt und „Freilegen“ der Reste

der alten Stadtmauern. Verbesserung der Zugänglichkeit, Information und Beschilderung.

- Verbesserung der Wege- und Grünverbindungen – Vernetzung.
- Die vorhandenen hochwertigen Grünflächen sind zwingend zu erhalten und als Aufenthalts- und Begegnungsraum der Bevölkerung zugänglich zu machen.
- Verbesserung einer sozial und kommunikativ orientierten Nutzbarkeit von Freiflächen durch Verbesserung der „Zonierung“ des Wohnumfelds.
- Schaffung barrierefreier Zugänge insbesondere für Kinder und ältere Mitbürger.
- Nachhaltige Verbesserung und Entgegenwirken des Funktionsverlustes der Grünflächen und Spielplatzsituation.
- Gliederung in Zonen, zentrale Freiflächen, detaillierte Nutzungsfestlegungen und Verweilplätze und ruhige Naturerlebnisbereiche (insbesondere Zugänglichkeit der Wallanlagen) bieten Möglichkeiten Natur und Ve-



Abb. 15: Konzept zur Verbesserung des Wohnumfelds, Spielplatz Alter Markt, Entwurf Dez. 2010 (Herbstreit Landschaftsarchitekten)

getation in der Stadt zu erleben.

- Schaffung von städtebaulichen Bezügen der angrenzenden Straßen- und Wohnbereiche. Verbesserung der Zugangssituationen in das Quartier. Gestalterische Aufwertung der wichtigen Straßenachsen Burgstraße und Alter Markt sowie Langer Hagen und Michaelisstraße.
- Schaffung eines Stadtteilplatzes und Ansiedeln neuer Läden und Lokale an der Burgstraße / Alter Markt. Hier sind leerstehende Erdgeschossflächen wieder in Wert zu setzen.
- Nutzung von Synergien mit vorhandenen gewerblichen Strukturen zur Steigerung von Wachstum und Beschäftigung.
- Sanierung von Spielplätzen – Verbesserung der Erreichbarkeit und Ausstattung. Schaffung weiterer ergänzender Angebote.
- Die Entwicklung von Spielkonzepten im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens, Mitwirkung von Mitmachbaustellen als identifikationsstiftende Maßnahmen.

Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

- Aufbau eines sozialen Versorgungssystems, insbesondere für junge Familien und Seniorinnen und Senioren. Kooperation mit vorhandenen sozialen, kirchlichen und karitativen Einrichtungen – Unterstützung von Netzwerken.
- Aufbau eines auf das Wohnen im Alter abgestimmten Beratungs- und Betreuungsangebotes.
- Verbesserung der kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Versorgung und Einbeziehung der Schulen im Stadtteil und der Volkshochschule am Pfaffenstieg.
- Erweiterung des Angebotes von Kommunikationsmöglichkeiten für alle Altersgruppen und Spielmöglichkeiten für Kinder. Unterstützung der Errichtung eines Stadtteilcafés, möglicherweise in Kooperation der Kirche St. Michaelis. Hier sind Synergien zu nutzen und ergänzend Möglichkeiten eines Info-Centers zur Stadtteilentwicklung / den Stadtumbau zu prüfen.
- Erhaltung der Mischung von sich positiv ergänzenden Nutzungen und der gewachsenen sozialen Zusammensetzung. Das in Teilen vorhandene Nebeneinander von gewerblichen und sozialen Einrichtungen neben der im Stadtteil dominierenden Wohnnutzung ist so weit wie möglich zu erhalten und wohnverträglich auszugestalten.



Abb. 16: Volkshochschule am Pfaffenstieg

Verbesserung der Verkehrssituation

- Angemessene Ausgestaltung des Erschließungsverkehrs und des ruhenden Verkehrs (Verkehrsberuhigung der Wohngebiete, Verbesserungsmaßnahmen).
- Umbau der Sammelstraßen sowie der Erschließungsstraßen. Ziel ist die gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer; d.h. insbesondere für die auf nicht-motorisierte Verkehrsmittel angewiesenen Bürger sind die Verhältnisse deutlich zu verbessern.
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr; Reduzierung der verkehrlichen Belastung des Wohngebietes. Verhinderung des Durchgangsverkehrs (insbesondere Langer Hagen) sowie des innenstadtbezogenen Parksuchverkehrs.
- Günstige und sichere fußläufige Verbindungen, Vernetzung des Fuß- und Radwegesystems.
- Aufwertung der Standortgunst und eine Stärkung der Anziehungskraft durch eine Verkehrsentlastung und Verkehrsberuhigung durch eine aufenthaltsfreundliche Gestaltung der Straßenräume und der Freiräume um St. Michaelis.
- Reduzierung der verkehrlichen Belastung des Wohngebietes.



Abb. 17: Erforderlichkeit für eine Verbesserung der Quartiersstraßen zur Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität

- Ordnung und Verbesserung der Parkplatz- und Stellplatzsituation in den Straßenräumen und den Quartiershöfen.

Nahversorgung - Quartierszentrum

- Verbesserung der Kooperation im örtlichen Einzelhandel zur Aufwertung des Standortes als Ganzes. Inwertsetzung leerstehender Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an der Burgstraße / Alter Markt.
- Stärkung der Nahversorgung in dem Entwicklungsgebiet durch qualitative Erweiterung des Angebotes sowie Synergieeffekte mit vorhandenen Strukturen im Bestand.
- Aufwertung der zentralen Mitte des Stadtteils an der Burgstraße bis St. Michaelis. Hier sind insbesondere die Erdgeschossnutzungen einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Vis á vis St. Michaelis sollen vorhandene Gewerbenutzungen überprüft und ggf. zu Gunsten repräsentativer oder öffentlichkeitswirksamer Nutzungen verlagert werden.
- Erhaltung und Verbesserung der kleinteiligen, wohnungsnahen Versorgung, insbesondere für die älteren Bewohner.

Bürgermitwirkung, Stadtteilleben

- Aktivierung örtlicher Potentiale, Fortführung der bereits erreichten Kommunikation mit den Grundeigentümern im Quartier (siehe ESG Abschnitt 3.2).
- Entwicklung von Bürgerinnen- und Bürgerbewusstsein für das Quartier. Vertiefung der Öffentlichkeitsarbeit durch Bürger- und Wohnerversammlungen, Information über Maßnahmen und Stärkung der Eigeninitiative.



Abb. 18: Erhalt der wohnungsnahen Versorgung

- Schaffung selbsttragender und stabiler nachbarschaftlicher sozialer Netze. Unterstützung vorhandener karitativer Einrichtungen.
- Errichtung eines Stadtteilcafés, möglicherweise in Kooperation der Kirche St. Michaelis. Hier sind Synergien zu nutzen und ergänzend Möglichkeiten eines Info-Centers zur Stadtteilentwicklung / den Stadtumbau zu prüfen.

Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

- Aufbau von mit der Wohnnutzung verträglichen lokalen Arbeitsplatz- und oder Beschäftigungsangeboten unter Einschluss von Möglichkeiten zur Teilzeitbeschäftigung, insbesondere für Frauen.
- Inwertsetzung leerstehender Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an der Burgstraße / Alter Markt.
- Stärkung der zentralen Mitte des Stadtteils an der Burgstraße bis St. Michaelis als Ort der lokalen Beschäftigung und Wirtschaft. Hier sind insbesondere die Erdgeschossflächen einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Im Gespräch mit interessierten Gewerbetreibenden sollen vorhandene Gewerbenutzungen überprüft und ggf. zu Gunsten repräsentativer oder öffentlichkeitswirksamer Einrichtungen verlagert werden.
- Neuansiedlung zusätzlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe zur Angebotserweiterung (Magnetfunktion) und Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- Verbesserung der Standortbedingungen der ansässigen Geschäfte durch Modernisierungen sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der rückwärtigen Bebauung (hier insbesondere an der Michaelisstraße und Langer Hagen).
- Aufbau eines sozialen Mittagstisches für alle Bewohnergruppen des Stadtteils. Mit dem Kinder- und Jugendrestaurants k.bert an der Kardinal-Bertram-Straße ist hier ein erster Ansatz entstanden, den es zu stärken und das Angebot für ältere Bewohner des Stadtteils auszubauen gilt.
- Aufbau von mit der Wohnnutzung verträglichen lokalen Arbeitsplatz- und / oder Beschäftigungsangeboten unter Einfluss von Möglichkeiten zur Teilzeitbeschäftigung, insbesondere für Alleinerziehende und pflegende Personen.
- Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von null bis sechs Jahren.



Abb. 19: Inwertsetzung leerstehender Einzelhandelsflächen

3. DER STADTUMBAUPROZESS - ÜBERPRÜFUNG UND FORTSCHREIBUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 AUFNAHME DER ÖRTLICHEN SITUATION

Im Rahmen des „Vorläuferprojektes“ Neue Konzepte Wohnen – Schlüsselprojekt Michaelisviertel erfolgte eine intensive Bestandserfassung (siehe Abb. 25 Nutzungsstrukturen) und die Entwicklung von Handlungsstrategien (siehe Abb. 29 Handlungsstrategien). Zudem schuf die Befragung von Eigentümern und eine Vielzahl von Beratungsgesprächen mit den Grundeigentümern eine inhaltliche Basis für den Stadtumbau.

In der Abbildung 38 „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ wird die Entwicklung des Quartiers, der Gebäude- und Freifächensituation sowie einzelne festgesetzte Maßnahmen dargestellt. Diese werden im Abschnitt 3.3 näher erläutert.



Abb. 20: Bestandserfassung im Michaelisviertel





Abb.21: Nutzungsstruktur



Abb. 22: Wohnnutzung im Michaelisviertel



Abb. 23: Magdalenenkirche



Abb. 24: Ungestaltete Hofflächen im Blockinnenbereich

Stadtumbau Hildesheim

Michaelisviertel

Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Handlungsstrategien



Entwicklungsgebiet



Eigentümer mit Veränderungsbereitschaft, Einzeleigentum



Eigentümer mit Veränderungsbereitschaft, WEG-Eigentum



Status-Quo-Sicherer, Einzeleigentum



Status-Quo-Sicherer, WEG-Eigentum



Selbstgenutztes Eigentum



Eigentümermodelltypen



Besondere Orte mit Handlungsbedarf



Wichtige Wege / Straßen



Verbesserung der Zugänglichkeit ins Quartier
und zum Weltkulturerbe St. Michaelis



Querung von Hauptverkehrsstraßen



Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: April 2011

CONVENT
MENSING
beraten • planen • umsetzen

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG



Abb. 25: Handlungsstrategien

3.2 BETEILIGUNGSPROZESS

Eine frühzeitige und breite Beteiligung konnte die Belange und Vorstellungen der Eigentümer in die Planungsüberlegungen einfließen lassen und gleichzeitig eine umsetzungsorientierte Ausrichtung des Stadtumbaukonzeptes gewährleisten.

Der Beteiligungsprozess verfolgt das Ziel, ein nachhaltig wirkendes, eigenständiges Leben im Quartier zu entwickeln, den sozialen Verbund zu stärken und tragfähig auszubauen, alle vorhandenen lokalen Potentiale zu stärken und die Bewohnerinnen und Bewohner aller Gruppen zu motivieren, in Initiativen, Vereinen und Verbänden mitzuarbeiten.

Zur Information aller interessierten Bürgerinnen und Bürger fanden im November 2009 und September 2010 öffentliche Veranstaltungen im Rahmen des Stadtumbaus Michaelisviertel statt.

Bei der ersten öffentlichen Veranstaltung wurde neben der Diskussion der Ziele für den Stadtumbau des Michaelisviertels im Plenum, gemeinsam intensiv in vier Arbeitsgruppen gearbeitet. Themenschwerpunkte waren dabei der Umgang mit stadtbildprägenden Gebäuden, das Stadtteilimage, die Grünflächen und Freiräume sowie das Parken und die Verkehrsentwicklung.

In den moderierten Arbeitsgruppen ging es zunächst darum die Probleme im Stadtteil zu konkretisieren, um dann sogleich erste Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln und deren Machbarkeit gemeinsam mit den Fachleuten zu erörtern. Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden überwiegend durch Bürgerinnen und Bürger selbst im Plenum vorgestellt. Diese Arbeitsgruppen sollen sich etablieren und regelmäßig in Kleingruppen zu speziellen Themen treffen (weiteres siehe 3.4).

Die zweite öffentliche Veranstaltung befasste sich mit den Themen der Farbmasterplanung im Michaelisviertel sowie mit dem neuen Fernwärmesystem der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Die EVI informierte über Kosten und Effekte und beriet Eigentümer und Mieter anhand von konkreten Beispielen und Maßnahmen über den Anschluss der Gebäude an das neue Fernwärmesystem. Im Anschluss an die Präsentationen fand mit den Teilnehmern eine Diskussions- und Nachfragerunde statt.

Um eine hohe Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen, werden die Aktivitäten zur Entwicklung des Quartiers über eine selbständige Öffentlichkeitsarbeit im Stadtteil kommuniziert. Diese Strategie soll zur Aufwertung des Images des Stadtteils, in der Innen- und Außenwahrnehmung, beitragen.

Zur Imageaufwertung ist es zudem notwendig, geeigneten Wohnraum und umfangreichere Grün- und Spielflächen im Wohnumfeld anzubieten und die jungen Familien bzw. Paare, die sich im Prozess der Familiengründung befinden,



Abb. 26: Zweite öffentliche Veranstaltung

einzubeziehen. Gleichmaßen ist die Generation der Bewohner/innen 50plus intensiv einzubeziehen, um Wohnformen mit einer umfassenden Nahversorgung an notwendiger Infrastruktur weiterzuentwickeln und dafür die Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Zielgruppe der Beteiligungsmaßnahmen sind die Eigentümer von Wohnraum des Michaelisviertels, die zu Investitionen insbesondere dann motiviert werden können, wenn ihre Einzelmaßnahme im Kontext mit vielen anderen Maßnahmen nachhaltig erfolgversprechend hinsichtlich der dauerhaften Stabilisierung des Stadtteils und damit der Vermietbarkeit des Eigentums ist.

Dazu muss die Gruppe der Eigentümerschaft in die Prozesse der Stadterneuerung mit geeigneten Beteiligungsmaßnahmen und umfangreicher Information bezüglich möglicher Konsequenzen in ehrlicher partnerschaftlicher Transparenz einbezogen werden.

Die zur Aufstellung des Stadtumbaugebietes durchgeführte umfassende Befragung im Quartier leistete einen ersten Aufschluss über die Perspektiven und über die Leistungsfähigkeit der Eigentümer. Im Rahmen des Stadtumbaus beteiligen sich weitere Einzeleigentümer aktive am Umgestaltungsprozess.

Bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses gründete sich eine Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG). Dieses Projekt wird im Rahmen des Forschungsvorhabens „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ im Programm Experimenteller Wohn- und Städtebau (ExWoSt) des Bundes für den Zeitraum von 2009 bis 2011 gefördert. Durch das Engagement der Mitglieder bleibt die ESG weiterhin bestehen.

Zunächst waren hier benachbarte Grundeigentümer des Blocks Alter Markt / Burgstraße zusammen gekommen, um sich gemeinsam mit dem Stadtumbaumanagement und

der Verwaltung mit ihren Immobilien und dem direkten nachbarschaftlichen Umfeld zu befassen.

Mittlerweile hat die Arbeit der ESG an Kontinuität und Dynamik gewonnen, indem sich die Mitglieder ca. alle 4 - 6 Wochen treffen und weitere Maßnahmen im Stadtteil diskutieren.

Die ESG setzt sich zunehmend eigene Themen, die sie in kleineren Arbeitsgruppen mit Unterstützung der Forschungsbegleitung, des Stadtumbaumanagements und der Verwaltung inhaltlich vertieft.

Die Themen der ESG umfassen neben der Diskussion von baulichen und städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zunehmend auch das Image des Stadtteils und die Öffentlichkeitsarbeit. So werden aktuell die Wiederbelebung der Rosenroute, die Gestaltung und Bepflanzung der Straßenräume sowie neue Ideen für Blockinnenbereiche unter dem Motto „Leben hinter'm Haus“ vorangetrieben. Die Entwicklung eines Stadtteilflyers und die Einrichtung einer Doppelseite über das Michaelisviertel im Ost-Innenstädter sind u. a. die Ergebnisse der bisherigen Arbeit der Eigentümerstandortgemeinschaft.



Abb. 27: Regelmäßige Treffen engagierter Bewohner

Als inhaltliche Schwerpunkte hat sich die ESG bisher gesetzt:

- Information und Ansprache weiterer Eigentümer über Flyer mit themenorientierten Einlageblättern
- Rosenroute, Rundgänge zu beispielhaften, vorbildlichen Lösungen
- Aufbau einer Internetseite einschließlich Immobilienbörse (www.michaelisquartier.de)

- Ideensammlung der Eigentümer zur Gestaltung der Innenhöfe
- Diskussion zur Umgestaltung der Straßenräume, Erfassung der Nutzungsansprüche der Bewohner und Eigentümer an die öffentlichen (Straßen-)Räume
- Weitere Befragungen von Bewohnern und Eigentümern
- Diskussion zur Farbgestaltung der Gebäude im Quartier (Erörterung eines Farbkonzeptes für Einzelmaßnahmen außerhalb der Förderung des UNESCO-Weltkulturerbeprogramms)
- Wiederbelebung des Burgstraßenfestes



Abb. 28: Wiederbelebung der Rosenroute

Zu den öffentlichen Informationsveranstaltungen und Arbeitsgruppentreffen sind alle am Stadtumbau Interessierten eingeladen und werden durch das Stadtumbaumanagement fachlich beraten. Es werden aber auch Probleme und Anregungen von den Bürgern aufgenommen und so in die Verwaltung transportiert.

Ein weiterer Schwerpunkt im Beteiligungsprozess ist die Spielleitplanung. Mit diesem strategischen Planungsinstrument soll die Kinder- und Familienfreundlichkeit als ein wesentliches Leitziel gemäß der Zielsetzung des ISEK 2020 mit konkreten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen untersetzt werden.

Im Rahmen der Spielleitplanung im Stadtumbauquartier Michaelisviertel fand im Herbst 2009 die Bestandserhebung in Form von Befragungen und Streifzüge im Quartier statt.

Bei den Streifzügen zeigten die Kinder nicht nur offizielle Spielorte wie Spielplätze oder Schulhöfe, sondern auch informelle Treffpunkte oder Geheimverstecke. Bei den Spielplätzen kritisierten die Kinder vor allem die einheitliche Ausstattung sowie den schlechten Zustand einiger Geräte. Auch im Straßenverkehr nannten die Teilnehmer Stellen, an denen sie sich unsicher oder gefährdet fühlen, wie z.B. die Kreuzung am Dammtor.

Zusätzlich zu den Streifzügen mit Kindern wurden Streifzüge mit Erwachsenen über den Seniorenbeirat organisierten.

Interessierte Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtteile, Vertreter von Schulen, Kindertagesstätten und Trägern der Jugendhilfe gaben bei der Auftaktveranstaltung am 16. März 2010 wichtige Hinweise und Anregungen für den Spielleitplan. Bei den Planungswerkstätten im September 2010 formulierten die Kinder und Jugendlichen ihre Ideen zur zukünftigen Gestaltung der Stadtteile.

Die durch die Beteiligungsaktionen gewonnenen Erkenntnisse wurden zusammen mit den Ergebnissen der planerischen Bestandserhebung in einem Bestandsplan dargestellt. Auf diesen aufbauend erfolgte die Stärken- und Schwächen-Analyse sowie die Konzeption des Spielleitplans, der Maßnahmen zur Aufwertung der Spielplätze und Verbesserung Spielmöglichkeiten benennt.

