



RAHMENPLAN WOHNSTANDORT
INNENSTADT 2030
ÖFFENTLICHER DIALOG FÜR LEBENDIGES WOHNEN

ANALYSEKATALOG

WOHNSTANDORT INNENSTADT 2030

INHALT

1. ANALYSE IM KONTEXT DER STADT	4
1.1 Innenstadt und Ortschaften	4
1.2 Schwarzplan	5
1.3 Blaugrüne Infrastruktur	5
1.4 Soziale Infrastruktur	5
1.5 Die Innenstadt im Vergleich mit...	6
Stadtmitte/Neustadt	6
Nordstadt	8
Oststadt Stadtfeld	9
Moritzberg Bockfeld	11
Marienburger Höhe Galgenberg	12
1.6 Zusammenfassung Stärken und Schwächen der Ortschaften	13
2. INNENSTADTANALYSE	14
2.1 Räumliche Struktur und Städtebau	14
Städtebauliche Struktur	14
Aufteilung der Stadtteile nach ISEK	15
Öffentliche Plätze	16
Achsen und Knoten	17
Verbindungen	17
2.2 Verkehr und Mobilität	18
Mobilitätsinfrastruktur	18
Motorisierter Individualverkehr ruhend	18
Subjektive Intensität des Fußgängerstroms	19
2.3 Nutzung und Funktionen	20
Nutzungen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden	20
Funktionale Zonierung	21
Nutzung Außenraum	22

2.4 Zustand und Entwicklung	23
Städtebauliche Misstände und Potenziale	23
Sanierte Gebäude und Fassaden	24
Fassadengestaltung Balkone zum Straßenraum	25
Durchlässigkeit Fassade Erdgeschoss	26
Durchlässigkeit Fassade Obergeschoss	27
Subjektive Beurteilung des Zustandes von Fassaden	28
2.5 Aufenthaltsqualität und Sicherheit	29
Subjektive Aufenthaltsqualität	29
Subjektive abendliche Angsträume	30
Hofgestaltung	31
2.6 Leerstände	32
Leerstände Erdgeschoss	32
Leerstände Obergeschoss	33
2.7 Infrastruktur und Versorgung	34
Infrastruktur Nahversorgung	34
Gastronomisches Angebot	34
Infrastruktur Gesundheit	35
Soziale Infrastruktur für Kinder	35
Infrastruktur Dienstleistungen	36
Spielothek/Kiosks	36
2.8 Zusammenfassung Stärken und Schwächen der Innenstadt	38
3. IMMOBILIENANALYSE	40
3.1 Bevölkerungsstruktur	40
3.2 Haushalte	41
3.3 Verfolgung der Dynamik der Wohnungsvermietung	42
4. POTENZIELLE ZIELGRUPPEN	46

1

ANALYSE IM KONTEXT DER STADT

Der Analysekatalog dient als fundierte Grundlage für die umfassende Betrachtung der Stadt Hildesheim und ihrer Ortschaften, mit einem besonderen Fokus auf das Wohnen in der Innenstadt. In diesem Bericht werden sämtliche Ebenen untersucht, die das Wohnen direkt oder indirekt beeinflussen – von der städtebaulichen Struktur über die grün-blaue Infrastruktur bis hin zu den Versorgungsangeboten und der sozialen Infrastruktur. Dabei wird nicht nur die Innenstadt im Detail analysiert, sondern auch ihre Beziehungen und Wechselwirkungen mit den umliegenden Ortschaften betrachtet, sowie die Entwicklungen des Immobilienmarktes in der Innenstadt.

Besonderes Augenmerk liegt darauf, die Stärken und Schwächen der unterschiedlichen Bereiche herauszuarbeiten, um eine ganzheitliche Grundlage für zukünftige Maßnahmen und Entwicklungsstrategien zu schaffen. Dieser Katalog dient somit als Ausgangspunkt, um in die weiteren Planungsprozesse einzutauchen und bietet wertvolle Einblicke in die Potenziale und Herausforderungen, die die Hildesheimer Innenstadt als Wohnstandort prägen.

1.1 INNENSTADT UND ORTSCHAFTEN

Siedlungsgebiet der Stadt Hildesheim lässt sich in 14 Stadtteile aufteilen. Unmittelbar an das Projektgebiet anschließend bzw. in näheren Umgebung sind davon 4 (Nordstadt, Oststadt / Stadtfeld, Marienburger Höhe / Galgenberg, Moritzberg / Bockfeld, Neustadt). Vornehmlich mit Wohnprägung besonders in Oststadt / Stadtfeld, Marienburger Höhe / Galgenberg, Moritzberg / Bockfeld, Neustadt. Im Projektgebiet Fokus auf Einzelhandel, historisch bedingt, aber auch Wohnnutzung vorhanden.



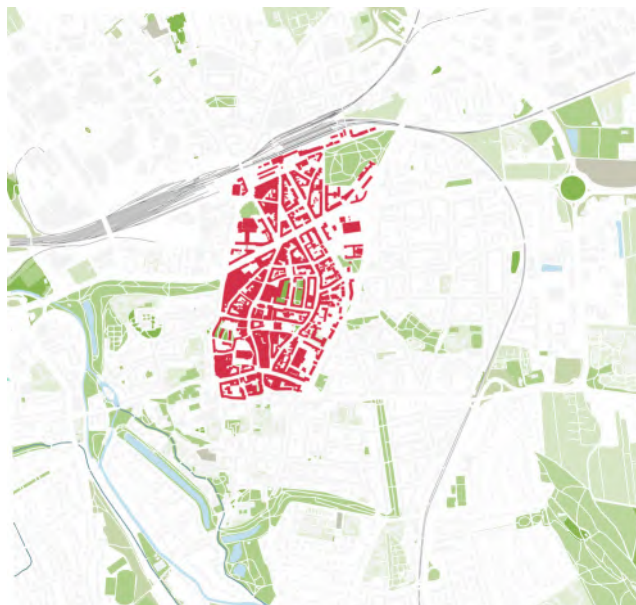
1.2 SCHWARZPLAN



Die historisch gewachsene Struktur der Stadt, insbesondere im Bereich der Innenstadt, ist geprägt durch eine begrenzte Anzahl an begrünten öffentlichen Räumen. Dies ist auf die dichte Bebauungsmorphologie und den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg zurückzuführen, bei dem die historische Struktur weitgehend beibehalten wurde. Durch diese hohe Bebauungsdichte gibt es nur eingeschränkte Flächen für öffentliche Freiräume, während die Innenräume der Wohnblöcke ebenfalls eng bebaut sind.

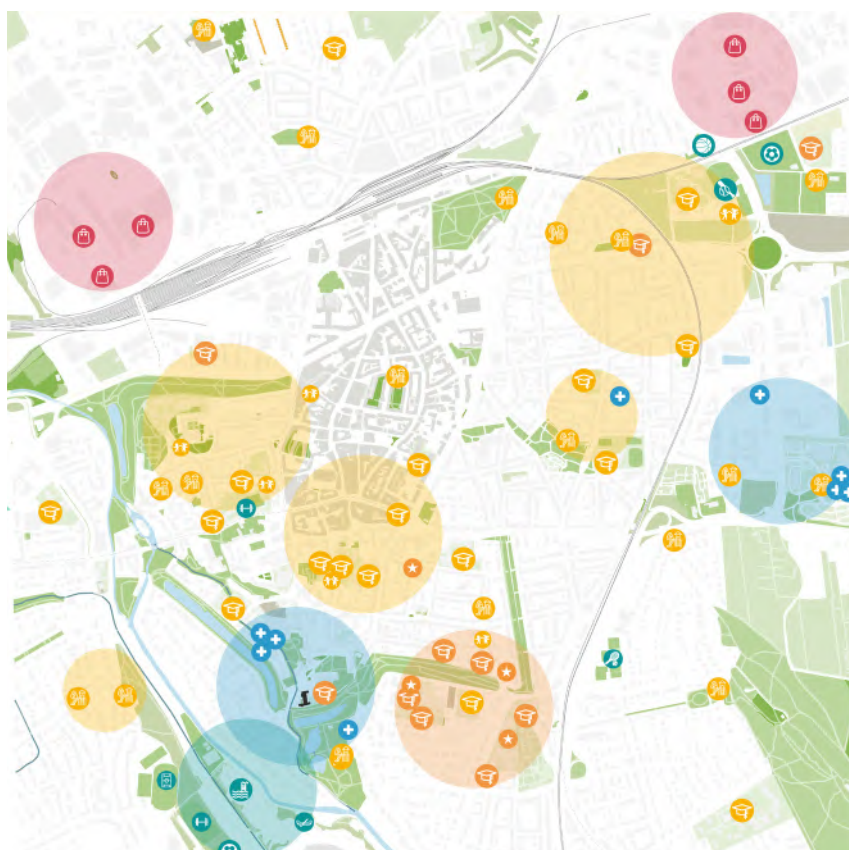
Trotzdem profitiert das Stadtzentrum von der unmittel-

1.3 BLAUGRÜNE INFRASTRUKTUR



bar angrenzenden grün-blauen Infrastruktur in den umliegenden Vierteln, die sich in Gehweite befinden. Diese Grünflächen, Parks und Wasserläufe, wie der Kahlenberger Graben oder der Kehrvielerwall, bieten nicht nur wertvolle Erholungsräume für die Bewohnenden, sondern tragen auch maßgeblich zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas bei. Sie fungieren als unterstützende Ressource, die das Defizit an Grünflächen im innerstädtischen Kerngebiet teilweise ausgleicht und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität für die Bürgerinnen und Bürger im Zentrum erhöht.

1.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR



Die Innenstadt von Hildesheim ist stark versiegelt und verfügt nur über wenige Grünflächen. Hierzu stehen die westlichen und südlichen Bezirke, wie Mitte Alter Markt, Neustadt und Südstadt Wiesenstraße Hohnsensee, im starken Kontrast: Diese Bereiche profitieren von einem gut vernetzten Grünraum entlang der Innerste, der das Mikroklima positiv beeinflusst und die Lebensqualität steigert.

Zu den zentralen Grünräumen gehören der Magdalengarten, der Ernst-Ehrlicher-Park und das Landschaftsschutzgebiet Innersteau. Diese Freiräume dienen nicht nur der Erholung, sondern fördern auch die städtische Ökologie und Biodiversität.

Die Südstadt Wiesenstraße Hohnsensee bietet ein dichtes Angebot an Sportanlagen, die mit der Wasserinfrastruktur des Hohnsensees verknüpft sind. Einrichtungen wie Fußballplätze, Tennisanlagen und ein Freibad machen diesen Bereich besonders attraktiv für sportlich Aktive.



Soziale Infrastruktur

Die südwestlichen Bezirke verfügen über eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur, insbesondere im Bereich von Mitte Alter Markt und Mitte Innenstadt Süd. Hier befinden sich zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Weiterbildungszentren, die diese Stadtteile attraktiv für Familien machen.

Bildungs- und Sozialcluster

Im Bereich Neustadt und Süd Weinberg bildet die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) zusammen mit weiteren Bildungseinrichtungen ein dichtes Bildungscluster. Dank der guten Infrastruktur, wie Wohnheimen und Kantine, ist der Bezirk als Wohnort für Studierende besonders gefragt.

Historische Bausubstanz

Die Viertel Neustadt und Mitte Innenstadt Süd zeichnen sich durch erhaltene Fachwerkfassaden aus, die das Stadtbild entlang der Keßlerstraße prägen und diese Viertel zu beliebten Wohngebieten machen.

Visuelle Analyse der Wohngebiete

Eine visuelle Analyse bewertete die attraktivsten Wohngebieten nach Gebäudequalität, Architektur und Begrünung. Besonders die Aufenthaltsqualität der Innenhöfe war dabei ein entscheidender Faktor für die Wohnattraktivität.

Der Bezirk Süd Kalenberger Graben besticht durch seine charakteristische Bebauung mit Einzelgebäuden und privaten Innenhöfen. Diese Struktur schafft eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung. Im nördlichen Teil des Bezirks fließen die Gewässer des Kahlenberger Grabens, während im Süden ein Arm der Innerste verläuft. Diese natürlichen

Wasserflächen tragen nicht nur zur landschaftlichen Attraktivität des Wohngebiets bei, sondern bieten den Bewohnenden auch Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Wohnsektoren und ihre Charakteristik

Südlich der HAWK-Gebäude (Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst) gibt es zwei unterschiedliche Wohnsektoren:

Moderner Wohnsektor:

Dieser Sektor zeichnet sich durch neue Privatgebäude mit zeitgemäßer Architektur und modernem Wohnkomfort aus.