Die Umsetzung der Maßnahmenempfehlung erfolgt mit Rahmen des Sanierungsprogramms „Stadtumbau West“



SPIELLEITPLANUNG HILDESHEIM

Eine kinder- und familienfreundliche Konzeption – modellhaft für die Sanierungsgebiete „Stadtumbau West“ Oststadt, Moritzberg und Michaelisviertel

Beiträge zur Stadtentwicklung 14

LEGENDE

Planungsgebiet

Grünflächen

Grünfläche

Strauch- und Baumflächen

beispielbarer Wald

Spielplätze

öffentlicher Spielplatz

halböffentlicher Spielplatz

6 - 12

Altersdifferenzierung

Wasser

Fließendes Gewässer

Brunnen

Wege

autofreie Wege

Verkehr

Straße mit Tempo 30

Hauptverkehrsstraße

Bushaltestelle

Parkplatz

Tempo 10

Städtebau

Bedarf an Wohnumfeldverbesserung

Kinderrelevante Einrichtungen

Kinder- und Jugendrestaurant K.Bert

Fortbildungsmöglichkeiten wie VHS, Bucherei, Musikschule, Museum

öffentliche Einrichtungen

Schule

Kindergarten

Sport

Sporthalle

Bolzplatz

Sonderelemente

Kletterbaum

natürliche Hangpartie

besonderer Ausblick

Klettersteine

wegebegleitende Elemente

Bekletterbare Mauer

Barrierewirkung

Handlungsbedarfe

Verunreinigungen durch Hundekot

gefährliche Verkehrssituation

Spielleitplanung Hildesheim

Bestandsplan Michaelisviertel

Auftraggeber: Stadt Hildesheim

Kartengrundlage: Stadt Hildesheim

Maßstab: 1: 2.500

Gez.: CP 16.07.2010

Planungsbüro Stadt-Kinder
Huckarder Str. 10-12, 44147 Dortmund

Abb. 29: Dokumentation Spielleitplanung

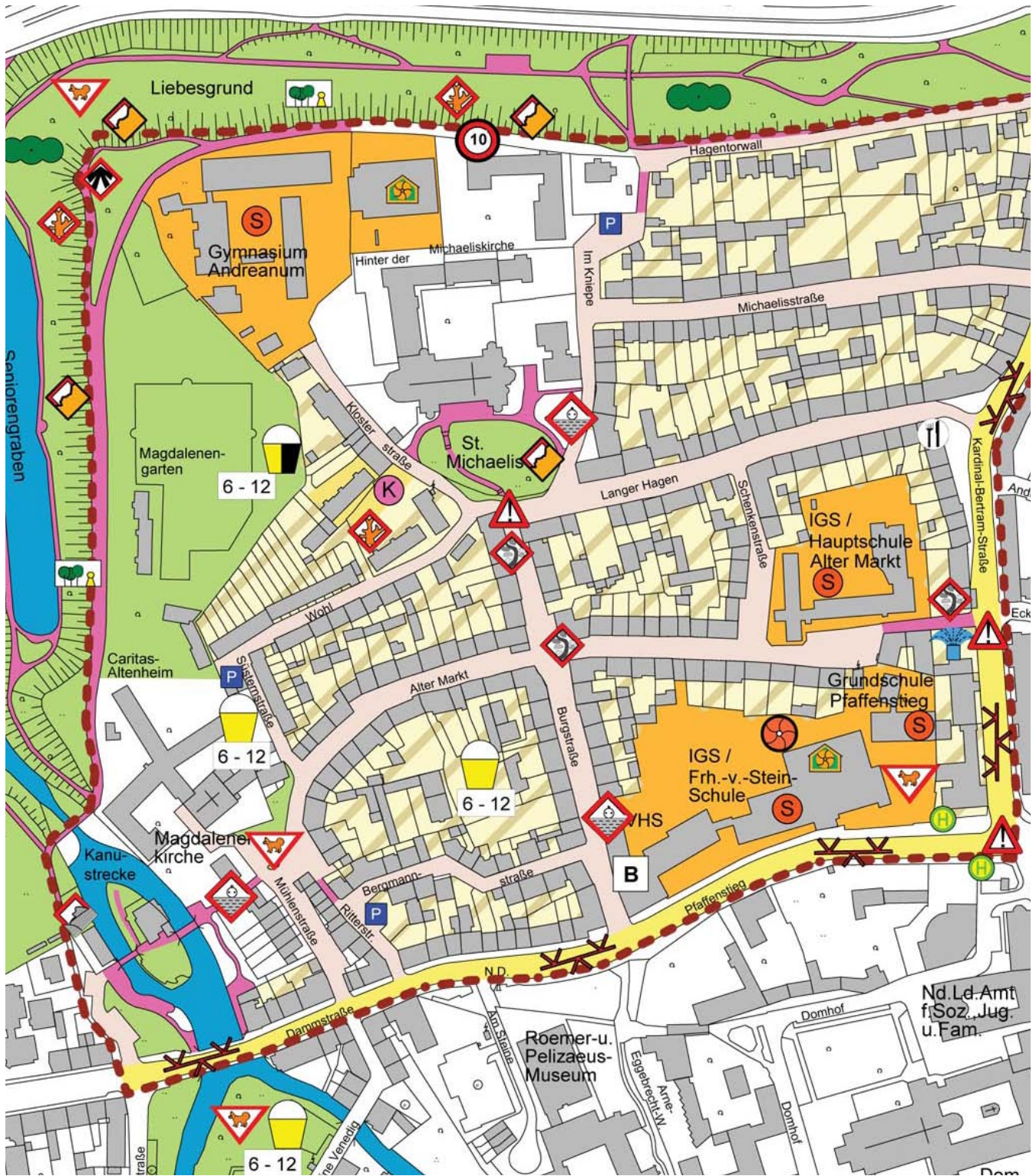


Abb. 30: Bestandsplan Spielleitplanung (Büro Stadt-Kinder)

und soll neben der jüngeren Generation, Familien und ältere Menschen ansprechen sowie einen generationsübergreifenden Dialog anstoßen.

Nach der Beschlussfassung durch den Rat am 16.05.2011 ist die Grundlage für die Umsetzung in den Stadtumbaugebieten geschaffen.

Bereits während Erarbeitung der Spielleitplanung wurde mit der Umsetzung erster Projekte begonnen. Es handelt sich insgesamt um kein abgeschlossenes Maßnahmenpaket, so dass aktuelle Entwicklungen jederzeit berücksichtigt werden können.

Die Umsetzung der Spielleitplanung wird als kontinuierlicher Prozess und Daueraufgabe in der städtischen Planung verankert. Die aktive Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Gestaltung ihrer Lebensumwelt ist als Grundsatz beizubehalten und weiterzuentwickeln.

Ebenso sind generationsübergreifende Netzwerke aufzubauen, um im gemeinsamen Dialog von Stadtverwaltung und Bürgern der Stadt die Projekte zu realisieren.

Im Michaelisviertel wurden aus der Spielleitplanung bereits erste Starterprojekte entwickelt. Dazu zählen beispielsweise die Mitmachbaustelle im Rahmen der Umbauarbeiten des Spielplatzes Alter Markt sowie die Gestaltung im Zugangsbereich zum Spielplatz mit Mosaiken.



Abb. 31: Planungswerkstatt Spielleitplanung

LEGENDE

Spiel- und Sportflächen, Schulhöfe

- 1 Höfe Grundschule Pfaffenstieg, IGS 2010, F.-v.-Stein-Realschule
- 2 Spielplatz Alter Markt
- 3 Spielplatz Kleine Venedig

Jugendliche

- 4 VHS, Burgstraße

Grünflächen, Parks, Natur

- 5 Magdalengarten
- 6 Liebesgrund

Verkehr

- 7 Kreuzung Mühlenstraße / Dammstraße
- 8 Kreuzung Pfaffenstieg / Kard.-Bertram-Str., Kard.-Bertram-Str. / Eckemeker Str.
- 9 Süsternstraße

- Schaffung einer naturnahen Schulhofgestaltung und Sicherung des Bolzplatzes
- Aufwertung des Spielplatzes
- Anlage eines Jugendtreffs
- Anlage von Wegeverbindungen
- Anlage eines Leitsystems
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Optimierung der Umlaufzeiten für Fußgänger
- Anlage eines verkehrsberuhigten Bereichs
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Bedarf an Wohnumfeldverbesserung
- Schulgrundstück
- Straße mit Tempo 30
- Hauptverkehrsstraße
- autofreie Wege
- Planungsgebiet

Spielleitplanung Hildesheim

Spielleitplan Michaelisviertel

Auftraggeber: Stadt Hildesheim
Kartengrundlage: Stadt Hildesheim

Maßstab: 1: 2.500

Gez.: CP 04.02.2011


Planungsbüro Stadt-Kinder
Husardstr. 10-12, 44147 Dortmund



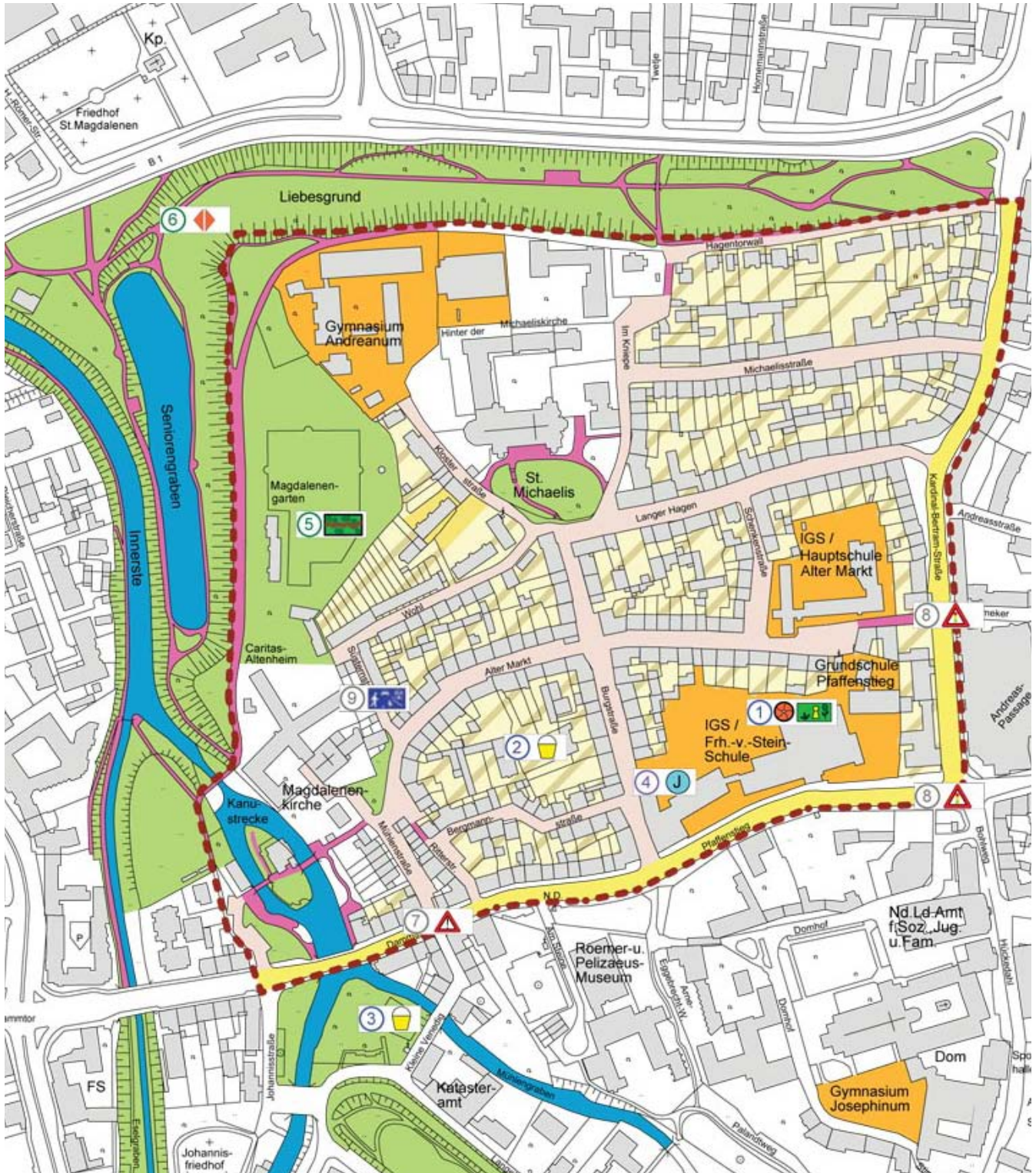


Abb. 32: Spieleitplan (Büro Stadt-Kinder)

3.3 DEFINITIONEN VON MASSNAHMENBEREICHEN

In dem hier vorliegenden Entwicklungskonzept werden die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für das Michaelisviertel vertieft. Diese basieren auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hildesheim.

Inwertsetzung des Gebäudebestands und Attraktivierung des Wohnens

Unter dem Stichwort „demographiefester Bevölkerungsmix“ wird das Wohnungsangebot auf neue Zielgruppen ausgerichtet: Insbesondere für die stärkere Profilierung als Wohnstadtteil für Familien gilt es, die Hemmnisse wie Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl, fehlende Aufzüge, mangelhaftes Wohnumfeld, schlechte Spielplatzausstattung, fehlende Stellplatzangebote zu beseitigen und neue Angebote zu schaffen.

Vorrangige Themen sind die Umgestaltung der Wohnungen für neue Lebenswelten und neue Wohnformen für Jung und Alt mit einer altersgerechten Wohnungsanpassung. Im Einzelfall wird durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu einer großen Wohnung der Wohnungsmix zu Gunsten einer breiteren Angebotspalette erweitert.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der energetischen Modernisierung unterstützt durch Wärmedämmung von Fassaden und Dächern und ergänzt durch die Modernisierung der Wohnungsausstattung durch neue / erneuerte Balkone, neue Bäder und ggf. Grundrissoptimierungen, um bei der Maßnahmendurchführung Synergien zu realisieren.



Abb. 33: Gemeinschaftliches Wohnen im Neubau
Alter Markt 22

Stadtumbau Hildesheim

Michaelisviertel

Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Städtebaul. Entwicklungskonzept

- Entwicklungsgebiet
- Modellhafte Modernisierung des Wohnbestandes (Maßnahmen: Wärmeschutz, Energieversorgung, Balkone, altengerechtes, barrierefreies Wohnen)
- Umbaupotenziale, Stärkung des Wohnmixes (Wohnprojekte, Wohnen für Familien, altengerechtes Wohnen)
- Einzelprojekte mit besonderer stadtbildprägender Bedeutung für den Stadtumbau (Dialog Eigentümer / Eigentümertypen)
- Besondere Einrichtungen der Infrastruktur im Stadtteil (Café St. Michaelis, Infobüro Stadtumbau)
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei der Modernisierung des Gebäudebestandes und der Freiraumgestaltung (Information / Beschilderung prüfen)
- Weitere Erneuerungsmaßnahmen in den wichtigen Straßenräumen (Baumpflanzung, Ordnung Parkplatzangebot)
- Schaffung weiterer Quartiersstellplätze (Prüfung von ergänzenden Ordnungsmaßnahmen wie "Anwohnerparken")
- Verbesserung der Erreichbarkeit / Erlebbarkeit der Quartiere
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Stärkere Durchgrünung, Entsiegelung der Hofflächen, unter Berücksichtigung der Stellplatznutzung / wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen)
- Gestaltung und Modernisierung von Spielplätzen, u. a. Bepflanzung
- Umgestaltung der Straßenräume im Rahmen des Programms: Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten
- Umgestaltung Vorflächen St. Michaelis, Sicherung der Nutzbarkeit für den Stadtteil als Grünanlage
- Besondere Gestaltung weiterer zentraler Quartiersorte und Verkehrsflächen
- Querung von Hauptverkehrsstraßen und Verbesserung der Zugänglichkeit ins Quartier. Förderung von Investitionen im nationalen Unesco-Weltkulturerbe
- Freilegen und Verbesserung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Reste der alten Stadtmauer (Beschilderung prüfen)
- Verbesserung der Zugänglichkeit / Erlebbarkeit des "Rosengartens", Magdalengartens
- Sonstige Nutzungen wie Schulen, kirchliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzung (überwiegend in Erdgeschoss der Wohnbebauung)
- Nebengebäude
- Private Grünflächen
- Freiflächen mit hohem Versiegelungsgrad

Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: Mai 2011

CONVENT KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
MENSING **ELBERG**
beraten • planen • umsetzen STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Stadtbildprägende Gebäude

Zur Sicherung und Stärkung der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten wurde das Projekt „Stadtbildprägende Gebäude“ initiiert. Eine städtische Förderrichtlinie ist aus den Städtebauförderrichtlinien des Fördergebers hergeleitet und regelt die Fördermodalitäten und informiert die Bürgerinnen und Bürger über die verschiedenen Sanierungsmöglichkeiten. Neben der Fassadengestaltung (angelehnt am historischen Erscheinungsbild) wird den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, vorhandene Hofflächen mit Unterstützung zu sanieren. Durch die Sanierung und Wiedernutzung der stadtbildprägenden Gebäude wird die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit dem Stadtteil gestärkt, und die Maßnahmen lösen weitere Impulse zur privaten Investitionsbereitschaft aus.

Daneben wird eine stärkere Profilierung als Wohnquartier für ältere Menschen angestrebt, die zentral und gut versorgt wohnen und leben wollen. Je nach Wohnungsmarktoptionen, Engagement und finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer sowie der Umfeldgestaltung ergibt sich – neben der verbesserten Familientauglichkeit in Teilbereichen ein zweiter Schwerpunkt „niveauvolles Wohnen“ für ältere Menschen“.

Sukzessive könnte im Bestand bzw. durch Abriss und Neubau in der vorhandenen kleinteiligen Struktur neue Angebote geschaffen werden.



Abb. 35: Erneuerte Fassade eines stadtbildprägenden Gebäudes

Stadtbau Hildesheim

Michaelisviertel
Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Stadtbildprägende Gebäude / Denkmalschutz

- Entwicklungsgebiet
- Denkmalschutz
 - Einzeldenkmal
 - denkmalgeschützte Gebäudeteile
 - denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen
 - denkmalpflegerisches Interessengebiet / Pufferzone Weltkulturerbe
 - denkmalgeschützte Rest der alten Stadtmauer
 - geschützte Wasserflächen
 - geschützte Grünflächen
- Stadtbildprägende Elemente
 - stadtbildprägende Gebäude / bauliche Anlagen
 - stadtbildprägende Ensembles
 - Handlungsbedarf Stadtbild
 - Gebäude in der Prüfung

Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: Mai 2011

CONVENT
MENSING
beraten • planen • umsetzen

ELBERG
KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

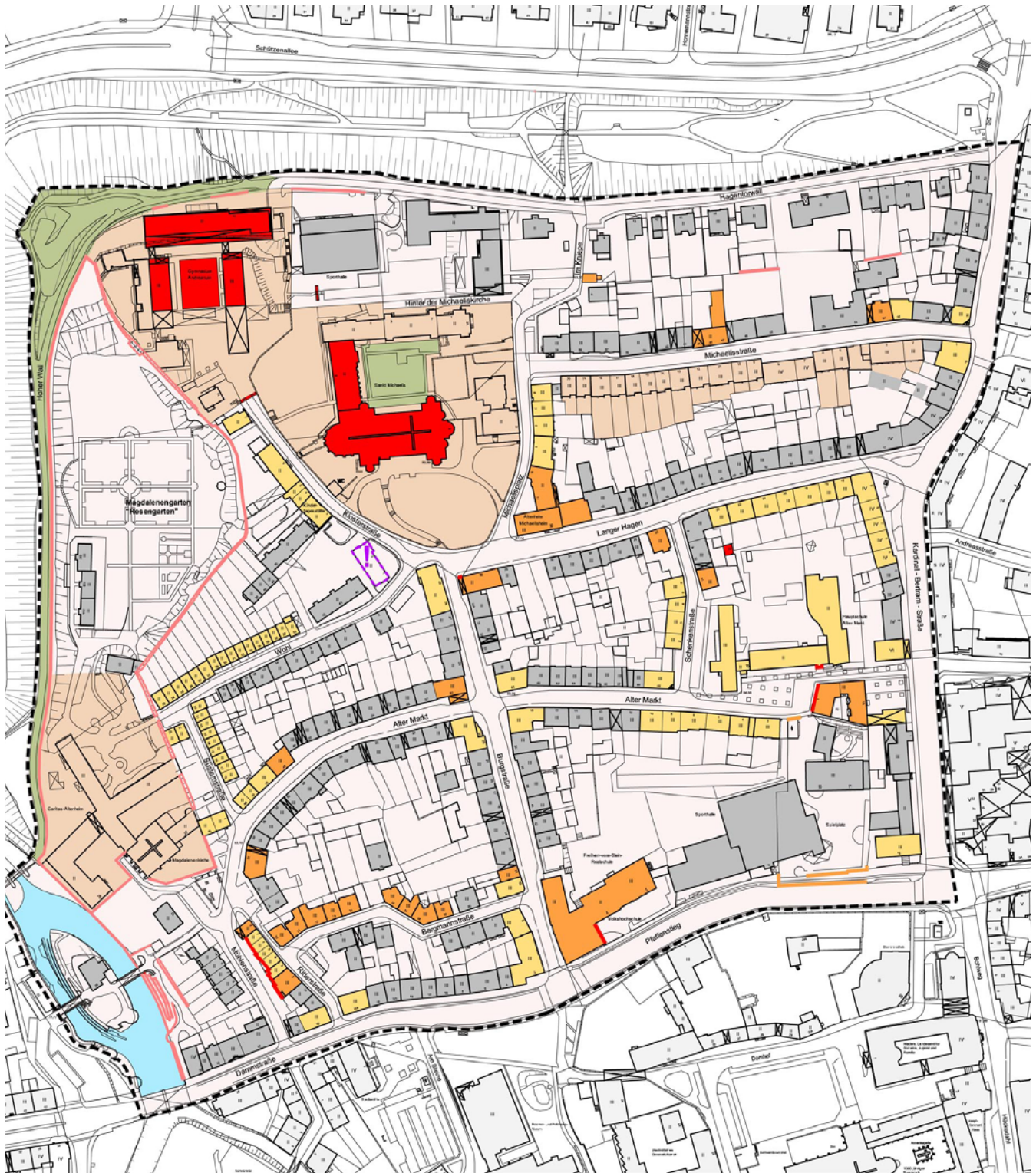


Abb. 36: Stadtbildprägende Gebäude / Denkmalschutz



straße 12 - vor

... und nach der Sanierung

PROJEKTBEISPIELE

Das Gebäude in der Ritterstraße 12 wurde bereits durch adtumbaumittel erfolgreich saniert und seine stadtbildprägende Fassade herausgearbeitet. Durch einen Fassadenanstrich, neue Fenstereinteilungen mit Ergänzung der Stuckelemente und die farbliche Absetzung des Erdgeschosses steigt die Attraktivität der Ritterstraße und der idyllischen Achse zwischen St. Magdalenen / St. Michaelis und Museum / Dom.

Denfalls erhielten die Eigentümer des Gebäudes in der Michaelisstraße 57 finanzielle Unterstützung durch das Förderprogramm „Stadtumbau West“. Durch öffentliche und private Gelder wurden hier ein Fassadenanstrich und eine Neuaufteilung der Fenster unter Hervorhebung des historischen Fachwerkgiebels durchgeführt.



gestaltungskonzept der Michaelisstraße

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

IHRE ANSPRECHPARTNER

STADT HILDESHEIM

Dipl.-Ing. (FH) Christine Söhle
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3
31134 Hildesheim
Telefon: 05121 301-829
Telefax: 05121 301-632
E-mail: c.soehlke@stadt-hildesheim.de

ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung

Stadtumbaumanagement Michaelisviertel
Dipl.-Ing. Volker Rathje
Falkenried 74 a
20251 Hamburg
Telefon: 040 460955-60
Telefax: 040 460955-70
E-mail: volker.rathje@elbburg.de

Informieren Sie sich auf der Homepage der Stadt Hildesheim
www.hildesheim.de/stadtplanung



Lageplan/Abgrenzung des Fördergebiets Michaelisviertel



STADTUMBAU WEST

Michaelisviertel –
Stadtbildprägende Gebäude



HILDESHEIM

Abb.37 Flyer stadtbildprägende Gebäude

Einigen Schlüsselgrundstücken kommt im Hinblick auf kurzfristig deutlich sichtbare Projekte mit Signalfunktion (Aufbruch) eine hohe Bedeutung zu. Um angesichts des Handlungsbedarfs schnell „Klasse“ und auch eine gewisse „Masse“ schaffen zu können, wurden größere Liegenschaften der Wohnungsbaugesellschaften bzw. der Kirche in den Focus zur Schaffung neuer Wohnraumangebote genommen.

Weitere Projekte, wie z. B. generationenübergreifendes Wohnen oder Bauherrengemeinschaften differenzieren das Wohnraumangebot im Stadtteil weiter aus. Gerade die Projekte mit hoher persönlicher Identifikation der Nutzer verstärken die Bindung der Bewohner an ihren Stadtteil.

Verbesserung Wohnumfeld und Freiraum

Wohnumfeldmaßnahmen betreffen insbesondere Sauberkeit im Straßenraum, verbesserte Beleuchtung, mehr Grün im Straßenraum sowie die Entschärfung der Stellplatzsituation.

Zudem gefährden die zum Teil zu engen Straßenräume schwächere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Kinder, Senioren), da z. T. auf den Fußwegen geparkt wird und vorbeifahrende Fahrzeuge teilweise auf die Fußwege ausweichen müssen. Dies betrifft insbesondere die Straßen Langer Hagen, Alter Markt und Süsternstraße.



Abb. 38: Neuer Fassadenanstrich nach erfolgreicher Farbberatung

Die Freiraumqualität ist insbesondere durch die verbesserte Zugänglichkeit (inklusive Beschilderung) der ehem. Wallanlagen und den Rosen- / Magdalenengarten zu erhöhen (Umgestaltung erfolgt im Rahmen des UNESCO Weltkulturerbeprogramms). Durch das Label „Wohnen am Rosengarten und St. Michaelis“ können diese besonderen Qualitäten intensiv für die Vermarktung und das Image des Stadtteils genutzt werden. Die denkmalgeschützten Reste der alten Stadtbefestigung sind deutlicher herauszustellen und ggf. zu beschildern. (Dies erfolgt in Abstimmung mit Umgestaltungsmaßnahmen des Umfelds St. Michaelis im Rahmen des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs - erste Maßnahmen sollen bis 2011 umgesetzt sein).



Abb. 39: Parkende Fahrzeuge auf den Fußwegen

Das wohnungsnahe Freiraumangebot im Bereich der privaten Grünflächen in den Blockinnenbereichen ist insbesondere durch Beseitigung der Nutzungskonflikte mit Stellplätzen zu verbessern: zum Beispiel durch grundstücksübergreifende Stellplatzlösungen, durch andere Flächenbefestigungen oder durch die kleinräumige Integration von Grünflächen. So können benachbarte Eigentümer ihre Zufahrtssituation gemeinsam ordnen und so neue Grünflächen mobilisieren, die heute als Rest- oder Abstandsflächen ungenutzt sind.

Zudem sind in den Blockinnenbereichen moderne und nutzbare Freiraum- und Spielangebote für junge Familien mit Kindern zu schaffen:



Abb. 40: Konflikt Stellplatzbedarf / Wohnumfeldgestaltung

z. B. durch Abbau der Zäune und Zusammenlegen von Parzellen, um Gemeinschaftsflächen zu schaffen und neben Spielmöglichkeiten auch generationenübergreifende Begegnung zu ermöglichen.

Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Im Michaelisviertel existiert bereits eine Vielfalt an Betrieben und Einrichtungen (siehe Abb. 46). Diese bestehende Infrastruktur soll zukünftig in ihrer Attraktivität gesteigert werden und so stärker ins Bewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner rücken.

Insbesondere ist die Infrastrukturausstattung durch weitere Kinderbetreuungsmöglichkeiten und attraktivere Spielplatzangebote zu verbessern (Zielgruppe junge Familien).

Zur Verbesserung des gastronomischen Angebotes und zur Vermeidung von Leerständen in Ladenlokalzonen gilt es neue Laden-, und Gastronomiebetreiber im Quartier zu akquirieren. Weitere Maßnahmen im Bereich soziale und kulturelle Infrastrukturen sind:

- Kulturelle Besonderheiten: Selbstorganisierte Angebotserweiterungen für Wochenenden und Abendstunden für junge Erwachsene.
- Schaffung kleinteiliger Kommunikationsangebote für Nachbarschaften, die das Wohnumfeld nicht belasten.
- Kommunikationsmöglichkeiten für den ganzen Stadtteil (beispielsweise Stadtteilcafé, Jugendbegegnung als Internetcafés, Ausbau von nicht kommerziellen Fittnesseinrichtungen etc.).
- Erhaltung der Mischung von sich positiv ergänzenden Nutzungen und der gewachsenen sozialen Zusammensetzung. Das in Teilen vorhandene Nebeneinander

von gewerblichen und sozialen Einrichtungen neben der im Stadtteil dominierenden Wohnnutzung ist so weit wie möglich zu erhalten und wohnverträglich auszugestalten.

- Verbesserung des sozial orientierten Infrastrukturangebotes.
- Erarbeitung und Umsetzung von Vermietungskonzepten mit der Zielsetzung, funktionierende, sich gegenseitig unterstützende Nachbarschaften aufzubauen.
- Koordination des Gemeinwesens zur Aktivierung der Bevölkerung, auch der benachteiligten Gruppen, und Aufbau eines funktionierenden Miteinanders im Stadtteil.
- Aufbau demokratischer Strukturen in der Gruppe der Akteure zum Tragen einer gemeinsamen Verantwortung für den Stadtteil.
- Aufbau eines Projektes „Selbstbestimmtes Leben im Alter“ und „Generationen übergreifendes Wohnen“ mit Synergien durch eine sozialverantwortliche Nutzung.
- Nutzung des Instruments der Spielleitplanung, um das Michaelisviertel zu einem kinder- und jugendfreundlichen Quartier zu entwickeln sowie den Lebensraum von älteren Bewohnerinnen und Bewohnern zu gestalten.
- Öffnung der Schulhöfe für alle Bewohner, um neben neuen Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualitäten weitere Kommunikationsorte zu gewinnen.



Abb. 41: Gemeinschaftliches Wohnen - Bewohner im Neubau Alter Markt 22

Stadtumbau Hildesheim

Michaelisviertel

Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Betriebe und Einrichtungen



Entwicklungsgebiet

Denkmalschutz



Nahversorgung / Einzelhandel



Dienstleistungen



Handwerk / Gewerbe



Gastronomie

soziale, kulturelle und öffentliche Einrichtungen



Bildungseinrichtungen



Klubs



Vereine und Verbände



Sonstiges



Verwaltungseinrichtungen

(Veränderungen vorbehalten)



Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: Mai 2011

CONVENT
MENSING
beraten • planen • umsetzen

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
DELBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG



Abb. 42: Betriebe und Einrichtungen

Auflistung Betriebe und Einrichtungen:

- 1) Altphilologenverband
- 2) Gymnasium Andreanum
- 3) Tagungsstätte St. Michaelis
- 4) EDV
- 5) St. Michaelis Kirche
- 6) Amt für Bau- und Kunstpflege
- 7) Pflegedienst
- 8) Stahl- und Leichtmetallbau
- 9) Bauunternehmen
- 10) Olms Verlag
- 11) Schlüsseldienst
- 12) EDV-Einzelhandel / Sportschule
- 13) Elektromontagebau
- 14) Imbiss
- 15) Erotikshop / Tischlerei
- 16) Hotel Dittmann's Zum Hagentor / Spielhalle
- 17) Kosmetikpraxis / Fußpflege
- 18) Reisebüro / Fahrschule / Schneiderei
- 19) Kiosk / Orthopädie
- 20) Friseur
- 21) Elektro Second Hand Center / Steuerberater
- 22) Orthopädienschuhmacher
- 23) Architekt
- 24) Maler
- 25) Baugechäft
- 26) Fechtsportverein
- 27) Sporttrainer
- 28) Taxiunternehmen
- 29) Pflegeheim / Pflegedienst
- 30) Baugeschäft
- 31) Bäcker / Café / Kneipe
- 32) Kinder- und Jugendrestaurant
- 33) Kurier / Spedition
- 34) Elektrotechnik
- 35) Fotoatelier
- 36) Brüderhaus
- 37) Handwerkerservice
- 38) Blumenladen
- 39) Pflegedienst
- 40) Blumenladen
- 41) Kneipp-Verein Hildesheim
- 42) Hauptschule Alter Markt
- 43) Friseur
- 44) Landesverband Hildesheim e.V.
- 45) Unternehmensberatung / Rechtsanwalt
- 46) Bank / Sparkasse
- 47) Caritasverband Hildesheim
- 48) Grundschule Pfaffenstieg
- 49) Volkshochschule Hildesheim 2
- 50) Bausiedlungsgesellschaft
- 51) Krankengymnastik
- 52) Kiosk
- 53) Logopädiepraxis
- 54) Kosmetikstudio / Gaststätte
- 55) Pflegeheim
- 56) Kindergarten
- 57) Kiosk
- 58) Hundesalon

- 59) Gebäudereinigung
- 60) Kosmetikstudio
- 61) Pflegeheim / Pflegedienst
- 62) Magdalenenkirche
- 63) Kunstwerkstatt
- 64) Restaurant
- 65) Kurierdienst / Bestattungsinstitut
- 66) Reperaturservice
- 67) Orthopädienschuhmacher
- 68) Kiosk
- 69) Restaurant
- 70) Taxiunternehmen
- 71) Fleischerei
- 72) Restaurant
- 73) Versicherung / Innenarchitekt / Kosmetikstudio
- 74) Restaurant
- 75) Trockenbaufirma / Kurier / Spedition
- 76) Fahrschule / Elektronikgeschäft / Weberei
- 77) Dentallabor
- 78) Reinigung
- 79) Friseur / Modellbaugeschäft
- 80) Kosmetikstudio / Grillimbiss
- 81) Eiscafé
- 82) Bäcker / Café / Elektrogeschäft / Elektriker / Kindertöpferei



Abb. 43: Gastronomische Einrichtung im Michaelisquartier

Verbesserung der Verkehrssituation, insbesondere des ruhenden Verkehrs

Es geht hierbei um die durchgreifende Erneuerung und Umgestaltung des Straßenraums einschließlich der technischen Medien. Den Straßenräumen fehlt es an Aufenthaltsqualität. Sanierungsmaßnahmen sind dringend erforderlich, damit der stadtgestalterische Anspruch der Straßenräume zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität führt.

Dazu gehört auch die Rückgewinnung des Straßenraumes als Spiel- und Aufenthaltsort. Die Schaffung von platzartigen Bereichen im Straßenraum sowie die Organisation von kontinuierlichen temporären Aktionen z. B. durch die Nachbarschaft sind dafür wichtige Voraussetzungen. Engagierte und aktive Bürger in anderen Quartieren organisieren beispielsweise Straßenfeste oder Flohmärkte im Straßenraum. Im Zuge der vollständigen Sanierung der Straßen und Gehwege ist eine Begrünung wichtiger Straßen durch Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind die Straßenräume wie u.a. Langer Hagen und Alter Markt.



Abb. 44: Erforderlichkeit zur Sanierung der Straßenräume zur Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität

Durch eine besondere Gestaltung der Zufahrten zum Quartier sowie durch ergänzende geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen (Tempo-30, partiell Spielstraße etc.) soll in Verbindung mit Verkehrsregelungen (z.B. Anlieger frei) der quartiersfremde Verkehr und innenstadtbezogene Parksuchverkehr aus dem Gebiet verdrängt.

Die Verbesserung des Stellplatzangebotes im Quartier wird bereits untersucht. Geeignete Maßnahmen sind z.B. bewirt-

schaftete Anwohnerparkflächen, zusätzlich blockbezogene Stellflächen, ein Quartiersparkhaus etc.. Eine Parkplatzbewirtschaftung in den Straßenräumen als „Anwohnerparken“ wäre eine Variante.

Insbesondere für die Zielgruppe „Familien“ sind dringend Stellplatzflächen als Mehrfachnutzung auf unbebauten Grundstücken zu schaffen. Die Stellplatzflächen an der Schenkenstraße werden als Lehrstellplätze für die angrenzenden Schulen genutzt. Derzeit wird eine Mehrfachnutzung geprüft.

Für den Michaelisvorplatz und die Burgstraße werden Lösungen für die störenden Busparkplätze (Touristenbusse) im Jahr 2011 im Rahmen des UNESCO Weltkulturerbeprogramms baulich umgesetzt.



Abb. 45: Michaelisplatz (Umbauarbeiten)

Wegweisung / Beschilderung / Rosenroute: Die zentralen Wegeverbindungen sind besser auszuschildern. Insbesondere die Rosenroute ist derzeit kaum noch erkennbar. Zudem sind die Rosenpflanzungen an den Gebäuden entlang der Rosenroute wieder aufzunehmen.

Dringend notwendig ist die Verbesserung der Überquerbarkeit der Kardinal-Bertram-Straße sowie Pfaffenstieg / Dammstraße zur besseren Vernetzung des Quartiers mit der Innenstadt und den umgebenden Garten- und Wallanlagen. Durch Öffnung und Schaffung neuer Wegebeziehungen sind insbesondere die Freiflächen im Umfeld besser erreichbar zu machen.

Nahversorgung – Quartierszentrum

Zentrenfunktionen wie Gastronomie, Kultur oder städtebauliche Aufenthaltsqualität zur Quartiersbildung sind zu nutzen. Hierzu ist im Kreuzungsbereich Alter Markt / Burgstraße mit den Eigentümern der vorhandenen Läden (Dienstleistungen, Gastronomie und kleiner Lebensmittelkiosk) und der Leerstände ein Besatzmanagement aufzubauen.



Abb. 46: Kreuzungsbereich Alter Markt / Burgstraße

Koordination, Beratung und Unterstützung der Akquisition von Neuansiedlungen in den örtlichen Versorgungszentren im Rahmen der Vorbereitung von weiteren Maßnahmen.

Aktivierung der Grundeigentümer und Bewohner

Die kontinuierliche weitere Sensibilisierung der Eigentümer erfolgt im Zuge der weiteren Werkstätten sowie durch Einzelgespräche. Auf Grundlage des in diesem Verfahren kooperativ entwickelten und umsetzungsorientierten städtebaulichen Konzeptes wurden konkrete Maßnahmen für die Eigentümer und somit gleichzeitig übertragbare Beispielprojekte erarbeitet – unter Berücksichtigung zusätzlicher Fördermöglichkeiten für die Umsetzung von Maßnahmen durch die Grundeigentümer sowie die Stadt Hildesheim (kooperativer Ansatz).