Etablierte Wohnstruktur:

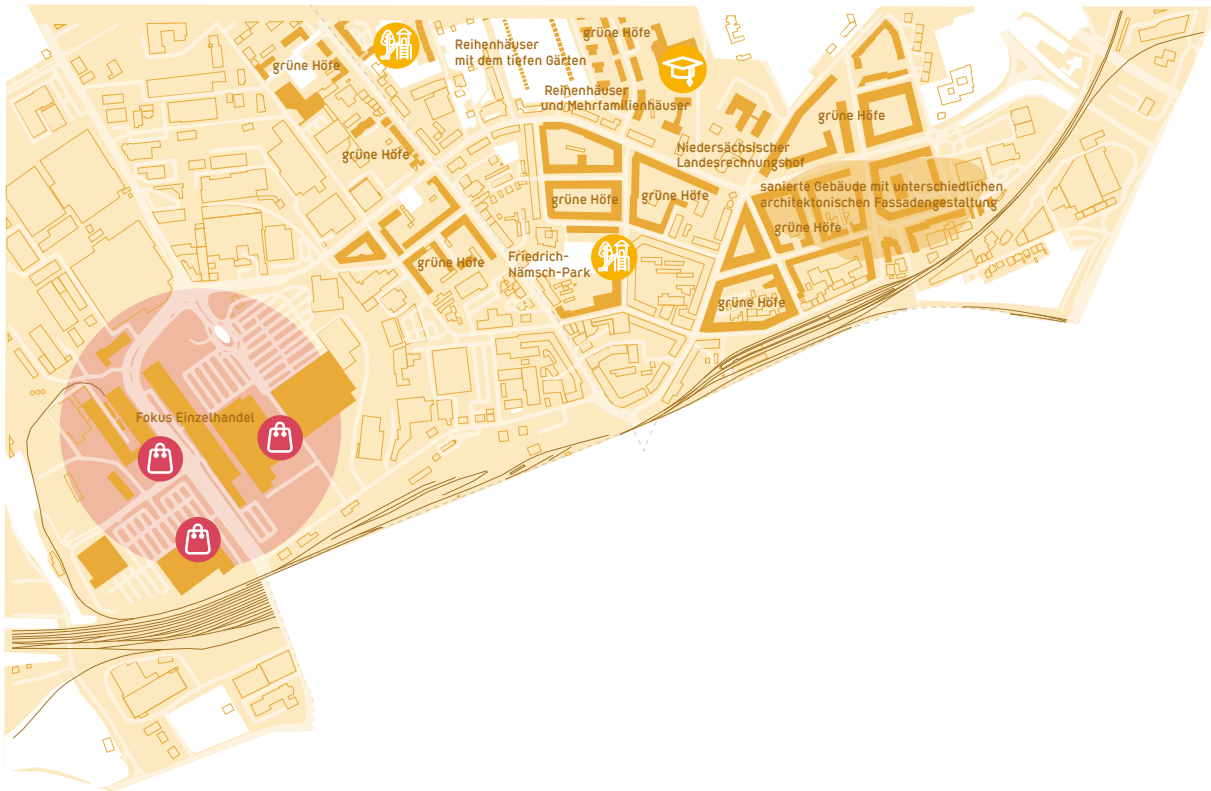
Direkt angrenzend liegt ein Sektor mit älteren Privatgebäuden, die in früheren Jahren errichtet wurden und eine etablierte Wohnstruktur darstellen.

Diese Mischung aus neuen und älteren Gebäuden schafft eine vielfältige und integrierte Wohnlandschaft, die besonders für Familien attraktiv ist. Die ruhige Atmosphäre und die hochwertige Wohnqualität ziehen eher Familien an als Studierende, die aufgrund niedrigerer Mietpreise und der besser entwickelten studentischen Infrastruktur tendenziell die südlichen Wohngebiete der Südstadt Wiesenstraße Hohnsensee bevorzugen. Dort herrscht ein lebendigeres soziales Leben, das den Bedürfnissen der Studierenden besser gerecht wird.

Östliche Wohngebiete

Auch die östlichen Wohngebiete des Bezirks bieten charakteristische Merkmale, die zur Lebensqualität beitragen. Die Blockbebauung in diesem Teil verfügt über große, begrünte Innenhöfe und eine höhere Bevölkerungsdichte, was dem Viertel ein lebendigeres Flair verleiht.

NORDSTADT



Der nördlich des Stadtzentrums gelegene Stadtteil Nordstadt ist ebenfalls potenziell attraktiv für die Bewohnenden. Die Wohngebiete entlang der Eisenbahnlinien sind architektonisch vielfältig, was zu einem abwechslungsreichen und verbesserten Erscheinungsbild führt. Dieser positive Eindruck wird durch den guten baulichen Zustand der Gebäude und die begrünten Innenhöfe verstärkt. Zudem bietet die Nähe zum Bahnhof einen erheblichen Mobilitätsvorteil. Trotz der möglichen Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahn verfügt die Nordstadt über eine gut entwickelte soziale Infrastruktur für Familien. Eine Grundschule sowie mehrere Kinderspielflächen sorgen für zusätzlichen Komfort und bieten den Bewohnenden, insbesondere Familien mit Kindern, wertvolle Annehmlichkeiten.

Kleingartenanlagen: Grünflächen für Erholung und Umwelt

Nördlich der Wohngebiete erstreckt sich ein Netzwerk von Kleingärten, die dem Verein Gartenfreunde Hundert Morgen e.V. angehören. Diese Kleingartenanlagen bieten Grünflächen für Erholung und Freizeit, fördern die soziale Inter-

aktion und verbessern das städtische Mikroklima sowie die Luftqualität. Sie spielen zudem eine wichtige Rolle im Wassermanagement, indem sie Regenwasser aufnehmen und damit zur ökologischen Nachhaltigkeit beitragen. Darüber hinaus tragen sie zur Biodiversität bei und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Nähe zu diesen Grünflächen kann auch den Immobilienwert steigern, da solche Gebiete stets als attraktives Merkmal wahrgenommen werden.

Handelsflächen und ihre Auswirkungen

Auf der westlichen Seite des Bezirks befindet sich eine Ansammlung großer Handelsflächen, darunter ein Lebensmittelgeschäft (Kaufland) und ein Baumarkt (OBI), die beide über umfangreiche Parkplatzflächen verfügen. Diese zentrale Konzentration von Handelsflächen bietet den Verbrauchern Bequemlichkeit und ermöglicht einen einfachen Zugang zu einer breiten Produktpalette. Die großen Parkplätze sorgen für eine stressfreie Einkaufssituation, allerdings weisen sie einen hohen Versiegelungsgrad auf, was sich negativ auf das Mikroklima des Gebiets auswirkt.