Die erfolgreiche Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) dokumentiert dieses kooperative Verfahren. Dieses Projekt wird gefördert im Rahmen des Forschungsvorhabens „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ im Programm Experimenteller Wohn- und Städtebau (ExWoSt) des Bundes (weiteres s. Abschnitt 3.2).

Stadtumbau Hildesheim

Michaelisviertel

Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011

Straßenzüge Prioritäten

-  Entwicklungsgebiet
-  UNESCO Weltkulturerbeachse
-  kurzfristig (bis 2011)
-  mittelfristig (2012-2016)
-  langfristig (2016 ff.)

N
Kartengrundlage:
Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodaten
Stand: Mai 2011
CONVENT KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
MENSING **ELBBERG**
beraten • planen • umsetzen STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Angesichts des hohen Beratungsbedarfes, aber auch der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, ist im weiteren Projektfortschritt die Einrichtung eines „Info-Centers“ oder „Stadtteilbüros“ sinnvoll. Hierfür wird derzeit ein Raum der Volkshochschule Burgstraße genutzt.



Abb. 48: Infotafel in der Volkshochschule

Darüber hinaus ist die Stärkung des Bürgerinnen- und Bürgerbewusstseins für das Quartier notwendig und wird durch Öffentlichkeitsarbeit in Form von Bürger- und Bewohnerversammlungen und weitere Werkstätten erreicht. Neben der Information über mögliche Maßnahmen steht die Stärkung der Eigeninitiative und Eigenverantwortung der Eigentümer für den Stadtteil im Vordergrund.

Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung

Für Entwicklungs- und Koordinierungsaufgaben für die Einrichtung örtlicher sozialer Qualifizierungsträger im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen bieten die Volkshochschule am Pfaffenstieg und die sozialen und karitativen Einrichtung gute Ansätze, die es zu stärken und vernetzen gilt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Qualifizierung von Arbeitsuchenden in Wohnortnähe geleistet.

Hier steht die Entwicklung eines integrierten Handlungskonzeptes mit der Zielsetzung, neue Arbeitsplätze im Stadtteil zu schaffen sowie Qualifizierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Aufbau von mit der Wohnnutzung verträglichen lokalen Arbeitsplatz- und oder Beschäftigungsangeboten unter Einschluss von Möglichkeiten zur Teilzeitbeschäftigung, insbesondere für Frauen, für Alleinerziehende und pflegenden Personen.

Inwertsetzung leerstehender Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an der Burgstraße / Alter Markt. Stärkung der zentralen Mitte des Stadtteils an der Burgstraße bis St. Michaelis als Ort der lokalen Beschäftigung und Wirtschaft.

Neuansiedlung zusätzlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe zur wohnungsnahen Angebotserweiterung und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Verbesserung der Standortbedingungen der ansässigen Betriebe durch Modernisierungen sowie Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten durch eine Neuordnung der rückwärtigen Bebauung (hier insbesondere an der Michaelisstraße und Langer Hagen).



Abb. 49: Zentrale Mitte zwischen Burgstraße, Alter Markt und St. Michaelis

3.4 DER STADTUMBAUPROZESS - ÜBERPRÜFUNG UND FORTSCHREIBUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE

Im Gesamtprozess des Stadtumbaus sollen die Maßnahmen von allen Beteiligten hergeleitet werden, daher ist eines der wichtigsten Ziele des Stadtumbauprozesses die Beteiligung der Bewohner und Bewohnerinnen. Die erste und zweite öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung für die Bewohner und Bewohnerinnen des Michaelisviertels fanden im November 2009 und September 2010 statt. Diese öffentlichen Veranstaltungen werden von der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung und CONVENT Mensing initiiert und sollen einen kontinuierlichen Beteiligungsprozess darstellen, um eine breite Akzeptanz für die Maßnahme und einen Austausch mit der Bewohnerschaft zu gewährleisten.

An den öffentlichen Informationsveranstaltungen nahmen jeweils ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger, Mieter und Grundeigentümer aus dem Quartier teil.



Abb. 50: Öffentliche Veranstaltung

Aus den Arbeitsgruppen der öffentlichen Veranstaltungen sowie der Arbeit der Eigentümerstandortgemeinschaft, wurden Schwerpunktthemen abgeleitet, die im weiteren Stadtumbauprozess, in regelmäßigen Arbeitsgruppentreffen vertieft diskutiert und bearbeitet werden sollen.

Diese Themen sind vorrangig:

- Gestaltung der öffentlichen Straßenräume,
- Begrünung und Wiederbelebung der Rosenroute,
- Verkehr und Stellplätze,
- Entwicklung von Konzepten zur Gestaltung der Hinterhöfe,

- Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung und Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger über das Internet (Homepage der ESG),
- Immobilienbörse und Aufbau von Netzwerken im Quartier.

Die im folgenden Kapitel dargestellte Projektliste basiert auf den Zielformulierungen des ISEK Michaelisviertel 2008 / 2009 zur Aufnahme in den Stadtumbau, den Erkenntnissen aus den öffentlichen Veranstaltungen sowie den internen Abstimmungsprozessen in der Projektgruppe und dem politischen Arbeitskreis. Die Festlegung der Einzelprojekte ist demnach aus dem Prozess hergeleitet und wird von allen Beteiligten getragen.

Der fortschreitende Stadtumbauprozess zeigt, dass die festgesetzten Entwicklungsziele bestätigt und konkreter weiterentwickelt wurden. Auch die in Abschnitt 3.3 genannten Themenbereiche Inwertsetzung des Gebäudebestands und Attraktivierung des Wohnens; Verbesserung des Wohnumfelds und des Freiraums; Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur; Verbesserung der Verkehrssituation; Nahversorgung – Quartierszentrum; Bürgermitwirkung, Stadtteilleben; Lokale Wirtschaft, Arbeit und Beschäftigung konnten weiter vertieft werden.

Der Stadtumbauprozess hat sich in folgenden sechs Handlungsfeldern konkretisiert:

- Attraktivierung des Wohnens
- Schaffung von Stellplätzen, Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen
- Städtebauliche Neuordnung
- Soziale Infrastruktur
- Verkehrliche Infrastruktur
- Management und Beteiligung



Abb. 51: Attraktivierung des Wohnens durch Neugestaltung der Fassaden

Anlieger müssen
...straße u
...passung für das Juwel
...kommen dieses Jahr / Überraschung am Magdalenengarten

Auf der linken Seite der Burgstraße entsteht ein breiter Fußweg, die Parkplätze fallen weg.

Archivfoto: Harbort

...ndnis: Die Pläne seien unter Mitwirkung von Politik und Kirche erarbeitet worden und müssten auf bestimmte Kriterien erfüllen, um die ... zu bekommen. Was denn ... sollten, die das Geld ... onnten, fragte eine ... ie ihr Haus verk ... en", lautete der ... ung.

Warnecke w ... ur den Stra ... ir die farb ... den im ... Anso ...

Fernwär

könnten vorab einen Vertrag mit der Stadt schließen, mit der Fassadenrenovierung dann aber bis nach Ende der Straßenbauarbeiten warten.

Sorge bereitet den Anwohnern der Parkdruck im Viertel. Auf dem Michaelplatz direkt unterhalb der Kirche soll künftig mehr geparkt werden, an der Kreuzung wird im unteren Kreuzungsbereich auch – Parkverbot – in dem im oberen Bereich die Straße durch vorübergehend. Dazwischen befindet sich die Kirche.

Ossetse werden Stellplätze eingerichtet, da dort die Busparkplätze entfallen. Ein Parkkonzept sei in Arbeit, so Vornecke. Unter anderem hoffe man, Parkplätze auf den Hinterhöfen aktivieren zu können. Dass trotz Parkverbots rücksichtslos abgestellte Autos die Gehwege versperren und das Bild stören könnten, lag dem könne man nur mit Knöllchen vorgehen.

Die Arbeiten der Stadtverwaltung sollen im April beginnen, für Juli ist der Beginn des Straßenumbaus geplant. Die Bauarbeiten werden sich voraussichtlich in Abschnitten bis zum Frühjahr 2012 hinziehen.

mit Fördergeld: „Wer der nicht gewinnt“

t, der nicht g
oll neue Wege zu St. Michaelis und für ein Parkhaus
de damit auch die Andreaskirche und das
Kaiserhaus.
In seiner westlichen Fortführung e
schleie der Alte Markt über die touris
sche Rosenroute außerdem die Kirche
n. Magdalena und die grüne La
der Innerste. Hier sei als Fortset

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, der Clou: Stadt und beide Kirchen müssten als Bedingung lediglich zehn Prozent der Summe drauflegen, um in den vollen Genies der Forderung kommen zu können. Für die Stadt mache das 250.000 Euro aus, verteil auf fünf Jahre. Da die Stadt aber bereits im ersten Förderprogramm bestanden bedacht worden sei, könne der Zuschuss nun niedriger ausfallen, dämpfte der Planungsausschuss: "Aber wer nicht den nicht gewinnt."

weiteren 70
Zusammenar-
beite die Stadt auf
die drei Millio-
nen, erklärte
die Necke

de damit auch
Kaiserslautern
In seiner westlichen Fortsetzung
schließt der Alte Markt über die Tourne
scheide Rosenrode außerdem die Kirche St.
Maria Magdalena und die grüne Land-
schaftsaussicht der Inneren
Ein weiteres Band sei als Fortsetzung
der Alpeisstraße, des Pelzeausplatzes und
des Mariendomes nach Nord-Westen zur
Fußgängerzone wäre damit vervollständigt und die Vernetzung mit Marktplatz,
Rathaus und Knochenhaueramtshaus
vollzogen. Das Umfeld von St. Michael
umfasse freizeithun- und einen Stellen

Geplant sei, das
lis von parkenden Autos
mit der Gottesburg ihrem hohen
wert entsprechend zur Geltung kommen
Die damit wegfallenden Pkw-Stellpl
müßten wegen des hohen Parkdruck
Ort weiterbestanden werden. Für das
der Weiterbestehen werde derzeit
Parkraumkonzept erarbeitet, ber
eckne. Das Zielviertel bestehe in d
Plan, auf einen
werden die

Im Michaelishügel, im Zusammenhang des Michaelishügels liegenden Baulücke" ein Parkhaus mit Umfeld entsprechenden Bereich. Derzeit werde das Areal als Parkplatz genutzt. Wie Warnecke noch ein Vorhaben noch ein Parkhaus auf dem Gelände der das Parkhaus bauen und betreiben. Immerhin, für die Förderung der



ten be... r... westl...
 erheblicher... abgenom...
 Unesco-Program... öffnet...
 Der direkte P... Gotz an...
 Bezug des P... bestehend...
 hätte modern... zerstörung...
 städtebau... oben auf d...
 wertvolle... worden. „Die...
 Den... nem kleinen E...
 der... ner angefert...
 leg de...

haus schließen. Das bräme
Foto: Gossmann

**St. Michael-Kugel
bald offen**

Am Morgen ist es so weit-
reich, 14 Uhr, die Bekrönung wird
den Vierungsturms von St Michael
Das kündigte Bauleiter Jürgen
Der aus Hahn, Kreuz und Kugel
1932 wieder aufgebaut.
Spitze der Vierung
Jahreszahl

...zahl derungsbauts-
...schchild, das Dachklemp-
...haben", sagte Götz als Be-
...hi. Er erwartete, dass in der
...ste der Zeit eingelagert
...sind sehr gespannt, "er-
...is Tageslicht kommt, "er-
...aus rund "er-
...en Ger-
...en

A close-up photograph showing a textured tree trunk on the right and a white, possibly metallic, structure on the left. The background is a blurred outdoor scene with some foliage.

Der Spielplatz ist
verbinden

Orte, den viele Kinder verändern wollen

A photograph showing a park-like setting with several trees in the foreground and a building visible in the background. The image is somewhat blurry and has a low resolution.



...brachte. Wie aber im A
Verwaltung erklärt w
...ative nicht förder
...entspre

ternative in
Stadt keinen entspre
stellt hatte und der
rung der Welterbest
bau des Umfeldes h
den ist.
Die Lösung Mich

Michael

Ausschuss von der
wurde, ist diese Al-
lungsfähig, weil die
gehenden Antrag ge-
huss zur Sanie-
Aus-

Zuschuss zu
stätten und zum Aus-
bereits bewilligt wor-

mit Innens

...der Wilfried...
...tzung ein. Letztlich sei die...
...te Lösung. Zudem werde die...
...it einem Plattenband und...
...reihe eine attraktive Verbi...
...nnenstadt darstellen.
...e Hildesheimer wissen läng...
...Zeitdruck steht und...
...ke vom S...

... unter Zeitdruck
... die direkte Strecke von
... zu St. Michaelis einschlag

geht sowieso andere W
barkeiten Hildesheim
zu lassen: Marktpla
Vom Roemer

Dom. Vorn
eröffnet sich dem
imposanter Blick a
jedem Schritt dur
Welterbestätte wir
deutung spürbar,
1000 Jahren für d

...en muss, ...
... hat, ...
... beschwert, wenn
... die Stadt hat zum Glück mal
... mit ihren Eltern ins Kreishaus
Freiräume zum Spielen zu sprechen. Vor
... allem Schüler der Grundschule Pfaffen-
stieg sind gekommen, um von ihren ...

Vege, um die Kost-
ns auf sich wirken
tz, Andreaskirche,
-Pelizaeus-Museum
Betrachter dann ein
St. Michaelis. Mit
-so zur

...auf St. Michael
...auf die Burgstraße zu
...dann die große Be-
...die die Gottesburg seit
...die Menschen hat,

... Kinderchen, haben sich
... in den vergangenen
... auf dem Weg durch die Plan
... teile gemacht. Sie haben die
... schen, Spielplätze, Kletterh
... flächen, durch die ersten St
... es Verbesserung und geschos
... fährliche Verkehrssituation
... aufgedeckt - beispielsweise
... streifen, der - beispielsweise
... sehen ist. Diese Straßensitua
... erste Schritt d

en ihre Stadt
familienfreundlich

...undlicher machen

ausgeführt, die ebenfalls Hinwei halten, wo etwas geschehen soll, dies ergebe nun den ersten Best plan, in dem Plus- und Minuspu aufgeführt sind.

Noch bis zum Sommer soll es mit teren Treffen und kleineren weitergehen. Und danach ein endgültiges Spielplan für die Peterburgs.

lich klären. „Die Verwaltung vor“ erkläre
wirklichen, welche größeren Ideen sich
sollte das laut Liam-Felix beispielsweise
ein neuer Bolzplatz sein. „Unser Sport-
platz ist zurzeit gesperrt. Am Moritzberg
darauf gebaut werden.“ „Unser Sport-
Achtjährige. Wir brauchen aber noch
geben einen neuen Platz.“ Und nun soll
grube in der Oststadt, beklagt sich der
sich viele Kinder. „Wir brauchen aber noch
mehr

Foto: Gossma

...ent-
c. All
lands-
unkte

veien

4. PROJEKTLISTE

Die definierten Einzelprojekte sind in der nachfolgenden Projektliste dargestellt und den sechs beschriebenen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Projektliste zeigt den Status und die Laufzeit der Einzelprojekte an und soll als

fortschreibendes Instrument dienen. In Kapitel 5 werden alle räumlich darstellbaren Projekte im Stadtumbaugebiet verortet.

Laufende Nummer		abgeschlossen	laufend	in Planung	in langfr. Vorbereitung	Laufzeit	
1	100						Attraktivierung des Wohnens
01	100						Modellhafte Wohnprojekte - Zusammenlegung von Wohneinheiten
01	110			●		2009 ff.	Umgestaltung eines Hinterhauses, Burgstraße 16/17
01	120	●				2009 f.	Modellhafte Wohnprojekte, Alter Markt 22
01	130			●		2010 ff.	Modellhafte Wohnprojekte, Burgstraße, Langer Hagen
01	200						Stadtbildprägende Gebäude - Fassadensanierung
01	201	●				2009	Herrichtung einer Hausfassade, Ritterstraße 1
01	202	●				2009 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Michaelisstraße 57
01	203	●				2010	Herrichtung einer Hausfassade, Süsternstraße 1
01	204	●				2011	Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 43
01	205	●				2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 17+18
01	206			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 8
01	207			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 18
01	208			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 19
01	209			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 27
01	210			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Langer Hagen 46
01	211			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Kardinal-Bertram-Straße 20
01	212			●		2011 ff.	Herrichtung einer Hausfassade, Dammstraße 10
01	213		●			2009 ff.	Gestalterische Beratung
2							Schaffung von Stellplätzen, Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen
02	100						Verbesserung des Wohnumfelds und Innenhofgestaltung
02	101			●		2009 ff.	Erwerb einer städtischen Grünfläche
02	102			●		2010 ff.	Erwerb einer städtischen Grünfläche
02	103	●				2009 ff.	Spielplatz Alter Markt
02	104		●			2010 f.	Fußläufige Wegeverbindung Alter Markt
02	105	●				2010 f.	Umgestaltung eines Innenhofs, Alter Markt 22
02	106	●				2010 f.	Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 51
02	107			●		2011	Umgestaltung eines Innenhofs, Michaelisstraße 57/58
02	108				●	2011 ff.	Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 42
02	109				●	2012 ff.	Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 31
02	200						Stellplatz- und Freiflächenkonzept / Innenhofgestaltung
02	210				●	2010 ff.	Stellplatz- und Freiflächenkonzept, Langer Hagen / Michaelisstraße
02	220			●		2011 ff.	Umgestaltung eines Innenhofs, Alter Markt 23
3							Städtebauliche Neuordnung
03	100						Städtebauliche Neuordnung
03	110				●	2010 ff.	Nutzungskonzept Alter Markt
03	120				●	2012 ff.	Nutzungskonzept Grundschule Alter Markt / Bebauung Hinterhof KWG
4							Soziale Infrastruktur
04	100						Starterprojekt investive Maßnahmen - Spielleitplanung
04	110		●			2009 ff.	Spielleitplanung (Vorbereitung, Prozess)

04	120		●		2011 ff.	Starterprojekte
04	200					Soziale Infrastruktur - Stadtteilcafé
04	210			●	2010 ff.	Nutzungsänderung / Errichtung eines Stadtteilcafés
04	300					Blockkonzept Alter Markt / Burgstraße / Pfaffenstieg, VHS
04	310			●	2012 ff.	Neue Stellplätze und öffentliche Wegeverbindungen
5						Verkehrliche Infrastruktur
05	100					Umgestaltung der Anliegerstraßen
05	110			●	2014 ff.	Umgestaltung Alter Markt
05	120			●	2013 ff.	Umgestaltung Langer Hagen
6						Management und Beteiligung
06	100		●		2009 ff.	Stadtumbaumanagement
06	200		●		2009 ff.	Aktivierung von Grundstückseigentümern
06	300		●		2009 ff.	Dokumentation

Abb. 52: Projektliste



Abb. 53: Abrissarbeiten im Michaelisviertel

5. KURZBESCHREIBUNG DER LEITPROJEKTE

5.1 ATTRAKTIVIERUNG DES WOHNENS

5.1.1 Modellhafte Wohnprojekte – Zusammenlegung von Wohneinheiten

Der Umbau bestehender Gebäude und die Errichtung von Neubauten zu Nutzungskonzepten modellhafter Wohnprojekte sowie die Zusammenlegung von Wohneinheiten werden im Stadtumbauprozess begleitet. Hierbei werden besonders innovative Lösungen mit Pilotcharakter unterstützt. Derzeit werden mit verschiedenen Hauseigentümern modellhafte Realisierungsbeispiele, wie der Umbau von Gebäuden zu altengerechten Wohnformen oder die Errichtung von Um- und Neubauten in den Hinterhöfen, planerisch vertieft.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Hauseigentümer, Eigentümerstandortgemeinschaft
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.



Abb. 54: Modellhaftes Wohnprojekt im Neubau
Alter Markt 22

5.1.2 Stadtbildprägende Gebäude - Fassadensanierung

Im Stadtumbaubereich Michaelisviertel wurden bereits in der Michaelis-, Ritter- und Süsternstraße Fassadensanierung durchgeführt. Diese Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung leisten aufgrund ihrer beispielhaften Fassadengestaltungen sowie des Standortes (z. B. Eckgebäude) oder durch das Zusammenspiel von unterschiedlichen Faktoren (z. B. Gebäude in Verbindung mit Platzsituationen) wesent-

Stadtumbau Hildesheim	
Michaelisviertel	
Fortschreibung ISEK Michaelisviertel 2011	
Projektübersicht	
	Entwicklungsgebiet
1. Attraktivierung des Wohnens	
Modellhafte Wohnprojekte - Zusammenlegung von Wohneinheiten	
1.110	Umnutzung eines Hinterhauses, Burgstraße 16/17
1.120	Modellhafte Wohnprojekte, Alter Markt 22
1.130	Modellhafte Wohnprojekte (beispielhaft)
Stadtbildprägende Gebäude - Fassadensanierung	
1.201	Errichtung einer Hausfassade, Ritterstraße 12
1.202	Errichtung einer Hausfassade, Michaelisstraße 57
1.203	Errichtung einer Hausfassade, Süsternstraße 1
1.204	Errichtung einer Hausfassade, Alter Markt 43
1.205	Errichtung einer Hausfassade, Alter Markt 17/18
1.206	Errichtung einer Hausfassade, Alter Markt 8
1.207	Errichtung einer Hausfassade, Wohl 18
1.208	Errichtung einer Hausfassade, Wohl 19
1.209	Errichtung einer Hausfassade, Wohl 27
1.210	Errichtung einer Hausfassade, Langer Hagen 46
1.211	Errichtung einer Hausfassade, Kardinal-Bertram-Str. 20
1.212	Errichtung einer Hausfassade, Dammstraße 10
1.213	Gestalterische Beratung
2. Wohnumfeld, Grün- und Freiräumen	
Verbesserung des Wohnumfelds und Innerhofgestaltung	
2.101	Erwerb einer städtischen Grünfläche
2.102	Erwerb einer städtischen Grünfläche
2.103	Spielplatz Alter Markt
2.104	Fußläufige Wegeverbindung Alter Markt
2.105	Umgestaltung eines Innerhofs, Alter Markt 22
2.106	Umgestaltung eines Innerhofs, Langer Hagen 51
2.107	Umgestaltung eines Innerhofs, Michaelisstraße 57/58
2.108	Umgestaltung eines Innerhofs, Langer Hagen 42
2.109	Umgestaltung eines Innerhofs, Langer Hagen 31
Stellplatz- und Freizeitszenario, Innerhofgestaltung	
2.210	Stellplatz- u. Freizeitszenario, Langer Hagen / Michaelistr.
2.220	Umgestaltung eines Innerhofs, Alter Markt 23
3. Städtebauliche Neuordnung	
3.110	Nutzungskonzept Alter Markt
3.120	Grundschule Alter Markt / Bebauung Hinterhof KWG
4. Soziale Infrastruktur	
Starterprojekte investive Maßnahmen - Spielplatzplanung	
4.110	Spielplatzplanung (Vorbereitung, Prozess)
4.120	Starterprojekte
Soziale Infrastruktur - Stadtkaffee	
4.210	Nutzungsänderung / Errichtung eines Stadtkaffees
Blockkonzept Alter Markt / Burgstraße / Pfaffenstieg, VHS	
4.310	Neue Stellplätze und öffentliche Wegeverbindungen
5. Verkehr	
5.101	Umgestaltung Alter Markt
5.102	Umgestaltung Langer Hagen
6. Management und Beteiligung	
6.100	Stadtumbaumanagement
6.200	Aktivierung von Grundeigentümern
6.300	Dokumentation
 Kartengrundlagen: Stadt Hildesheim, Bereich Vermessung und Geodäsie Stand: Mai 2011	
 	
beraten • planen • umsetzen	

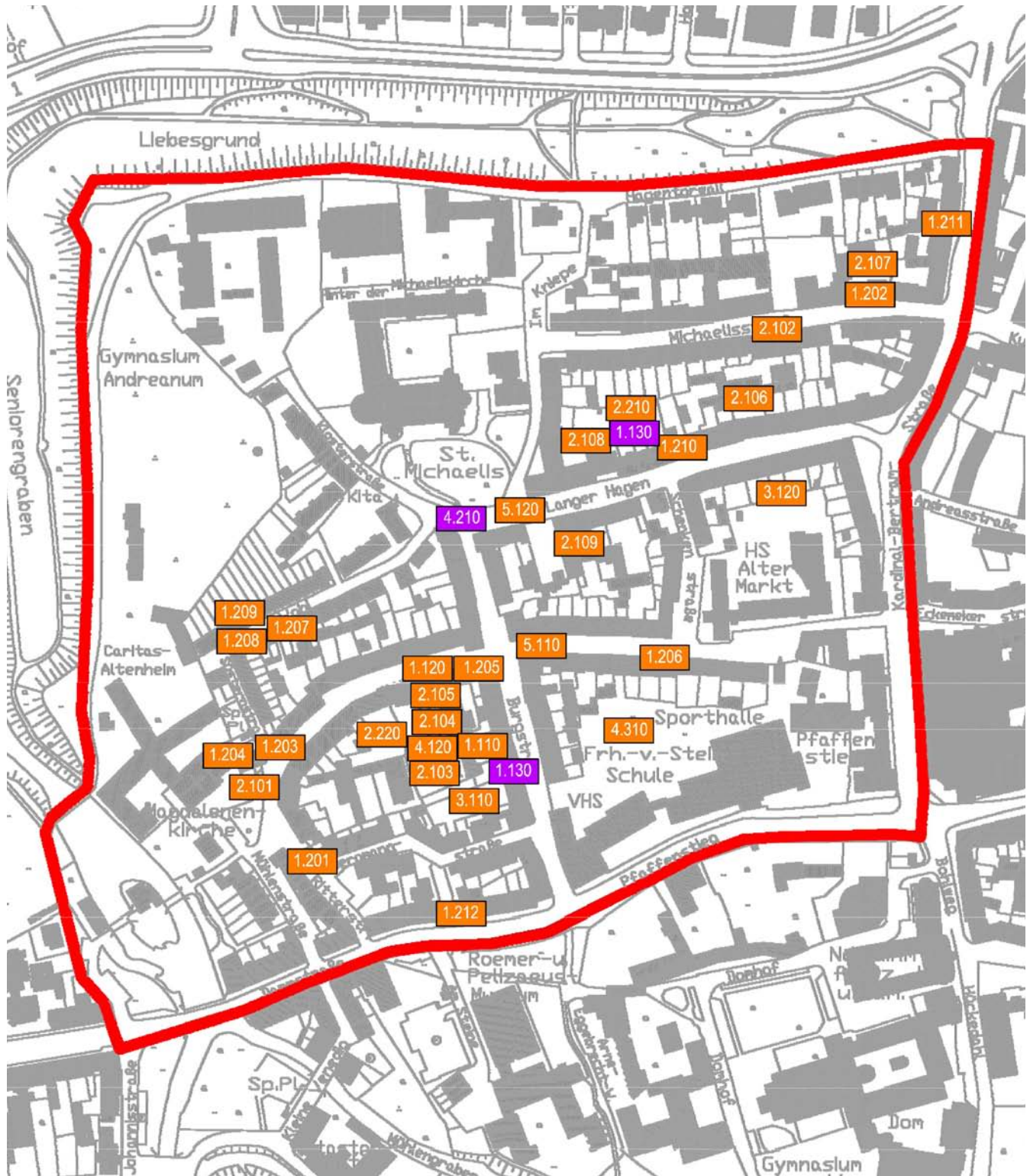


Abb. 55: Projektübersicht

liche Beiträge zum Stadtumbau im Michaelisviertel.

So finden Erneuerungsmaßnahmen des Wohnungsbaus der 50er Jahre statt. Die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer im Bereich der Fassadengestaltung im Michaelisviertel trägt im hohen Maße zur Aufwertung des Quartiers bei.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, private Eigentümer
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.



Abb. 56: Skizze geplante Fassadengestaltung
(Architekturbüro Lichnowski)

5.2 SCHAFFUNG VON STELLPLÄTZEN, WOHNUMFELD- VERBESSERUNG, GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

5.2.1 Verbesserung des Wohnumfelds und Innenhofgestaltung

Die Schaffung von Stellplätzen, die Aufwertung des Wohnumfelds, die Gestaltung privater Innenhöfe, die Reaktivierung von Brachflächen und die Schaffung besserer Wegeverbindungen durch das Quartier sind zentrale Bausteine zur Aufwertung des Michaelisviertels. Zahlreiche wohnungsnaher Freiflächen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung ist unzureichend und die Nutzungs- und Zugangsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt.

Ziel ist die Sanierung des Wohnumfelds, Öffnung von privaten Grünflächen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf privaten Flächen zu einer attraktiven Innenhofnutzung. Darüber hinaus sollen störende Nebenanlagen wie



Abb. 57: Ehemals ungestaltete Hofflächen

ungenutzte Schuppen oder unnötige Grundstücksmauern rückgebaut werden. So soll eine Aufwertung des innerstädtischen Wohnquartiers stattfinden. Die Neugestaltung der Innenhöfe erzeugt Synergien und führt zu einer städtebaulichen Verbesserung und besserer Ausnutzbarkeit angrenzender Grundstücke. Eine breite Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern zeigt sich bereits bei zahlreichen Neugestaltungsmaßnahmen. Dieser Umsetzungsprozess dient als Impulsgeber für weitere Innenhofgestaltungen.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, gbg, Eigentümer, Bewohnern
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.

5.2.2 Stellplatzkonzept und Freiflächenkonzept / Innenhofgestaltung

Auf den Grundstücken Alter Markt sowie Langer Hagen / Michaelisstraße sollen verbesserte Stellplatzangebote geschaffen werden, die eine Vermietbarkeit der Wohnungen selbst sichern. Hierzu werden bereits konkretisierende Gespräche geführt und Planungen mit den benachbarten, beteiligten Eigentümern abgestimmt. Die Eigentümer beteiligen sich auch an der Diskussion in der bereits existierenden Eigentümerstandortgemeinschaft. Mit besonders innovativen Lösungen mit Pilotcharakter werden so private Investitionen unterstützt und sollen beispielhaft für weitere Standortveränderungen im Michaelisviertel dienen.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Eigentümer, Eigentümerstandortgemeinschaft
Geplanter Zeitraum: 2010 ff.



Abb. 58: Erforderlichkeit zur Verbesserung der Stellplatzsituation im Hinterhof

5.3 STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

5.3.1 Nutzungskonzept Bebauung Alter Markt, Langer Hagen

Das Nutzungskonzept für die Grundstücke entlang des Straßenzuges Alter Markt soll mögliche Aufenthaltsqualitäten aufzeigen. Untergenutzte Flächen mit baulichen Ruinen sind freizumachen und einer neuen gestalterischen Freiraumnutzung zuzuführen. In einem intensiven Beteiligungsprozess haben sich verschiedene Eigentümer zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft zusammengeschlossen und begleiten so aktiv den Umbauprozess.

Auf den Grundstücken südlich des Langer Hagens angrenzend an die Grundschule Alter Markt finden Überlegungen zur Nutzungsoptimierung statt. Aufgrund der Veränderungen der Schullandschaft hat die Landesregierung festgelegt, dass die Kommunen künftig die Haupt- und Realschulen zu sogenannten Oberschulen zusammenlegen sollen. Die Stadt Hildesheim wird daher mit einem Schulkonzept auf diese Veränderungen reagieren müssen. Damit wird auch der o. g. Standort in die Prüfung mit einbezogen. Die Stadt prüft, ob dieser Standort für eine Schulnutzung auch künftig sinnvoll erscheint und eine Verlagerung von anderen Schulen zweckmäßig erscheint. Ungeachtet des weiteren Planungsverlaufs der Schulstandorte wird an dem Sanierungsziel Verbesserung des Blockinnenbereichs festgehalten. Die Anforderungen an die künftige Nutzung für den Blockbereich könnten sich jedoch ändern, so dass eine Anpassung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts erforderlich werden könnte.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Eigentümer, Eigentümerstandortgemeinschaft
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.

5.4 SOZIALES

5.4.1 Starterprojekt investive Maßnahmen - Spielleitplanung

In dem Gesamtkonzept sollen die Nutzungsmöglichkeiten aller Altersgruppen mit investiven Maßnahmen geprüft werden und bauliche Veränderungen erfolgen. Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Schaffung barrierefreier Zugänge, um eine sozial und kommunikativ orientierte Nutzbarkeit von Freiflächen zu bieten. Schon heute zeigt sich eine breite Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft bei den Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Erarbeitung ei-



Abb. 59: Streifzüge Spielleitplanung

nes Nutzungskonzeptes. Die planerische Vorbereitung der Maßnahme hat bereits begonnen und erfolgt über mehrere Programmjahre. Dabei geht es sowohl um die Chance, das Michaelisviertel zu einem kinder- und jugendfreundlichen Quartier zu entwickeln, als auch den Lebensraum für ältere Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils zu gestalten. Im Rahmen der Spielleitplanung erfolgten bereits Rundgänge durch das Michaelisviertel, bei denen Kinder die von ihnen genutzten Orte aufzeigten. Gemeinsames Ziel ist es, die Maßnahmen mit den genannten städtebaulichen und hochbaulichen Maßnahmen zu einem umfassenden Handlungskonzept zu verzahnen.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Spielleitplanung, Interessengruppen

Geplanter Zeitraum: 2009 ff.

5.4.2 Stadtteilcafé

Im näheren Umfeld von St. Michaelis wurde im Rahmen der Bewohnerbeteiligung die Nutzung eines Stadtteilcafés mit Aufenthaltsbereich als städtebauliche Aufwertung und wichtigen Kommunikationspunkt gesehen. Es finden bereits Gespräche mit interessierten Eigentümern und einem potenziellen Betreiber statt.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Eigentümer, Gewerbetreibende

Geplanter Zeitraum: 2010 ff.

5.4.3 Blockkonzept Alter Markt / Burgstraße / Pfaffenstieg – neue Stellplätze und öffentliche Wegeverbindungen

Aufgrund der hohen Nutzungsdichte im Michaelisviertel sind Blockinnenhöfe (hier Schulhöfe) wichtiger Bestandteil der Freiraumplanung im Quartier. Die Umgestaltung und Öffnung dieser Flächen trägt insgesamt zur Aufwertung des Michaelisviertels bei, da so neue Aufenthaltsqualitäten, Wegeverbindungen und Synergien für das Stadtumbaugebiet geschaffen werden können.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Eigentümer, Gewerbetreibende

Geplanter Zeitraum: 2010 ff.

5.5 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

5.5.1 Umgestaltung der Anliegerstraße Langer Hagen, Alter Markt

Die Straßenräume Langer Hagen und Alter Markt befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und zeigen Defizite in der Gestaltung, der Begrünung und hinsichtlich der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Die Außenwahrnehmung des Michaelisviertels im Stadtgebiet ist derzeit kaum erkennbar. Neben den Baumaßnahmen im Rahmen des UNESCO Welterbeprogramms der Burgstraße, Michaelisplatz und Michaelisstraße ist die Umgestaltung der Straßen Alter Markt und Langer Hagen eine wichtige Erneuerungs-



Abb. 60: Erforderlichkeit zur Verbesserung der Quartiersstraßen zur Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität

maßnahme. Die Umgestaltung eines Straßenraumes löst erfahrungsgemäß eine große Investitionsbereitschaft von Privateigentümern aus.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, EVI (Fernwärmeversorgung)

Geplanter Zeitraum: 2010 ff.

5.6 MANAGEMENT UND BETEILIGUNG

5.6.1 Stadtumbaumanagement

Das stadtteilorientierte Stadtumbaumanagement wurde 2009 zur Realisierung des Handlungskonzeptes eingerichtet. Das Management hat die Aufgabe, komplexe Problemlagen im Stadtteil zu analysieren und zusammenzufassen. Durch behutsame Steuerung soll eine Reduzierung der Probleme erreicht und die vor Ort vorhandenen Potentiale stabilisierend entwickeln werden.

Es verknüpft unabhängig von lokalen Bindungen die Interessen und Aktivitäten der Stadt Hildesheim, der Mieter und Eigentümer, der lokalen Betriebe, der Beschäftigungsinitiativen und der Stadtteilakteure und baut eine Kooperation zur Verbesserung des Stadtteils auf.

Projektpartner: Stadt Hildesheim, Eigentümer, Kirchen, Initiativen, Eigentümerstandortgemeinschaft

Geplanter Zeitraum: 2009 ff.

5.6.2 Aktivierung von Grundeigentümern

Die Aktivitäten und Fördermöglichkeiten im Stadtumbauprozess werden im Stadtteil vermittelt, um eine höhere Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen und das Image des Stadtteils aufzuwerten.

In dem laufenden intensiven Beteiligungsprozess haben sich verschiedene Eigentümer bereits zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft zusammengeschlossen und begleiten so aktiv den Umbauprozess.

In den öffentlichen Veranstaltungen zum Stadtumbau im November 2009 und September 2010 zeigte sich mit jeweils etwa 60 teilnehmenden Bewohnern und Eigentümern aus dem Stadtteil bereits ein hohes Interesse am Stadtumbauprozess. Dieses gilt es durch regelmäßige Veröffentlichungen in der Presse, der Stadtteilzeitung und über die Homepage der Stadt Hildesheim zu stärken.

Projektpartner: Stadt Hildesheim
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.

5.6.3 Dokumentation

Die Dokumentation zur Vorlage beim Fördergeber wird durch eine Zusammenstellung aller Maßnahme geleistet, die im Zuge der Stadterneuerung gefördert und planerisch und baulich in dem Programmjahren umgesetzt werden.

Projektpartner: Stadt Hildesheim
Geplanter Zeitraum: 2009 ff.



Abb. 61: Bewohner und Akteure im Stadtteil

LEBEN HINTER 'M HAUS

Das Michaelisviertel ist ein durchgrüntes Quartier; viele Höfe und Blockinnenbereiche sind grüne Oasen, die wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Einige Höfe sind allerdings auch versiegelte „Park-Landschaften“, wobei die Stellplätze und Garagen häufig nicht mehr zeitgemäß sind und als Abstellräume genutzt werden.

Schöne Fassaden und stadtbildprägende Gebäude bilden das Entrée zu den Gebäuden. Aber auch das Wohnumfeld hinter dem Haus spielt eine Rolle: Aufenthaltsbereiche, Spielmöglichkeiten, Mietergärten mit Zugang direkt vom Haus sowie zugängliche und gestaltete modern angelegte Stellplätze. Vorteile sind:

- Es entstehen „Gartenzimmer“ und „Sonnenplätze“: Die Erdgeschosswohnungen können mit Gartennutzung angeboten werden, was zusätzliche Mieteinnahmen bedeutet.
- Für Familien mit Kindern wird das MichaelisQuartier attraktiver, da der Garten mitgenutzt werden kann.
- Modern angelegte Stellplätze sind ein wichtiger Vermietungsfaktor – ergänzend zu den begrenzten Parkplätzen im Straßenraum.

Haben Sie Interesse an der Neugestaltung und Aufwertung Ihres Hinterhofs? Dann melden Sie sich bitte bei uns. Eine Ideenskizze unserer Landschaftsarchitektin könnte ein erster Schritt sein. Modellhafte Ansätze (zum Beispiel gemeinsame Hofplanung mehrerer Grundeigentümer) können zudem unter bestimmten Voraussetzungen durch den Stadtumbau West gefördert werden.