OSTSTADT STADTFELD

Wohnqualität und Attraktivität des Stadtteils Oststadt

Der Stadtteil Oststadt, ähnlich wie die Innenstadt, zählt zu den attraktivsten Wohnlagen für dauerhaftes Wohnen. Die Anziehungskraft der Oststadt basiert auf einer Vielzahl an sozialen Infrastrukturen, darunter:

- Bildungseinrichtungen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche
- Sportanlagen zur Freizeitgestaltung
- Medizinische Versorgungsangebote, die eine umfassende Betreuung bieten
- Ein ansprechendes architektonisches Umfeld, das durch historische Bauten und gut erhaltene Gebäude geprägt ist

Einzelhandelskomplexe und städtebauliche Struktur

Entlang der Eisenbahngleise im Nordosten bis hin zur Nordstadt erstrecken sich große Einzelhandelsflächen, deren Dichte mit der Nähe zum Stadtzentrum abnimmt. Der Bereich Ost Oststadt zeichnet sich durch eine gleichmäßige Bebauung mit bis zu fünfgeschossigen Wohngebäuden aus, die einheitlich und architektonisch ansprechend gestaltet sind. Die innerstädtischen Bereiche sind großzügig begrünt und bieten ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, das je nach städtebaulicher Struktur variiert.



Grünflächen und Freizeitangebote

Ein Netzwerk öffentlicher Grünflächen verläuft durch den Bezirk und umfasst mehrere Parks und Freizeitangebote:

- Parks und Grünflächen in der Nähe des Theaters
- Eine Parkour-Anlage, Spielplätze, Basketballfelder
- Ein Gymnasium mit eigenen Sportanlagen

Im nördlichen Teil prägen gut erhaltene Gebäude und architektonische Vielfalt das Stadtbild. Entlang der Einumer Straße und Getestraße fehlen teilweise Begrünungen, die jedoch durch großzügige Grünflächen in den Innenhöfen ausgeglichen werden.

Bezirk Ost Stadtfeld: Grünes Cluster und Entwicklungspotenzial

Der Bezirk Ost Stadtfeld ist ein grünes Cluster mit einem umfangreichen Angebot an sozialen Infrastrukturen, darunter:

- Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Sportanlagen wie Baseball- und Fußballfelder
- Neue Wohngebiete im Süden, etwa in der Nähe des Krankenhauses (Helios Patientennachsorge)

Im Süden grenzt die grüne Oase Marienburger Höhe und Galgenberg an, die Kleingartenanlage Ortsschlumpquelle erweitert das Erholungsangebot und die Biodiversität im Bezirk. Zudem befinden sich entlang der Bezirksgrenze mehrere medizinische Einrichtungen und ein Krankenhauscluster.

Bezirk Ost Ostbahnhof: Historische Bauten und begrünte Innenhöfe

Der Bezirk Ost Ostbahnhof ist durch eine Bebauung von maximal vier Geschossen gekennzeichnet, die zahlreiche historische Gebäude in gutem äußeren Zustand umfasst. Diese Gebäude sind von begrünten Straßen- und Innenhofbereichen umgeben. Die Neustadtallee trennt diesen Bereich von der Innenstadt und steigert gleichzeitig seinen Wert als Wohngegend durch die attraktive räumliche Abgrenzung.

Lebensqualität und Wohnumgebung in der Oststadt

Die Oststadt bietet eine ideale Kombination aus sozialen Infrastrukturen, attraktiver Architektur und zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Besonders die gut erhaltene historische Bausubstanz sowie die ausgewogene Verteilung der Wohngebäude tragen zu einer angenehmen Wohnumgebung bei. Die zahlreichen Parks und Spielplätze fördern die Lebensqualität und bieten den Bewohnenden Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Oststadt mit ihrer vielfältigen Infrastruktur, den architektonischen Vorzügen und den umfassenden Grünflächen eine hohe Lebensqualität bietet und damit eine äußerst attraktive Wohnlage darstellt.

MORITZBERG BOCKFELD



Wohnqualität und Architektur in Moritzberg Bockfeld

Der Stadtteil Moritzberg Bockfeld überzeugt durch eine hohe Wohnqualität, die vor allem durch die Bebauungsstruktur geprägt wird. Der Bereich zeichnet sich durch eine Vielzahl von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern aus, die häufig von privaten Grünflächen umgeben sind. Diese Wohnstruktur verleiht dem Stadtteil eine offene, einladende Atmosphäre, die maßgeblich zur hohen Lebensqualität der Bewohnenden beiträgt.

Grünflächen und Mikroklima

Die gepflegten Grünflächen, sowohl entlang der Straßen als auch in den privaten Gärten, wirken sich positiv auf das Mikroklima im Stadtteil aus und verbessern zugleich das ästhetische Erscheinungsbild. Die städtebauliche Gestaltung in Moritzberg Bockfeld ist darauf ausgerichtet, ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen, in dem Wohn- und Grünflächen harmonisch integriert sind.

Naturnahe Lage und Freizeitmöglichkeiten

Die Nähe zur grünen Achse der Stadt Hildesheim entlang der Innerste sowie zu angrenzenden Grünflächen steigert die Attraktivität des Stadtteils zusätzlich und macht Moritzberg Bockfeld zu einem gefragten Wohnort. Die umliegenden Grünflächen bieten nicht nur Erholungsmöglichkeiten, sondern auch Zugang zu Sporteinrichtungen wie Fußball- und Tennisplätzen, was eine aktive Freizeitgestaltung fördert.

Familienfreundliche Infrastruktur

Die Ortschaft verfügt zudem über zwei gut ausgestattete Kinderspielflächen, was sie besonders attraktiv für Familien macht. Diese Infrastruktur schafft ein familienfreundliches Umfeld und trägt zu einer hohen Lebensqualität bei.

Attraktivität für verschiedene Bevölkerungsgruppen

Moritzberg Bockfeld bietet auch für ältere Bewohnende ideale Wohnbedingungen. Die ruhige, grüne Umgebung fördert Erholung und Wohlbefinden und ist damit bestens geeignet für Menschen verschiedener Generationen.