Beispiel Innenhofgestaltung, 2 Grundstücke, Mietergärten, Stellplätze (Leonhard Landschaftsarchitekten)

FÖRDERMÖGLICHKEITEN UND BEISPIELE

Modellhafte Kostenkalkulation zur Gestaltung und Aufwertung benachbarter Grundstücke:

Familie A besitzt ein Grundstück mit einer Zufahrt zu einem ungestalteten Hof mit vier Einstellplätzen. Die Nachbarn, Familie B, haben derzeit keine Hofzufahrt und nutzen den Hof als Grünfläche.

Ziel der Maßnahme: Die Hofflächen beider Grundstücke (ca. 600 m²) sollen gesamthaft gestaltet und vier weitere, also insgesamt acht Stellplätze geschaffen werden. Die Zufahrt der Familie A dient zukünftig der Erschließung der beiden Hofflächen.

Kostenschätzung:	
Vorbereitung, Erdarbeiten, Abbruch Zäune	5 000 €
8 Stellplätze, Zufahrt (ca. 250 m² x 60 €)	15 000 €
Mietergärten anlegen, Freiflächen begrünen (ca. 350 m² x 35 €)	12 250 €
Bäume, Möbel, Leuchten, Sonstiges	4 000 €
Gesamt netto	36 250 €
Gesamt inkl. 19 % MwSt.	43 138 €

Wie rechnet sich das?

Familie A erzielt mit ihren vier bestehenden Stellplätzen je 35 € Miete pro Monat, also 1 680 € pro Jahr. Nach Abschluss der Maßnahme können durch vier weitere Stellplätze diese Mieteinnahmen verdoppelt werden. Aus diesen Mehreinnahmen lassen sich bei 6 % Zinsen und Tilgung ca. 28 000 € Herstellungskosten finanzieren. Aus den Gesamtkosten von ca. 43 100 € abzüglich der mit Zinsen und Tilgung finanzierten 28 000 € ergibt sich ein Fehlbetrag von 15 100 €, der aus Mitteln des Stadtumbaus gefördert werden kann (ca. 25,20 €/m²).

Fazit:

Durch die erhöhten Mieteinnahmen für vier weitere Stellplätze lässt sich für die privaten Grundeigentümer bei dieser gemeinsamen Lösung der Eigentanteil von 28 000 € kostenneutral finanzieren. Aus Mitteln des Stadtumbaus wird der Fehlbetrag von ca. 15 100 € beigesteuert. Damit erreichen die Eigentümer kostenneutral die Gestaltung schöner Gartenflächen sowie neue Stellplatzanlagen.

(Weitere notwendige Regelungen: Familie A gewährt Familie B ein Zufahrtsrecht (Baulast oder Wegerecht) zu ihrem Grundstück. Familie B finanziert die Maßnahme durch Mieteinnahmen. Private rechtliche Regelungen zur Finanzierung sind zwischen den Eigentümern zu treffen. Beide Familien unterzeichnen einen Stadtumbauvertrag mit der Stadt Hildesheim.)

PARKEN HINTER 'M HAUS

Private Stellplätze sind ein wichtiger Vermietungsfaktor. Im MichaelisQuartier gibt es im Prinzip ausreichend Stellplätze sowie auch Parkplätze in den Straßenräumen. Als ein vorläufiges Zwischenergebnis des Parkraumkonzeptes ist deutlich geworden, dass es unter Berücksichtigung der Stellplätze auf privaten Grundstücken rechnerisch für jeden Haushalt im Michaelisviertel einen Stellplatz gibt. Allerdings sind viele private Stellplätze nicht optimal nutzbar oder zugänglich – viele stehen nachts schlicht leer.

Im Zuge des Stadtumbaus und des UNESCO-Weiterbeprogramms werden einige Straßen im Viertel neugestaltet und begrünt. Dadurch wird das Wohnumfeld aufgewertet – allerdings fallen auch einige Parkplätze in den Straßen weg. Daher hat die ESG MichaelisQuartier erste Ideen für die privaten Stellplätze erarbeitet.

Zudem können Flächen für Stellplätze benachbarter Grundstücke gemeinsam effizienter genutzt werden – durch eine gemeinsame Zufahrt und eine Beseitigung von Zäunen und Grenzmauern. So können auch Eigentümer Stellplätze für ihre Mieter anbieten, die hierfür derzeit keinen Platz auf ihrem Grundstück haben.

Haben Sie Interesse an modernen Stellplätzen? Dann melden Sie sich bitte bei uns. Wir besuchen Sie vor Ort und erstellen eine Prinzipskizze. Modellhafte Ansätze und Impulsprojekte für das Quartier können zudem unter bestimmten Voraussetzungen durch den Stadtumbau West gefördert werden.



Beispiel Parken und Freiraumgestaltung (http://www.competitionline.de/upload/images/1377x/home/137701_02.jpg)

Abb. 62: Aktivierung von Grundeigentümern



Hildesheim - Stadtumbaugebiet Michaelisviertel

Umgestaltung Anliegerstraßen



sanierter Fassade



Mitmachbaustelle



geplante Innenhofsanierung



Fassade vor der Sanierung



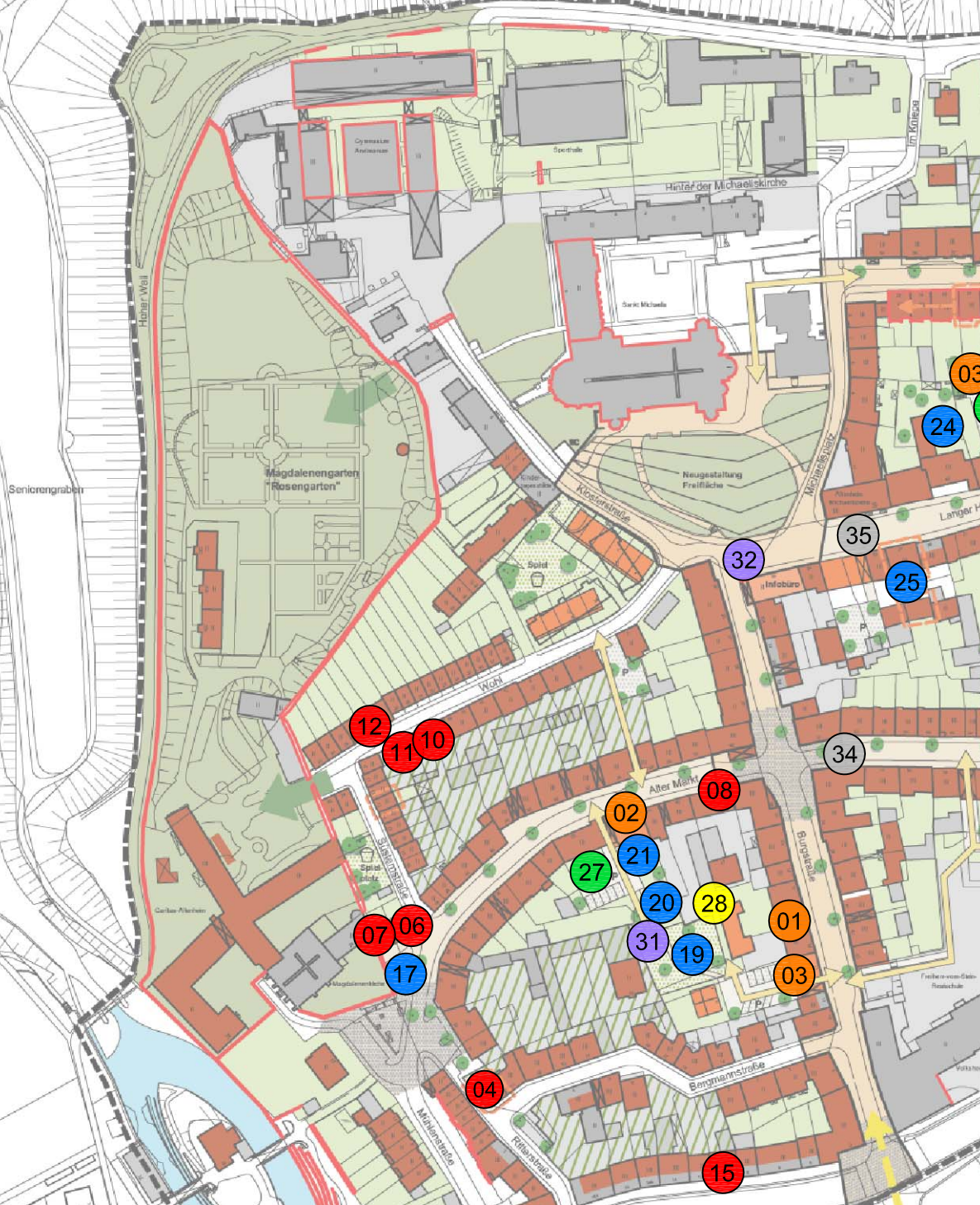
Skizze Fassadensanierung



Entwurf Spielplatz Alter Markt / Burgstr.



fertiggestellte Fassadensanierung



Skizze Stellplatzkonzept



Wohnprojekte



sanierter Fassade

sanierter Innenhof

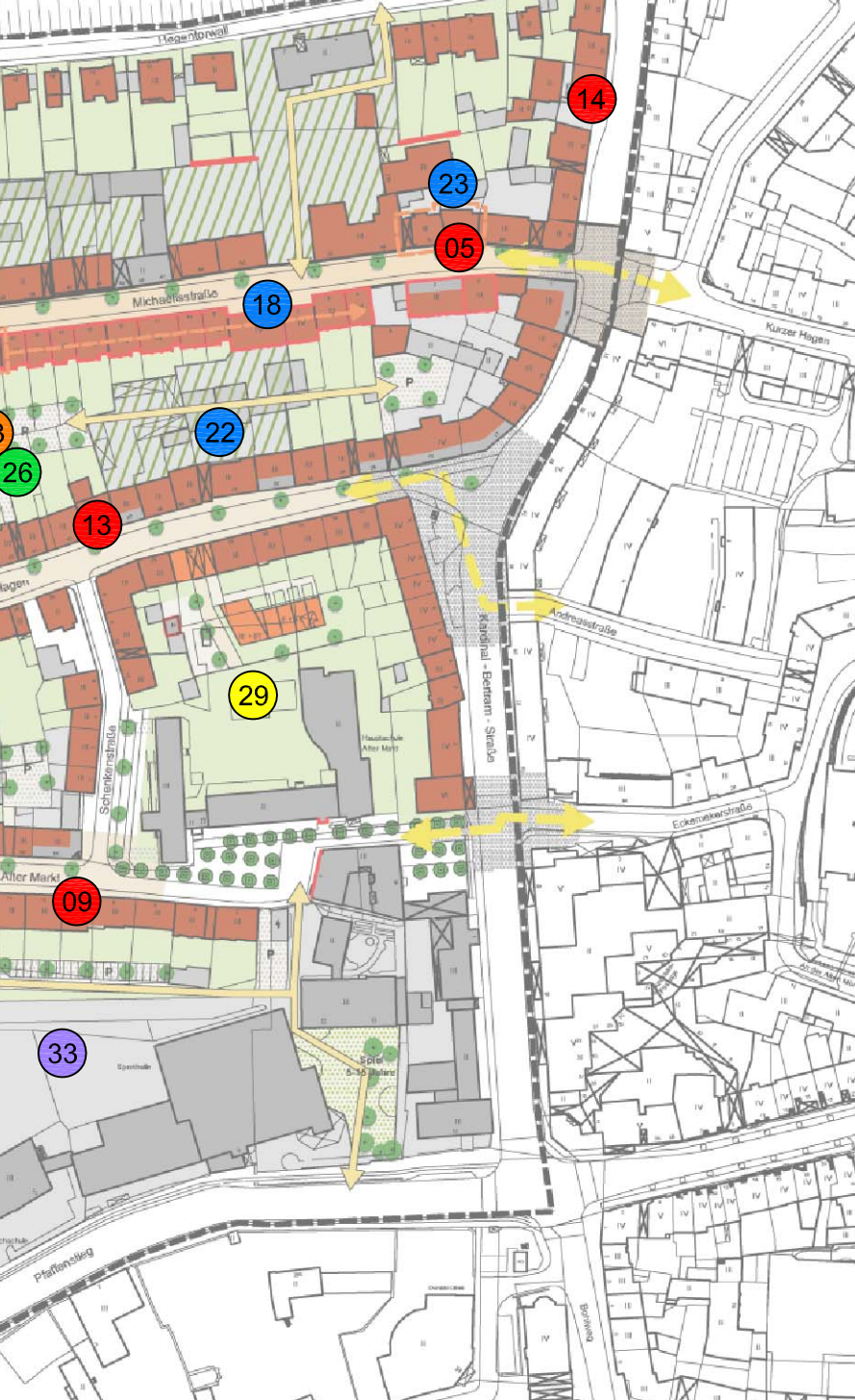


22

Gestaltung Zugang Spielplatz



20



37



08

Städtebauliches Wirkungskonzept

- Modernisierung des Wohnbestandes (Maßnahmen: Wärmeschutz, Energieversorgung, Balkone, altersgerechtes, barrierefreies Wohnen)
- Umbaupotenziale, Stärkung des Wohnmixes (Wohnprojekte, Wohnen für Familien, altersgerechtes Wohnen)
- Einzelprojekte mit besonderer Bedeutung für den Stadtbau (Dialog Eigentümer / Eigentümertypen)
- Besondere Einrichtungen der Infrastruktur im Stadtteil (Café St. Michaelis, Infobüro Stadtbau)
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei der Modernisierung des Gebäudebestandes und der Freiraumgestaltung (Information / Beschilderung prüfen)
- Weitere Erneuerungsmaßnahmen in den wichtigen Straßenräumen (Baumpflanzung, Ordnung Parkplatzangebot)
- Schaffung weiterer Quartiersstellplätze (Prüfung von ergänzenden Ordnungsmaßnahmen wie "Anwohnerparken")
- Verbesserung der Erreichbarkeit / Erlebbarkeit der Quartiere
- Aufwertung des Wohnumfeldes (Stärkere Durchgrünung, Entsiegelung der Hofflächen, unter Berücksichtigung der Stellplatznutzung / wohnungsnahen Kleinkinderspielflächen)
- Gestaltung und Modernisierung von Spielplätzen, u. a. Bepflanzung
- Umgestaltung der Straßenräume im Rahmen des Programms: Förderung von Investitionen in nationale UNESCO-Welterbestätten
- Umgestaltung Vorflächen St. Michaelis, Sicherung der Nutzbarkeit für den Stadtteil als Grünanlage
- Besondere Gestaltung weiterer zentraler Quartiersorte und Verkehrsflächen
- Querung von Hauptverkehrsstraßen und Verbesserung der Zugänglichkeit ins Quartier
- Freilegen und Verbesserung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Reste der alten Stadtmauer (Beschilderung prüfen)
- Verbesserung der Zugänglichkeit / Erlebbarkeit des "Rosengartens", Magdalengartens
- Sonstige Nutzungen wie Schulen, kirchliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzung (überwiegend in EGs der Wohnbebauung)
- Nebengebäude
- Private Grünflächen
- Freiflächen mit hohem Versiegelungsgrad
- Plangebietsgrenze

Veränderungen

Modellhafte Wohnprojekte - Zusammenlegung von Wohneinheiten

- 01 Umnutzung eines Hinterhauses, Burgstraße 16/17
- 02 Neue Wohnprojekte, Alter Markt 22
- 03 Neue Wohnprojekte, Burgstraße, Langer Hagen

Stadtbildprägende Gebäude - Fassadensanierung

- 04 Herrichtung einer Hausfassade, Ritterstraße 12
- 05 Herrichtung einer Hausfassade, Michaelisstraße 57
- 06 Herrichtung einer Hausfassade, Süsterstraße 1
- 07 Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 43
- 08 Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 17/18
- 09 Herrichtung einer Hausfassade, Alter Markt 8
- 10 Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 19
- 11 Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 18
- 12 Herrichtung einer Hausfassade, Wohl 27
- 13 Herrichtung einer Hausfassade, Langer Hagen 46
- 14 Herrichtung einer Hausfassade, Kardinal-Bertram-Straße 20
- 15 Herrichtung einer Hausfassade, Dammstraße 10
- 16 Gestalterische Beratung

Verbesserung des Wohnumfeldes und Innenhofgestaltung

- 17 Erwerb einer städtischen Grünfläche
- 18 Erwerb einer städtischen Grünfläche
- 19 Spielplatz Alter Markt
- 20 Fußläufige Wegeverbindung Alter Markt, Mitmachbaustelle
- 21 Umgestaltung eines Innenhofs, Alter Markt 22
- 22 Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 51
- 23 Umgestaltung eines Innenhofs, Michaelisstraße 57/58
- 24 Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 42
- 25 Umgestaltung eines Innenhofs, Langer Hagen 31

Freiraum- und Stellplatzkonzepte

- 26 Stellplatz- und Freiflächenkonzept, Langer Hagen / Michaelisstraße
- 27 Umgestaltung eines Innenhofs, Alter Markt 23

Städtebauliche Neuordnung

- 28 Nutzungskonzept, Alter Markt
- 29 Nutzungskonzept, Grundschule Alter Markt / Hinterhof KWG

Soziale Infrastruktur

- 30 Spielplatzplanung (Vorbereitung, Prozess)
- 31 Starterprojekte
- 32 Nutzungsänderung / Errichtung eines Stadttelcafés
- 33 Blockkonzept Alter Markt / Burgstraße / Pfaffenstieg, VHS

Umgestaltung der Anliegerstraße

- 34 Umgestaltung Alter Markt
- 35 Umgestaltung Langer Hagen

Management und Beteiligung

- 36 Stadtbauamtmanagement
- 37 Aktivierung von Grundstückseigentümern
- 38 Dokumentation

Auftraggeber:

Stadt Hildesheim
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Stadtumbaugebiet Michaelisviertel

Projektübersicht

Maßstab: 1:2.500 i. O. (A3)

Datum: Mai 2011

CONVENT
MENSING
beraten • planen • umsetzen

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE
ELBBERG
STADT • PLANUNG • GESTALTUNG

Öffentlichkeitsarbeit

geplante Fassadensanierung

6. PROJEKTDATENBLÄTTER

Die folgenden Projektdatenblätter stellen eine beispielhafte Auswahl der Einzelprojekte dar, die aus dem Stadtumbauprozess hergeleitet werden. Neben der Beschreibung

der Einzelprojekte erfolgen die Darstellung der absehbaren Verfahrensschritte sowie die Bildung von Prioritäten im Hinblick auf die langfristige Laufzeit des Förderprogramms.



PROJEKTBEZEICHNUNG:

1.100 Modellhafte Wohnprojekte - Zusammenlegung von Wohneinheiten

VORBEMERKUNG:

Im Stadtumbauprozess werden Nutzungskonzepte für modellhafte Wohnprojekte sowie die Zusammenlegung von Wohneinheiten begleitet. Unterstützt werden besonders innovative Lösungen mit Pilotcharakter. Derzeit werden

mit verschiedenen Hauseigentümern modellhafte Realisierungsbeispiele, wie der Umbau von Gebäuden zu altersgerechten Wohnformen oder die Errichtung von Um- und Neubauten in den Hinterhöfen, planerisch vertieft.

Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (1.110 ff.) detailliert dargestellt.

1.130 Modellhafte Wohnprojekte, Burgstraße, Langer Hagen

KURZBESCHREIBUNG:

Hier wird beispielhaft der Umbau von Wohnungen angeführt. Die Wohnungen sollen den geänderten Bedürfnissen der Bewohner angepasst werden, z. B. alten-, familien und behindertengerechtes Wohnen.

PROBLEMLAGE:

Die Wohnungen im Bestand entsprechen nicht den Bedürfnissen älterer Menschen.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Ziel ist ein Wohnungsangebot im Michaelisviertel für alle Altersgruppe zu schaffen. Neue Modelle des Zusammenwohnens sollen gemeinsam entwickelt werden (beispielsweise alten- oder familiengerechte Wohnformen).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen in besonderer Weise zu einem bunten, sozialen und lebenswerten Stadtteilleben bei. Dabei verbinden sich gerade soziale Aspekte wie Nachbarschaftshilfe und Engagement im Stadtteil mit ökologischen Ansprüchen sowie einer individuellen Architektur- und Wohnqualität.

IMPULSWIRKUNG:

Impulswirkung für andere Eigentümer, ebenfalls Wohnungen im Bestand umzubauen.

PROJEKTSTAND:

Die planerische Vorbereitung hat 2010 begonnen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien. Sie ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHritte:

Die Ausführung soll 2011 / 2012 erfolgen.

MASSNAHMENTRÄGER:

Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Beispiel: generationsübergreifendes Wohnen
(<http://www.wohnprojekt-lindenhof.de/Projekt.3.o.html>)



Beispiel: Auf dem ehemaligen Hanomag-Gelände in Hannover plant eine Gruppe ein Wohnprojekt in Selbstverwaltung mit zwei barrierefreien Gebäuden und Gemeinschaftsräumen
(http://de.academic.ru/pictures/dewiki/72/Hanomag_Fabrik_Hannover.jpg)



Beispiel: Handzettel Wohnprojekt für Menschen der Generation 60+ in der Gemeinde Wennigsen südlich von Hannover



Beispiel: generationsübergreifendes Wohnprojekt in einer ehemaligen Schule in Freiburg
(Quelle: <http://www.badische-zeitung.de/freiburg-ost/wohnen-fuer-generationen--3300150.html>)



PROJEKTBEZEICHNUNG:

1.200 Stadtbildprägende Gebäude – Fassadensanierung

VORBEMERKUNG:

Die Sanierung stadtbildprägender Gebäude leistet aufgrund ihrer beispielhaften Fassadengestaltung sowie des Standortes oder durch das Zusammenspiel von unterschiedlichen Faktoren wesentliche Beiträge zum Stadtumbau.

Die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer im Bereich der Fassadengestaltung trägt im hohen Maße zur Aufwertung des Quartiers bei.

Nachdem bereits erste Fassadensanierungen abgeschlossen sind, sind weitere Sanierungen stadtbildprägender Gebäude in Vorbereitung.

Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (1.201ff.) detailliert dargestellt.

1.201 Herrichtung einer Hausfassade - Ritterstraße 12

KURZBESCHREIBUNG:

Bei dem sanierten Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienendhaus, Baujahr um 1900. Es steht in exponierter Lage in der Ritterstraße in Sichtachse zwischen Dammstraße und St. Magdalenen.

PROBLEMLAGE:

Das Gebäude in exponierter Lage wies zuvor eine unstrukturierte Fassade mit Fenstern ohne Einteilung auf. Das Gebäude war gesichtslos und blockiert optisch die Sichtachse zwischen Dammstraße und St. Magdalenen.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung der Ritterstraße und der fußläufigen Achse zwischen St. Magdalenen / St. Michaelis und Museum / Dom.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Das Ziel ist die modellhafte Verbesserung stadtbildprägen-

der Gebäude.

Eine (farbliche) Absetzung des Erdgeschosses gliedert das Gebäude. Eine feinere Einteilung der Fenster mit Ergänzung der alten Stuckelemente wertet das Gebäude auf. Das Gebäude soll in Abstimmung mit dem Eigentümer eine neue Fassadengestaltung nach historischen Entwurfsplänen und Bauunterlagen sowie in Anlehnung an Gestaltungselemente der Nachbargebäude erhalten. So wird das Gebäude zu einem weiteren Punkt im Stadtrundgang beitragen und den Magdalenenplatz ergänzen.

Im Erdgeschossbereich könnten Rosenranken die Fassadenansicht weiter aufwerten.

IMPULSWIRKUNG:

Das Areal ist aufzuwerten; Impulswirkung für andere Eigentümer; Folge: weitere Maßnahmen und Privatinvestitionen.

PROJEKTSTAND:

Die Maßnahme wurde 2009 abgeschlossen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien und ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHRITTE:

Die Fassadensanierung ist abgeschlossen.

MASSNAHMENTRÄGER:

Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

2009 abgeschlossen



Fassade vor der Sanierung



Fassade nach der Sanierung, Ende 2009 (oben); neuer Rosenstock an der Fassade (unten)





PROJEKTBEZEICHNUNG:

1.202 Herrichtung einer Hausfassade - Michaelisstraße 57

KURZBESCHREIBUNG:

Bei dem bereits sanierten Gebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1951. Es steht in der Michaelisstraße entlang der Sichtachse zwischen Kardinal - Bertram - Straße und St. Michaelis.

PROBLEMLAGE:

Das Gebäude verfügt über einen besonderen Giebel im südwestlichen Bereich der Fassade, der in dem Gebiet einmalig und denkmalgeschützt ist. Dadurch kann das Aufbringen einer Wärmedämmung in diesem Fassadenabschnitt nur von innen erfolgen.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung der Michaelisstraße und der fußläufigen Achse zwischen Kardinal - Bertram - Straße und St. Michaelis.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Ziel ist die modellhafte Verbesserung stadtbildprägender Gebäude.

Das Gebäude ist energetisch saniert worden, an der Fassade wurde eine außen liegende Wärmedämmung sowie eine innen liegende Wärmedämmung im Bereich des Dachgiebels angebracht. Darüber hinaus hat das Gebäude Fenster mit historischer Aufteilung erhalten.

Ferner wurde die Hofzufahrt saniert. Die Durchfahrt erhält einen neuen Fassadenanstrich und wertet somit das

Gesamtbild auf. Die Hofflächen sollen entsiegelt und neu gestaltet werden. Das Dach der Garagen wird einen begehbaren Dachgarten erhalten.

IMPULSWIRKUNG:

Das Areal ist aufzuwerten; Impulswirkung für andere Eigentümer; Folge: weitere Maßnahmen und Privatinvestitionen

PROJEKTSTAND:

Die Maßnahme wurde 2010 abgeschlossen. Die Innenhofgestaltung soll im Anschluss erfolgen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien und ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHRITTE:

Die Fassadensanierung ist abgeschlossen.

MASSNAHMENTRÄGER:

Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim.

PRIORITÄT:

Hoch



Fassade vor der Sanierung



Fassadenarbeiten



Hofzufahrt vor und nach der Sanierung



Fassade nach der Sanierung



PROJEKTBEZEICHNUNG:

2.100 Verbesserung des Wohnumfelds und Innenhofgestaltung

VORBEMERKUNG:

Die Aufwertung des Wohnumfelds, die Gestaltung privater Innenhöfe, die Reaktivierung von Brachflächen sind zentrale Bausteine zur Aufwertung des Michaelisquartiers und werden im Stadtumbau begleitet.

Ziel ist die Sanierung des Wohnumfelds und die Öffnung von privaten Grünflächen zur Schaffung einer attraktiven Innenhofnutzung und Aufwertung des Quartiers.

Derzeit werden erste Freiflächengestaltungen umgesetzt sowie weitere planerisch vertieft.

Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (2.101 ff.) detailliert dargestellt.

2.103 Spielplatz Alter Markt

KURZBESCHREIBUNG:

Die Umgestaltung des Spielplatzes, die Reaktivierung von Brachflächen im Innenhof Alter Markt / Burgstraße und die Schaffung besserer Wegeverbindungen durch das Quartier sind zentrale Bausteine zur Aufwertung des Innenbereichs.

PROBLEMLAGE:

Der Spielplatz befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung ist unzureichend und die Nutzungs- und Zugangsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung des Blockinnenbereichs Alter Markt / Burgstraße

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Wichtigstes Ziel ist, die Wohnqualität im direkten Umfeld

des Weltkulturerbes St. Michaelis weiter zu verbessern und das Wohnungsangebot an zukünftig relevante Zielgruppen anzupassen, um die Wohnungen angemessen vermieten zu können und dauerhafte Leerstände zu vermeiden. Neben Maßnahmen an Wohnungen und Gebäudebeständen sind gezielte Strategien zur Wohnumfeldverbesserung besonders geeignet, um die Attraktivität und Vermietbarkeit von Immobilien dauerhaft abzusichern. Insbesondere für Familien und Zielgruppen mit gehobenen Wohnansprüchen spielen ein ansprechendes „grünes“ Erscheinungsbild sowie die hohe Freiraumqualität eines Quartiers eine hervorgehobene Rolle bei der Mietentscheidung.

Eine langfristig stabile Vermietung soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Wertsteigerung der Immobilie durch attraktives Umfeld
- Anlage von Gärten und gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen/Gartenräumen verbessert die Wohn- und Lebensqualität eines Quartiers
- Anregung von Nachbarschaften schafft ein lebendiges Wohnumfeld und stärkere Identifikation mit dem Wohnstandort (stabile Vermietung)

- Attraktiver Spielplatz für Familien sowie generationsübergreifende Freiraumkonzept

IMPULSWIRKUNG:

Impulswirkung für die Neuordnung weiterer Blockinnenbereiche

PROJEKTSTAND:

Die planerische Vorbereitung hat bereits 2009 begonnen. Im Rahmen der Spielleitplanung fanden Streifzüge durch das Quartier statt. Die Vorstellungen und Wünsche der Kinder flossen in die Planung ein. Die politischen Gremien wurden im Frühjahr / Sommer 2010 beteiligt. Darauf folgende fand in 2010 die Entwurfsplanung und im Herbst 2011 die Fertigstellung des Spielplatzes.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien und ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHRITTE:

abgeschlossen

MASSNAHMENTRÄGER:

Stadt Hildesheim

PRIORITÄT: Hoch



Konzeptentwurf Neugestaltung Spielplatz, Stand: Jan. 2011
(Herbstreit Landschaftsarchitekten)



Alter Spielplatz



Aufbau der neuen Spielgeräte



Neuer Spielplatz



PROJEKTBEZEICHNUNG:

2.104 Fußläufige Wegeverbindung - Alter Markt

KURZBESCHREIBUNG:

Der Zugang zum Spielplatz im Innenhof des Blocks wird im Zusammenhang mit der Neubebauung Alter Markt 22 neu gestaltet. Der Durchgang befindet sich im Erdgeschoss des Neubaus. In Form einer Mitmachbaustelle entwickeln Kinder die Gestaltung des Zugangs künstlerisch.

PROBLEMLAGE:

Der Zugang zum Spielplatz / Innenhof ist in einem unzureichenden Zustand.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Das Ziel ist die Aufwertung des Zugangs zum Blockinnenbereich und die Verbesserung der Wegeverbindungen durch das Quartier.

Die Bewohner des Neubaus Alter Markt 22 und einige Kinder aus dem Quartier gestalteten die Zuwegung zum Spielplatz im Blockinnenbereich Alter Markt / Burgstraße im Rahmen eines Workshops mit bunten Mosaiksteinen. Die Mosaiksteine wurden in die Pflasterung eingearbeitet und bilden symbolisch eine Verbindung zwischen den Generationen.

IMPULSWIRKUNG:

Impulswirkung für die Gestaltung weiterer Zugänge zu Blockinnenbereichen und Wegen durch das Quartier.

PROJEKTSTAND:

Die planerische Vorbereitung hat 2010 begonnen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim abgestimmt.

VERFAHRENSSCHRITTE:

Die Ausführung und Fertigstellung der Arbeiten soll im Jahr 2011 erfolgen.

MASSNAHMENTRÄGER:

gbg Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Mitmachbaustelle Zugang Alter Markt 22, 20. - 23.09.2011



PROJEKTBEZEICHNUNG:

2.200 Stellplatzkonzept und Freiflächenkonzept /
Innenhofgestaltung

VORBEMERKUNG:

Die Entwicklung von Stellplatz- und Freiraumkonzepten sowie die Innenhofgestaltung werden im Stadtum-

bau begleitet. Durch grundstücksübergreifende Konzepte soll die Neuordnung von Freiflächen und Stellplätzen die Aufenthaltsqualität und Stellplatzsituation verbessern. Derzeit hat die konzeptionelle Vorbereitung begonnen. Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (2.210 ff.) detailliert dargestellt.

2.220 Umgestaltung eines Innenhofs - Alter Markt 23

KURZBESCHREIBUNG:

In dem Blockinnenbereich Alter Markt / Burgstraße ist, angrenzende an die Neugestaltung des Spielplatzes, die Errichtung und Neuordnung von Stellplatzflächen vorgesehen.

Der Innenhof des Wohnhauses Alter Markt 23 ist in desolatem Zustand, das vorhandene räumliche Potential wird bei weitem nicht ausgeschöpft. Ungepflegte Rasenflächen und überalterte Gehölzbestände sowie ein großflächiger, nur provisorisch hergestellter Parkplatz machen einen trostlosen Eindruck.

Die Umgestaltung des Innenhofs steht beispielhaft für weitere Errichtungen und Neuordnungen von Stellplatzflächen in Innenhöfen.

PROBLEMLAGE:

Die ungeordneten Stellplatzflächen sowie die fehlende Gestaltung im Hinterhof wirken sich negativ auf die Gestaltung und Qualität des Wohnumfelds aus.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Neuordnung der Stellplätze bzw. effektivere Nutzung der Freiflächen und städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Ziel ist die Neuordnung der Flächen, die Aufwertung der vorhandenen Grünbereiche und die Schaffung eines neuen Aufenthaltsbereiches.

Die vorhandene Zufahrt sowie 11 Stellplätze werden neu gepflastert und durch einen breiten Pflanzstreifen von dem Garten am Haus abgegrenzt.

Der Erhalt und die Aufwertung der Stellplätze sind im dicht bebauten Quartier unverzichtbar. Der Garten wird neu gestaltet und über einen Weg mit dem Stellplatz verbunden. Der vorhandene, verwilderte Mietergarten wird neu geordnet. Die Pflanzung von 4 Laubbäumen trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

IMPULSWIRKUNG:

Impulswirkung für andere Eigentümer mit veralteten Stellplatzanlagen und umgestalteten Hinterhöfen

PROJEKTSTAND:

Die Vorbereitung hat in 2010 begonnen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Diese Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien und ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHRITTE:

Die Ausführung soll 2011/2012 erfolgen.

MASSNAHMENTRÄGER:

Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Stellplatzsituation Hinterhof Alter Markt 23



Konzeptskizze (Leonhardt Landschaftsarchitekten)



Stellplatzsituation Hinterhof Alter Markt 23



PROJEKTBEZEICHNUNG:

4.100 Starterprojekt investive Maßnahmen -
Spilleitplanung

VORBEMERKUNG:

Die Prüfung investiver Maßnahmen für Nutzungsmöglichkeiten aller Altersgruppen wird im Stadtumbau begleitet. Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Schaffung barrierefreier Zugänge, um eine sozial und kommunikativ

orientierte Nutzbarkeit von Freiflächen zu bieten.

Schon heute zeigt sich eine breite Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung bei der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes. Dabei geht es sowohl um die Chance, das Michaelisviertel zu einem kinder- und jugendfreundlichen Quartier zu entwickeln, als auch den Lebensraum für ältere Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten.

Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (4.110 ff.) detailliert dargestellt.

4.110 Spilleitplanung (Vorbereitung, Prozess)

KURZBESCHREIBUNG:

Die Spilleitplanung ist ein strategisches Planungsinstrument, welches den Blickpunkt auf die Lebenswelt der Kinder- und Jugendlichen legt. Ziel ist es, existierende Flächen für Spiel, Erlebnis, Aufenthalt und Bewegung zu sichern und neue zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden neben jungen Bewohnern auch Senioren in den Prozess eingebunden, für die der öffentliche Raum mit Freizeit-, Erholungs- und Begegnungsflächen eine immer größere Bedeutung haben wird.

PROBLEMLAGE:

Defizite in der Ausstattung des Freiraums für Kinder und Jugendliche sowie Senioren, bestehende Spielgeräte für Kinder sind veraltet, öffentlichen Sportflächen und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche fehlen, im Quartier befinden sich wenige Freiflächen, die Innenhöfe sind oft versiegelt.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Es resultieren bereits erste Maßnahmen aus der Spilleitplanung, wie z.B. die fußläufige Wegeverbindung Alter Markt 22 (s. 2.104).

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Ziel ist es, die Maßnahme mit den im Stadtumbaugebiet geplanten und bereits durchgeführten städtebaulichen und hochbaulichen Maßnahmen zu einem umfassenden Handlungskonzept zu verzahnen.

IMPULSWIRKUNG:

Dieses Projekt kann eine Impulswirkung auf die gesamten Beteiligungsverfahren der Stadtentwicklung in Hildesheim haben und als Vorbild für andere Stadtteile dienen.

PROJEKTSTAND:

Das Projekt wurde in 2009 begonnen. In 2010 wurden Streifzüge im Quartier durchgeführt, ein Bestandsplan so-

wie eine Stärke-Schwächen-Analyse entwickelt und als Ergebnis der Spielleitplan aufgestellt.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Keine

VERFAHRENSSCHRITTE:

Das Projekt wird 2011 abgeschlossen. Aus der Spielleitplanung resultieren weitere Starterprojekte.

MASSNAHMENTRÄGER:

Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Arbeit mit Jugendlichen



Streifzüge im Michaelisviertel (Nicolay Hochhalter)



Spielleitplan (Büro Stadt-Kinder)



PROJEKTBEZEICHNUNG:

5.100 Umgestaltung der Anliegerstraßen

VORBEMERKUNG:

Im Rahmen des Stadtumbaus werden im Michaelisviertel sanierungsbedürftige Straßen mit Defiziten in der Gestaltung aufgewertet.

Die Maßnahme wird seit 2010 vorbereitet.

Die Einzelprojekte werden auf den folgenden Projektblättern (5.110 ff.) detailliert dargestellt.

5.120 Umgestaltung der Anliegerstraßen - Langer Hagen

KURZBESCHREIBUNG:

Der Straßenraum Langer Hagen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und weist Defizite in der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Gestaltung und Begrünung auf.

Neben den Baumaßnahmen der Burgstraße, am Michaelisplatz und der Michaelisstraße im Rahmen des UNESCO Weltkulturerbeprogramms ist die Umgestaltung des Langer Hagens eine wichtige Erneuerungsmaßnahme.

PROBLEMLAGE:

Die Nutzung der Straßenräume durch die Verkehrsteilnehmer ist, aufgrund des begrenzten Straßenraums, nur eingeschränkt möglich (Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg).

Bäume und Grünflächen im Straßenraum sind selten vorzufinden. Viele Gebäudefassaden sind ungegliedert, Vorgärten sind nicht vorhanden.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Städtebauliche Verbesserung durch Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds und durch Umgestaltung der Straßenräume.

Mit den Anwohnern soll eine Fragebogenaktion durchgeführt, um ihre Wünsche und Nutzungsanforderungen an die Straßenräume zu erfahren.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Das Ziel ist die modellhafte Verbesserung des Straßenraums, die Umsetzung durch Eigeninitiativen und Mitwirkung am Planungsprozess sowie der Zusammenschluss von Interessengruppen für Patenschaften.

Die Maßnahmen – in Abstimmung mit der Stadt und weiterer Akteure – tragen zu einer weiteren Verbesserung des Stadtteiles bei.