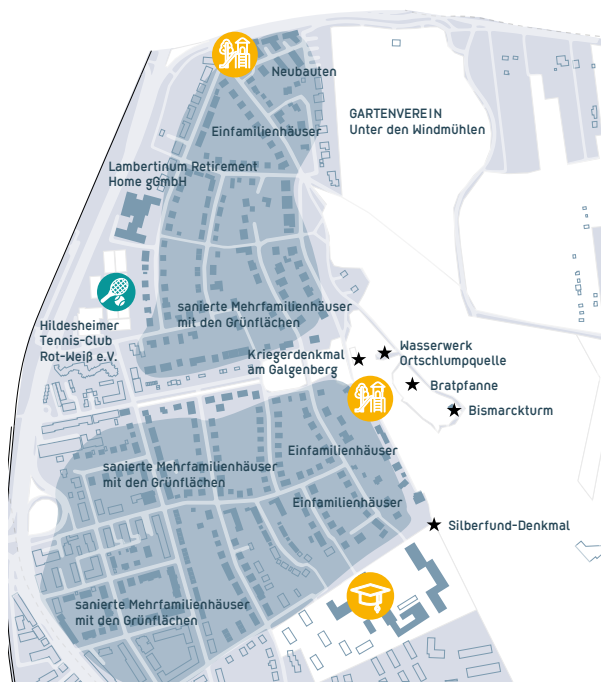
Zusammenfassung

Insgesamt bietet Moritzberg Bockfeld eine herausragende Lebensqualität durch:

- Die harmonische Integration von Wohn- und Grünflächen
- Gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten
- Die naturnahe Lage

Damit stellt Moritzberg Bockfeld einen attraktiven Wohnort dar, der eine qualitativ hochwertige und lebenswerte Umgebung für verschiedene Bevölkerungsgruppen schafft.

MARIENBURGER HÖHE GALGENBERG



Wohnstruktur und Begrünung

Marienburger Höhe Galgenberg zeichnet sich durch eine überwiegend private, niedriggeschossige Bebauung in gutem Zustand aus. Diese Struktur wird durch eine großzügige Begrünung in Straßen, Gärten und Innenhöfen ergänzt, die das Mikroklima verbessert und die Lebensqualität im Stadtteil steigert. Die grüne Gestaltung dieser Flächen erhöht nicht nur die ästhetische, sondern auch die ökologische Qualität des Wohnumfelds.

Parkanlagen und Sehenswürdigkeiten

Ein zentrales Merkmal des Stadtteils ist die Nähe zu einem weitläufigen Park, der verschiedene Sehenswürdigkeiten bietet, darunter das Kriegerdenkmal am Galgenberg, das Wasserwerk Ortschlumpquelle und der historische Bismarckturm. Eine Aussichtsplattform, bekannt als die „Bratpfanne“, ermöglicht einen weiten Blick über die Umgebung. Der Park enthält auch einen kleinen Kinderspielplatz mit grundlegenden Spielmöglichkeiten, der allerdings nur eine begrenzte Auswahl an Geräten bietet und daher weniger Anreize für längere Aufenthalte schafft.

Freizeitmöglichkeiten und Kleingartenverein

Im nördlichen Teil der Ortschaft befindet sich der Kleingartenverein „Gartengemeinschaft Unter den Windmühlen“, der den Bewohnenden Möglichkeiten zur gärtnerischen Be-

tätigung und Erholung bietet. Durch die Kombination aus Parkanlagen, Kleingartenflächen und den begrünten Innenhöfen entsteht eine günstige Umgebung für die Biodiversität und das Mikroklima.

Sportangebote und neue Wohnbebauung

Der Stadtteil bietet auch Sportmöglichkeiten: Gegenüber dem Bahnhof Hildesheim Ost liegen mehrere Tennisplätze, die zur aktiven Freizeitgestaltung einladen. Im nordwestlichen Bereich der Ortschaft, nahe dem Gartenverein, wurden neue Wohnhäuser errichtet. Diese Neubauten sind modern gestaltet und verfügen über einen Kinderspielplatz, was sie besonders für junge Familien attraktiv macht.

Zusammenfassung

Insgesamt ist Marienburger Höhe Galgenberg ein begehrter Wohnort, der durch seine gut erhaltene Bausubstanz, die reiche Begrünung und die Nähe zu Freizeit- und Sporteinrichtungen überzeugt. Die Kombination aus natürlicher Umgebung, modernen Wohnmöglichkeiten und vielfältigen Freizeitangeboten macht den Stadtteil für Familien und andere Bevölkerungsgruppen attraktiv. Die durchdachte städtebauliche Planung und die hohe Lebensqualität machen Marienburger Höhe Galgenberg zu einem besonders lebenswerten Wohngebiet.

1.6 ZUSAMMENFASSUNG STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER ORTSCHAFTEN

Die umfassende Untersuchung des Projektgebietes sowie der Hildesheimer Innenstadt im Vergleich zu angrenzenden Vierteln zeigt sowohl die Potenziale als auch die Herausforderungen des Zentrums als attraktiven Wohnstandort auf. Mit gezielten Infrastrukturmaßnahmen und der Aufwertung des städtischen Umfelds lässt sich das Zentrum als Wohngebiet für eine größere Zielgruppe weiterentwickeln. Derzeit zieht die Innenstadt insbesondere alleinstehende Menschen mittleren Alters sowie Studierende an. Um die Innenstadt auch für andere Bevölkerungsgruppen wie z.B. Familien als Wohnstandort zu aktivieren, braucht es eine stärkere soziale Infrastruktur, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie eine deutliche Erhöhung des Grünanteils. Eine der größten Stärken der Innenstadt besteht in den kurzen Wegen zu diversen (Versorgungs-) Angeboten.

Die Analyse zeigt auch Schwächen, die den Wohnwert für eine breitere Zielgruppe einschränken auf. Die hohe Bebauungsdichte und Oberflächenversiegelung führen zu einem deutlich geringeren Anteil an öffentlichen Grünflächen als in den benachbarten Vierteln. Der Marienfriedhof ist als größerer öffentliche Grünbereich im Projektgebiet zwar ein wichtiger Erholungsraum, zugleich aber auch der Einzige. Die private Grünfläche des Novotel-Geländes, die den zweitgrößten Grünraum im Zentrum darstellt, bleibt den Anwohnenden unzugänglich. Zusätzlich fehlen oft begrünte Innenhöfe, da viele dieser Flächen für Parkplätze oder eingeschossige Nebenbauten genutzt werden. Ein weiteres Thema, welches in der Innenstadt vorherrscht und das Wohnumfeld beeinflusst ist die (gefühlte) Sicherheit. In den Abend- und Nachtstunden, gibt es Bereiche, die nicht ausreichend beleuchtet und somit schlecht einsehbar sind und ein Gefühl der Unsicherheit vermitteln.

Eine vielversprechende Möglichkeit den Grünanteil in der Innenstadt zu erhöhen und gleichzeitig den Zugang zu den Grünflächen außerhalb des Projektgebietes herzustellen, besteht in der Schaffung einer durchgehenden Grünachse, welche zentral gelegene Stadtbereiche miteinander verbinden könnte. Diese Grünverbindung vom westlich der Innenstadt liegendem Hohem Wall / Liebesgrund bis zum östlich gelegenen Grünbereich und Park an der Steingrube, ist derzeit unterbrochen und kann durch Maßnahmen entlang der Jakobistraße, Hinter dem Schilde, Osterstraße und Theaterstraße wiederhergestellt werden. Dies würde die Attraktivität des Stadtzentrums deutlich steigern.

Während die umliegenden Viertel durch eine höhere Durchgrünung, eine aufgelockerte Bebauung und eine gute soziale Infrastruktur bereits viele Familien und langfristige Bewohner:innen anziehen, muss das Zentrum gezielt nachrüsten, um konkurrenzfähig zu bleiben. Neben der Schaffung neuer Grünflächen und der Reduktion versiegelter Flächen sollte eine ausgewogene soziale Infrastruktur geschaffen werden, die auch für Familien und andere Zielgruppen attraktiv ist. Durch ein einzigartiges, identitätsstiftendes Stadtbild und eine ausgewogene Mischung aus öffentlicher Infrastruktur und Erholungsräumen kann sich das Stadtzentrum langfristig als lebendiges, vielfältiges Wohnquartier positionieren und im Wettbewerb mit den angrenzenden Vierteln bestehen.

2

INNENSTADT ANALYSE

Die Innenstadtanalyse bietet die Gelegenheit, den städtischen Kern Hildesheims in seiner Vielschichtigkeit als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort genau zu betrachten. Ziel ist es, zentrale Merkmale der Innenstadt herauszuarbeiten, die ihre Attraktivität und Funktion prägen, und dabei Stärken und Schwächen als Lebensraum zu identifizieren. Hierbei stehen insbesondere die bauliche Dichte, die Infrastrukturqualität, die sozialen und ökologischen Ressourcen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums im Mittelpunkt. Die Betrachtung und Untersuchung des Gebietes unter den verschiedenen Aspekten legt den inhaltlichen Grundstein, neben den Beteiligungsformaten, bedarfsgerechte Maßnahmen für die Hildesheimer Innenstadt als Wohnstandort zu entwickeln.

2.1 RÄUMLICHE STRUKTUR UND STÄDTEBAU

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

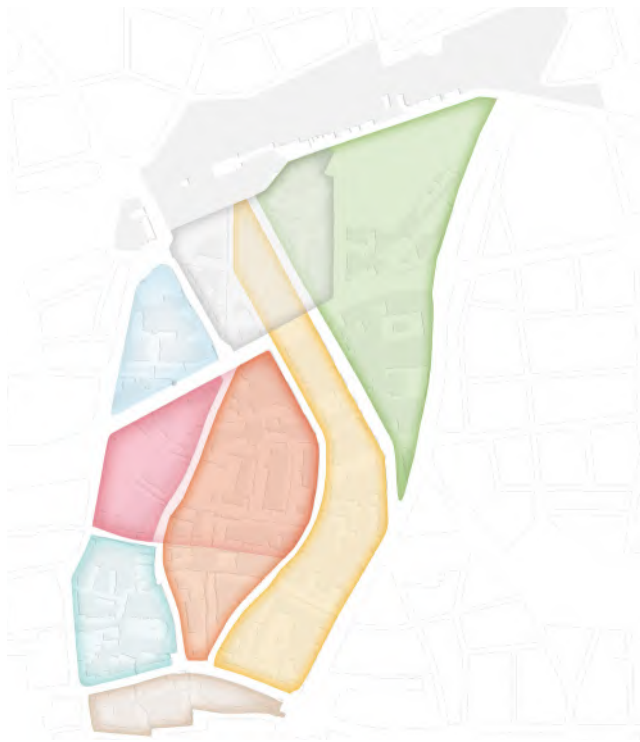
Die städtebauliche Struktur der Innenstadt wurde im ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) in sechs Quartiere unterteilt, die durch markante Verkehrsachsen und Bebauungsstrukturen voneinander abgegrenzt werden. Die aktuelle Strukturanalyse zeigt jedoch ein abweichendes Bild, das die Komplexität und Vielschichtigkeit des innerstädtischen Raums deutlicher macht.

Neben den Verkehrsachsen und dem bestehenden Netz an Verbindungen wurden weitere morphologische Merkmale untersucht, die eine präzisere Differenzierung der Quartiere ermöglichen. Dazu zählen die Ausrichtung von Ein- und Durchgängen, die Struktur der einzelnen Blöcke, die vorherrschenden Nutzungen innerhalb der Gebäude sowie die Art

und Weise, wie die Bebauung mit dem öffentlichen Raum interagiert – sei es als verbindendes oder trennendes Element.

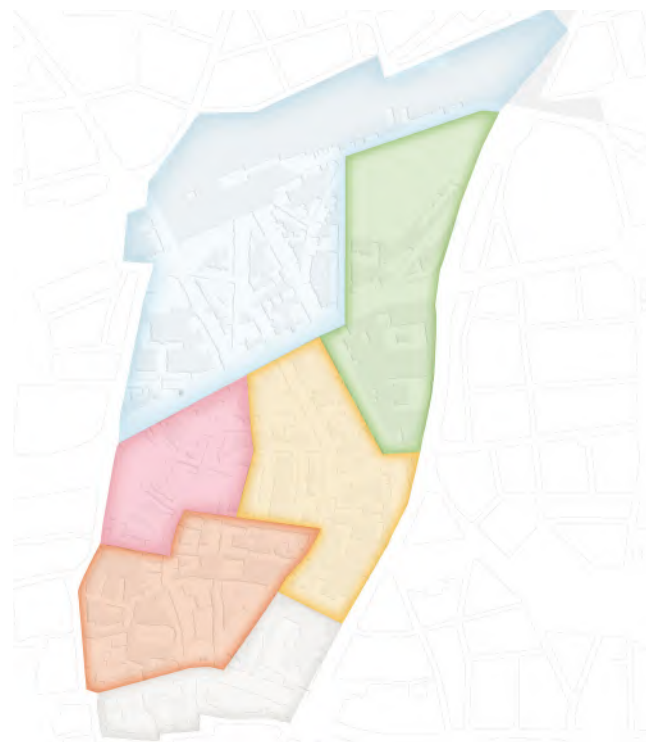
Diese vertiefte Betrachtung lässt neue Nachbarschaftsstrukturen erkennen, die nicht nur funktionale Zusammenhänge, sondern auch soziale Bezüge innerhalb der Blöcke offenbaren. Eine gezielte Stärkung dieser Strukturen könnte dazu beitragen, ganze Blockbereiche als klar erkennbare Nachbarschaften wahrzunehmen. Dies würde nicht nur die Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Quartier fördern, sondern auch eine bessere Orientierung im städtischen Raum ermöglichen und zur Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort beitragen.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