Das 2010 aufgestellte Gestaltungskonzept Michaelisviertel wird bei der Umgestaltung der Anliegerstraße berücksichtigt und baut auf den historisch entstandenen Straßen-, Platz- und Hofräumen auf und versucht, diese in ihrer Kennlichkeit, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit zu steigern.

Hauptziel dabei ist, die Verbindungen zwischen den prägenden Bauten zu stärken, die topografischen Besonderheiten

ten herauszuarbeiten und damit das Stadterlebnis in diesen Räumen zu fokussieren und gleichzeitig die Qualität des Michaelisviertels aufzuwerten.

IMPULSWIRKUNG:

Das Quartier ist durch die Neugestaltung der Straßenräume aufzuwerten; Impulswirkung für weitere Maßnahmen und Privatinvestitionen.

PROJEKTSTAND:

Die Maßnahme wird in 2011 und den Folgejahren vorbereitet. Die Umsetzung soll in 2013 erfolgen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die Maßnahme entspricht den Städtebauförderrichtlinien und ist ein wichtiges Impulsprojekt für das Michaelisviertel.

VERFAHRENSSCHRITTE:

Das Projekt befindet sich in Vorbereitung.

MASSNAHMENTRÄGER:

Stadt Hildesheim in Abstimmung mit Eigentümern, Anliegern

PRIORITÄT:

Hoch



Ausschnitt Gestaltungskonzept Michaelisviertel
(Prof. Nagel, Schornhoff und Partner)



Straßenraum Langer Hagen



Straßenraum Langer Hagen



PROJEKTBEZEICHNUNG:

6.100 Stadtumbaumanagement

KURZBESCHREIBUNG:

Im Rahmen des Stadtumbaus wurde zur Realisierung des Handlungskonzeptes von 2009 ein stadtteilorientiertes Stadtumbaumanagement eingerichtet.

Das Management hat die Aufgabe, komplexe Problemlagen im Stadtteil zu analysieren und zusammenzufassen. Eine Reduzierung der Probleme vor Ort soll durch eine behutsame Steuerung erreicht und die vorhandenen Potentiale stabilisierend entwickelt werden.

PROBLEMLAGE:

Für den Planungsprozess und die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes wurde die Planungsbüros ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung und CONVENT Mensing als Arbeitsgemeinschaft mit dem Stadtumbaumanagement beauftragt.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Entwicklung in Verbindung mit den Projekten „Aktivierung von Grundstückseigentümer“ und „Dokumentation“.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Das Management baut eine Kooperation zur Verbesserung des Stadtteils auf und verknüpft unabhängig von lokalen Bindungen die Interessen und Aktivitäten der Stadt Hildesheim, der Eigentümer und Mieter, der Beschäftigungsinitiativen, der lokalen Betriebe und Stadtteilakteure.

IMPULSWIRKUNG:

Das Stadtumbaumanagement trägt zur ganzheitlichen und positiven Entwicklung des Michaelisviertels bei, indem es das Engagement der Beteiligten bündelt, den Prozess organisiert und die Weiterentwicklung der Einzelprojekte in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung voran bringt.

Das Stadtumbaumanagement ist Organisationseinheit der städtischen Verwaltung und Steuerungsinstanz des Gesamtprozesses.

PROJEKTSTAND:

Der Stadtumbauprozess befindet sich in der Umsetzungsphase.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Wird in der Abwicklung geprüft und berücksichtigt

VERFAHRENSSCHRITTE:

Im weiteren Prozess wird das Stadtumbaumanagement eine Projektstrukturplanung entwickeln und die Einzelvorhaben weiterhin konkretisieren und erweitern.

Weitere Arbeitsgemeinschaften werden gegründet und projektbezogene Beteiligungen stattfinden.

MASSNAHMENTRÄGER:

Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Veranstaltungen



PROJEKTBEZEICHNUNG:

6.200 Aktivierung von Grundeigentümern

KURZBESCHREIBUNG:

Im Stadtteil werden die Aktivitäten und Fördermöglichkeiten im Stadtumbauprozess vermittelt, um eine höhere Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen und das Image des Stadtteils aufzuwerten.

PROBLEMLAGE:

Das Michaelisviertel ist als Wohnquartier mit hohem Lagepotenzial kaum in der Öffentlichkeit bekannt. Zahlreiche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe würden eine stärkere Zusammenarbeit und gemeinsame Aktionen begrüßen.

Die Aktivitäten des Stadtumbaus können durch die Aktivierung der Grundeigentümer im Stadtteil vermittelt werden.

SYNERGIEN / ZUSAMMENHÄNGE:

Entwicklung in Verbindung mit den Projekten „Stadtumbaumanagement“ und „Dokumentation“.

PROJEKTZIEL / MASSNAHME:

Die Aktivitäten im Stadtteil und Maßnahmen des Stadtumbaus sollen durch die Mitwirkung der Eigentümer im Stadtteil vermittelt werden, um die Bürger besser zu erreichen und das Image des Stadtteils aufzuwerten.

Dies geschieht beispielsweise durch lokale Aktivitäten, eine Stadtteilzeitung, lokale Medien, Informationsveranstaltungen, Flyer, Plakate, Workshops etc.

Zudem soll die Aktivierung von Grundeigentümern das Stadtteilimage nach außen aufwerten, um das Interesse von Investoren und Gewerbetreibenden zu wecken sowie neue Bewohner für den Stadtteil zu gewinnen.

IMPULSWIRKUNG:

Aktivierung neuer Bewohner und Grundeigentümer, die sich am Stadtumbauprozess beteiligen.

PROJEKTSTAND:

Die Aktivierung von Grundeigentümern wird kontinuierlich fortgeführt.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNG:

Die rechtlichen Voraussetzungen werden in der Abwicklung geprüft und berücksichtigt.

VERFAHRENSSCHRITTE:

In der Stadtteilzeitung wird regelmäßig über das Michaelisviertel berichtet und der Flyer „stadtbildprägende Gebäude“ hat bereits zur Aktivierung weiterer Grundeigentümer beigetragen.

MASSNAHMENTRÄGER:

Stadt Hildesheim

PRIORITÄT:

Hoch



Fassadenskizze (Architekturbüro Lichnowski) / Flyer stadtbildprägende Gebäude



Umfangreiche Bauarbeiten am Michaelishügel

Direkt hinter umfangreichen Bauarbeiten am Michaelishügel im Stadt. Zu dieser Zeit wird die Freizeitanlage im Stadt. Zu dieser Zeit wird die Freizeitanlage im Stadt.



Bauarbeiten, Foto: Doris Gatz & Bannert
und als historisches Denkmal des Scherenschnitts des Scherenschnitts.



Planung Michaelishügel Begrünung

erreich. Die gesamte Stadt markiert dabei auch die historische Einfassung des Michaelishügels. Die Stadt ist ein breites Schichtenensemble. Der vorhandene weite Alltagsbestand bildet weitgehend erhalten.



Perspektive Freizeitanlage

Der Spielplatz Alter Markt wird fertiggestellt

Der Zugang zum Spielplatz Alter Markt wird durch den Neubau der Straße Alter Markt 22 und den Neubau der Straße Alter Markt 22 und den Neubau der Straße Alter Markt 22.



Baumplan, Zimmer und Olaf Grottel

abermittelt wird die Fläche freigegeben. Die neue Fläche erhält keine Hölzer und wird so zur begehrtesten Spielplatzfläche.



Der neue Spielplatz „in der Flucht“ wurde Mitte aus der Stadt im freien Hood machen diesen Spielplatz unerschaffen. Ein Baumhaus mit der großen Fläche bildet den Ausgangspunkt für die zahlreichen Kletterstrukturen. Verschiedene Elemente wie Klettertürme, Tunnel, Hängebrücken, Rutsche, Klettertische, Planen, Wackelbäume und andere Angebote schaffen vielfältige Spielmöglichkeiten. Die Fertigstellung des Spielplatzbereichs und die Arbeiten der Spielplätze finden in den kommenden Wochen statt.



Baumplan und Zeichnung, Zimmer und Olaf Grottel

Weg aus Berlin - warum nach Hildesheim ? Stadtteilgespräche aus dem Michaelisquartier

Mit einer Reihe von Beiträgen stellen sich Bewohner aus dem Michaelisquartier vor. Die Familie Vogel berichtet über ihren Umzug von Berlin nach Hildesheim und ihren Erfahrungen. Weg aus Berlin - warum nach Hildesheim? Diese Frage stellt sich uns vor unserer 15. Jahrestag. Weg aus Berlin war klar, weil der Arbeitsmarkt dort erforderte, aber was sprach für die bewohnte Stadt in Hildesheim? Zunächst war wichtig, dass wir täglich schnell Hildesheim erreichen - aber Hauptanliegen hatten wir genug grüne Fläche. Hildesheim hatte alles, was wir brauchten: die Anbahnung in alle Richtungen, Ruhe zum Leben, eine schöne Umgebung, alles für den täglichen Bedarf - und eine Zukunft für unsere damals 2-jährige Tochter Lea.

Kontakt: Stadtkommunikationsamt Michaelis-Quartier
Dipl.-Ing. Volker Röhlig
HILDESBURG Stadt-Planung - Gestaltung
Tel.: 05131/407955-00
E-Mail: volker.roehlig@hildesheim.de

Mitgestalter von Jung bis Alt aus dem Quartier gesucht!

Am Montag, den 05. September 2011 hat das Redaktionsteam der neuen Website www.michaelisquartier.de von 16.30 Uhr bis 18.00 Uhr im Café.com der Volkshochschule „Zukunftsbildung, Eigeninitiative und Gemeinwesen“ mit uns, die in der Vorbereitung ihrer Stadtkarte und an der Mitgestaltung interessiert haben. Auch Bürger sind herzlich willkommen, die gemeinsame Pläne zu erstellen und die EDP-Kommunikation mit uns, die in der Vorbereitung ihrer Stadtkarte und an der Mitgestaltung interessiert haben.

Der neue Interessent wurde durch eine Gruppe engagierter Eigentümer aus der Bürgerinitiative „FSC im Michaelisquartier“ eingeladen.

„Neue Website soll unsere Stadt weiter in den Blickpunkt der Öffentlichkeit bringen, über aktuelle Termine und Projekte informieren und zum Austausch der Bürger anregen.“ sagt Dieter Gey, einer der Interessenten der FSC „Jüngere Quartiere“.

Der Aufbau und Inhalt der Website wurde zu Beginn professionell konzipiert. Zusätzlich sollten engagierte Bewohner aus dem Quartier dieses neue Medium und auch die Stadtbildung in Eigenregie beschreiben und pflegen können. Dafür hat sich vor dem Sommerfest ein Redaktionsteam der FSC gebildet, das sich kontinuierlich in der Volkshochschule treffen will, um die weiteren Ziele, Aktivitäten und aktuelle Beiträge aus dem Quartier zu besprechen.

Wer mitmachen will, Verbesserungsvorschläge, Immobilienangebote oder Wünsche und/oder schöne Fotos und Texte zum Michaelis-Quartier hat, ist herzlich eingeladen.

Das Treffen ist offen für alle Interessierten - einfach vorbeikommen, Anmeldung ist nicht erforderlich. Nähere Informationen erhalten Sie per E-Mail: info@michaelisquartier.de.

Einladung zur Redaktionsteam-Sitzung am Montag, 5. September 2011 im Café.com

Siehe gedruckte Interessentenliste und für das Michaelisquartier.

Wir laden Sie herzlich ein zu nächsten Sitzung des Redaktionsteams am Montag, den 05. September 2011 von 16.30 Uhr bis 18.00 Uhr im Café.com (in der Volkshochschule, Eingang Berggasse).

Der Redaktionsteam



Familie Vogel im Michaelisquartier

mit dem Fahrrad zu Freunden, in die Stadt, ins Kino, zum Gönner-Gymnasium und bis dahin Sommer zum Remond-Hof, im Sommer zum Festival, und und - ohne die Eltern zu beschulen. Und aus Eltern wichtig: sie können in der Not jederzeit an jedem Tag klingeln und erhalten Zutritt zum Hof.

Wir Eltern fühlen uns angekommen, aufgehoben und haben uns entschieden, hier - wie viele andere vor uns - alt zu werden und unser Haus in ein paar Jahren auch ohne Kinder in einem bald verschwindenden Quartier zu genießen. Selbst unsere Tochter hat schon Ansprüche auf den Standortzugewinn.

Was will man mehr - endlich Hildesheim und Michaelisquartier?

Bernd Vogel und Familie

7. AUSBLICK

Die zweite Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes von 2011 wird unterschiedlichen Anforderungen gerecht. Einerseits dokumentiert die Fortschreibung die Entwicklung des bisherigen Stadtumbauprozesses. Andererseits bildet die Fortschreibung, auf Basis der hergeleiteten Einzelprojekte, die Grundlage für die zukünftigen politischen Entscheidungsstrukturen.

Parallel zum Förderprogramm „Stadtumbau West“ wird das Modellvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ bis Herbst 2011 durchgeführt.

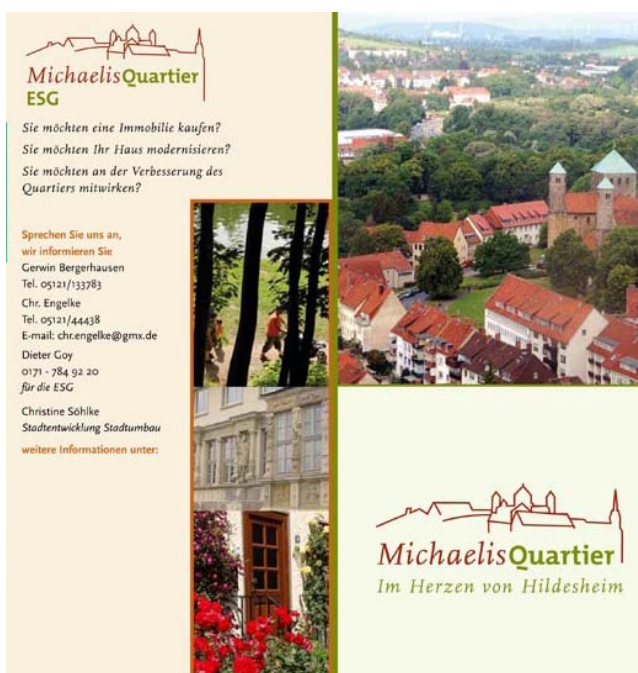


Abb. 63: Flyer ESG (ESG Michaelisquartier)

Der Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien bildet die Grundlage für viele bauliche Maßnahmen, die im Stadtumbauprozess realisiert werden. Durch gemeinsame Aktivitäten sind erste Ansätze zur Wertsteigerung der Immobilien geschaffen worden. Die Verbesserung der Verwertungschancen ist im Ergebnis gleichzusetzen mit einer Aufwertung des Quartiers.

In Hildesheim sind derartige Initiativen bislang vor allem aus dem Einzelhandels- und Zentrenbereich in Hildesheim bekannt. Im Einzelhandel sind aufgrund der vergleichsweise klaren und homogenen Interessen (gemeinsames Interesse an einer höheren Frequenz) die Motivation größer und die Organisationsfähigkeit besser ist als in Wohn- oder Mischquartieren. Eine wesentliche Frage des ExWoSt-Forschungsfeldes ist daher, ob eine Übertragbarkeit auf Wohn- und Mischquartiere realistisch und auch politisch sinnvoll ist. An diesem Forschungsvorhaben wird parallel zum Stadtumbauprozess weitergearbeitet.

Zurückblickend gesehen, wurde das zweite Jahr zur Festigung des erfolgsorientierten Gesamtprozesses in der Stadt Hildesheim genutzt. Dies umfasste sowohl die Integration in der städtischen Verwaltung und den politischen Gremien als auch in der Bevölkerung. Kommunikationsstrukturen mit der Stadtverwaltung, dem Fördergeber, den Akteuren bzw. Einrichtungen und vor allem den Menschen vor Ort, konnten weiter vertieft werden.

Nachdem sich in den ersten beiden Jahren bereits konkrete Projekte herauskristallisiert, die den formulierten Entwicklungszielen und beabsichtigten Maßnahmen aus dem ExWoSt-Projekt „Michaelisviertel“ und dem ISEK Michaelisviertel entsprechen, konnte dieser Prozess fortgesetzt werden.



Abb. 64: Spielplatzplan (Planungsbüro Stadt-Kinder)

Im weiteren Stadtumbauprozess geht es darum, Voraussetzungen für die Entwicklung und Umsetzung weiterer Einzelprojekte zu schaffen. Darüber hinaus muss die aufgebaute Struktur vor Ort weiter forciert und das vorhandene Engagement der Bewohner des Michaelisviertels, das sich besonders in den Treffen der Arbeitsgruppen zeigt, weiterhin intensiv genutzt werden. Die Mitwirkungsbereitschaft bildet die Grundlage für die Umsetzung der (baulichen) Maßnahmen, daher besteht weiterhin das Ziel noch mehr Menschen in den Prozess einzubinden und zu aktivieren. Nach der Orientierungsphase befindet sich der Stadtumbauprozess nun in der Umsetzungsphase. In dieser Phase muss berücksichtigt werden, dass die Einzelprojekte unterschiedliche Impulswirkungen auslösen.



Abb. 65: Skizze Neugestaltung Burgstraße (Prof. Nagel, Schornhoff und Partner)

Das Michaelisviertel ist von zwei Weltkulturerbestätten umrahmt. Die Kirche St. Michaelis im Norden und der Mariendom im Süden am Rande des Fördergebietes. Im Februar 2009 hatten die Bundesregierung und das Land Niedersachsen die notwendigen Rahmenbedingungen eines Förderprogramms für Investitionen in nationale UNESCO Weltkulturerbestätten definiert. Neben dem Erhalt der historischen Stätten sollten mit dem Investitionsprogramm ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet und Impulse für Beschäftigung und Wachstum in den Regionen gegeben werden.

Im März 2009 hat die Stadt Hildesheim sich mit seinen Weltkulturerbestandorten um die Aufnahme in das Programm beworben. Neben der Erhaltung und Sanierung der baulichen Anlagen war ein dritter wesentlicher Schwerpunkt der Beantragung die welterbeverträgliche Verbesserung des städtebaulichen Umfelds im Bereich St. Michaelis und Mariendom. Die Erhaltung, Sanierung und Weiterentwicklung des Umfelds sollen durch investive wie konzeptionelle Maßnahmen, in der Umgebung dienen und modellhaften Charakter für die städtebauliche Entwicklung der Welterbekommune haben.

An St. Michaelis und dem Marinedom sind mit dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn seit Ende Juli 2009 umfangreiche Planungen und erste Baumaßnahmen angelaufen. In 2011 werden der Michaelisplatz und die Burgstraße im Rahmen des UNESCO Weltkulturerbeförderprogramms neu gestaltet.

Der Bund und das Land Niedersachsen vertreten ausdrücklich die Durchführung beider Förderprogramme. Durch eine deutliche Trennung der Förderprojekte gegenüber den Fördergebern wird eine transparente Umsetzung der Förderprogramme deutlich. Die Stadt Hildesheim informiert die Öffentlichkeit über die Internetseite des Bundes über den Fortgang der Maßnahmen. (www.welterbeprogramm.de).



Abb. 66: Umbaumaßnahmen in der Burgstraße kurz vor der Fertigstellung

Im kommenden Jahr wird es Aufgabe des Stadtumbau-managements im Förderprogramm „Stadtumbau West“ sein, unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen, sowohl die definierten Einzelprojekte zu begleiten als auch neue Projekte zu entwickeln, die den demografischen Tendenzen begegnen und den Funktionsverlusten sowie städtebaulichen Missständen entgegenwirken.