	Stadtverwaltung, Ämter und Sportanlagen		Innerstädtischer Kern
	Gemischte Nutzung		Strukturelle Einheit-gemischte Nutzung
	Fokus staatliche Einrichtungen/Hotel		Strukturelle Einheit-gemischte Nutzung
	Fokus Einzelhandel		Strukturelle Einheit-gemischte Nutzung

AUFTEILUNG DER STADTEILE NACH ISEK



	Bahnhofsquartier		Osterquartier
	Almsquartier		Marienquartier
	Historisches Hildesheim		Südquartier

Die Analyse der gebauten Strukturen in der Innenstadt zeigt, dass neben den öffentlichen Plätzen zahlreiche Restflächen vorhanden sind. Diese befinden sich besonders häufig in Kreuzungsbereichen und entstehen durch die Gestaltung der Verkehrswege und die gebaute Struktur. Obwohl sie derzeit oft ungenutzt bleiben, besitzen sie das Potenzial, das fragmentierte Netz der öffentlichen Plätze zu ergänzen und so den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Untersuchung lag auf den Hauptverbindungen und deren Schnittpunkten, insbesondere im Hinblick auf die Orientierung in der Innenstadt. Die Fußgängerzone, die am Bahnhof beginnt, führt entlang der Bernwardstraße und Almsstraße durch das zentrale Einkaufsgebiet. Trotz der Unterbrechung durch die Kaiserstraße – die als physische Barriere wahrgenommen wird – bleibt der Verlauf der Fußgängerzone visuell erkennbar. Wichtige Orientierungspunkte entlang dieser Achse sind der Bahnhof sowie die Kirchen St. Jakobi und St. Andreas. Mit dem Ende der Fußgängerzone in der Schuhstraße verliert die Wegeführung jedoch ihre Klarheit, wodurch die Orientierung erschwert wird.

Eine weitere bedeutende Verbindung führt vom Bahnhof über die Bahnhofsalle, die Osterstraße in die Scheelenstraße, die wiederum in eine Fußgängerzone übergeht. Diese Achse verläuft nahezu parallel zur Hauptfußgängerzone und bildet damit eine ergänzende Orientierungslinie. Trotz dieser zentralen Achsen weist die Innenstadt Schwächen in der Verbindungsstruktur auf. Insbesondere an mehreren Stellen fehlen klare visuelle oder funktionale Übergänge zwischen Straßen. Dies liegt häufig an der unauffälligen Gestaltung der Fassaden, fehlender markanter Elemente oder einem schwachen Charakter der Straßenräume. Ein Beispiel ist die Rathausstraße, die aufgrund der attraktiven Aussicht auf den Marktplatz Zufußgehende geradezu anzieht. Im Gegensatz dazu verliert der Übergang vom Marktplatz in den Hohen Weg an Qualität, da die Fassaden in diesem Bereich an gestalterischer Anziehungskraft und Wiedererkennbarkeit einbüßen, was sich direkt auf die Bewegungsmuster der Zufußgehenden auswirkt, gleichzeitig aber auch einen anderen funktionalen Schwerpunkt kommuniziert.

ÖFFENTLICHE PLÄTZE



Öffentliche Plätze/ Aufweitungen in der städtebauliche Struktur

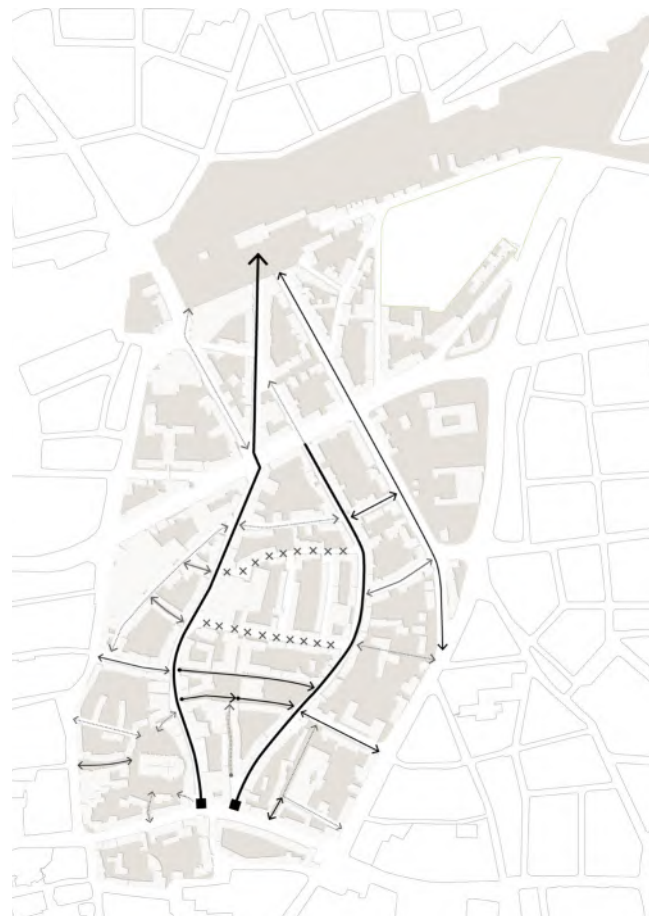
Ähnlich problematisch sind Sackgassen, die in vielen Teilen der Innenstadt zu finden sind. Sie schaffen Barrieren in der Bewegungsstruktur und verringern die Erreichbarkeit wichtiger Bereiche. Um die Attraktivität und Orientierung in der Innenstadt zu steigern, ist es daher essenziell, Restflächen, Verbindungen und Straßenräume gezielt zu stärken und zu entwickeln.

ACHSEN UND KNOTEN



- Haupttrichtungen
- Knotenpunkte
- Sackgasse
- ⊙ Stark frequentierte Knoten

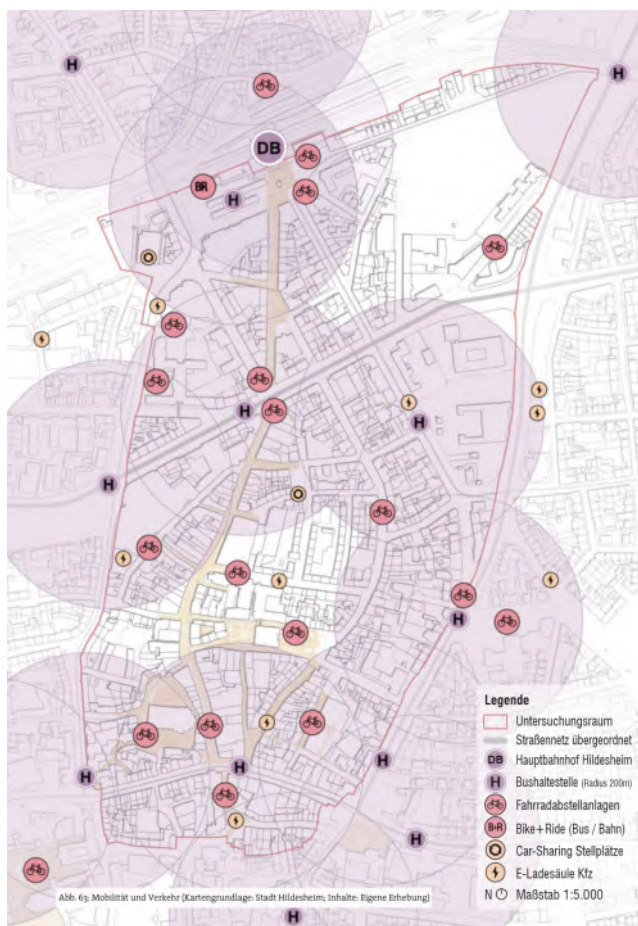
VERBINDUNGEN



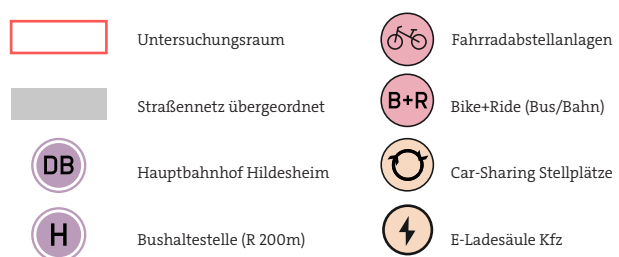
- Stark genutzte Verknüpfungen
- ← - - - - - → Wenig genutzte Verknüpfungen
- × × × × × Fehlende Verknüpfungen
- Sackgasse

2.2 VERKEHR UND MOBILITÄT

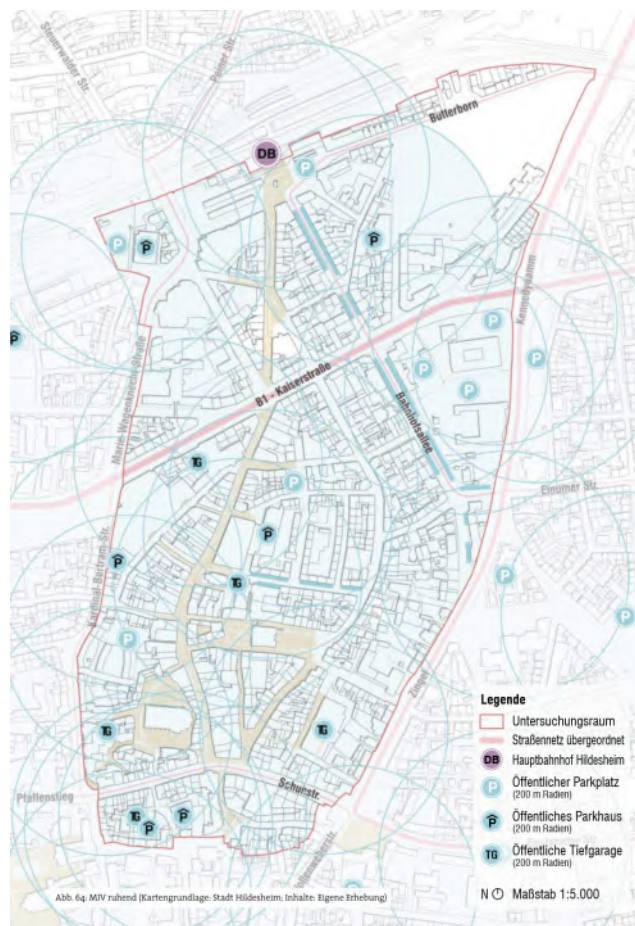
MOBILITÄTSINFRASTRUKTUR



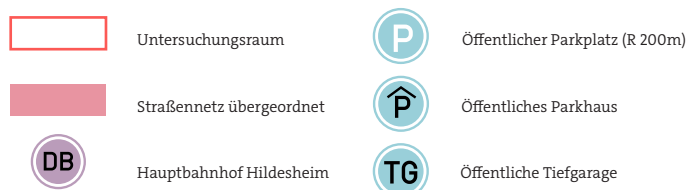
Quelle: ISEK Hildesheim 2035



MOTORISierter INDIVIDUALVERKEHR RUHEND



Quelle: ISEK Hildesheim 2035



SUBJEKTIVE INTENSITÄT DES FUßGÄNGERSTROMS

Die Aktivität auf den Straßen wurde anhand der durchschnittlichen Anzahl von Nutzenden, insbesondere Zu-fußgehenden, eingeschätzt. Zu den intensiv frequentierten Bereichen zählen vor allem die Fußgängerzone, der Bereich bis hin zum Marktplatz, sowie die Hannoverische Straße. Durchschnittlich frequentiert sind Bereiche wie die Osterstraße, der Bereich rund um den Marktplatz sowie die Scheelenstraße und die Schuhstraße. Weniger frequentierte Bereiche weisen häufig auch einen eher schlechten Zustand der Fußwegeinfrastruktur auf.

Diese Bewertung ist subjektiv und basiert auf Beobachtungen, die über einen kurzen Zeitraum hinweg gemacht wurden. Sie bietet jedoch einen wertvollen Eindruck von den aktuellen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung der Straßen. Es ist zu beachten, dass die erfassten Aktivitätslevels durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden können, wie zum Beispiel die Tageszeit, das Wetter oder besondere Veranstaltungen. Dennoch trägt diese Einschätzung dazu bei, ein besseres Verständnis für die lebendigen oder weniger frequentierten Bereiche innerhalb der Innenstadt zu entwickeln.



2.3 NUTZUNG UND FUNKTIONEN

NUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS VON HAUPTGEBÄUDEN



Quelle: ISEK Hildesheim 2035

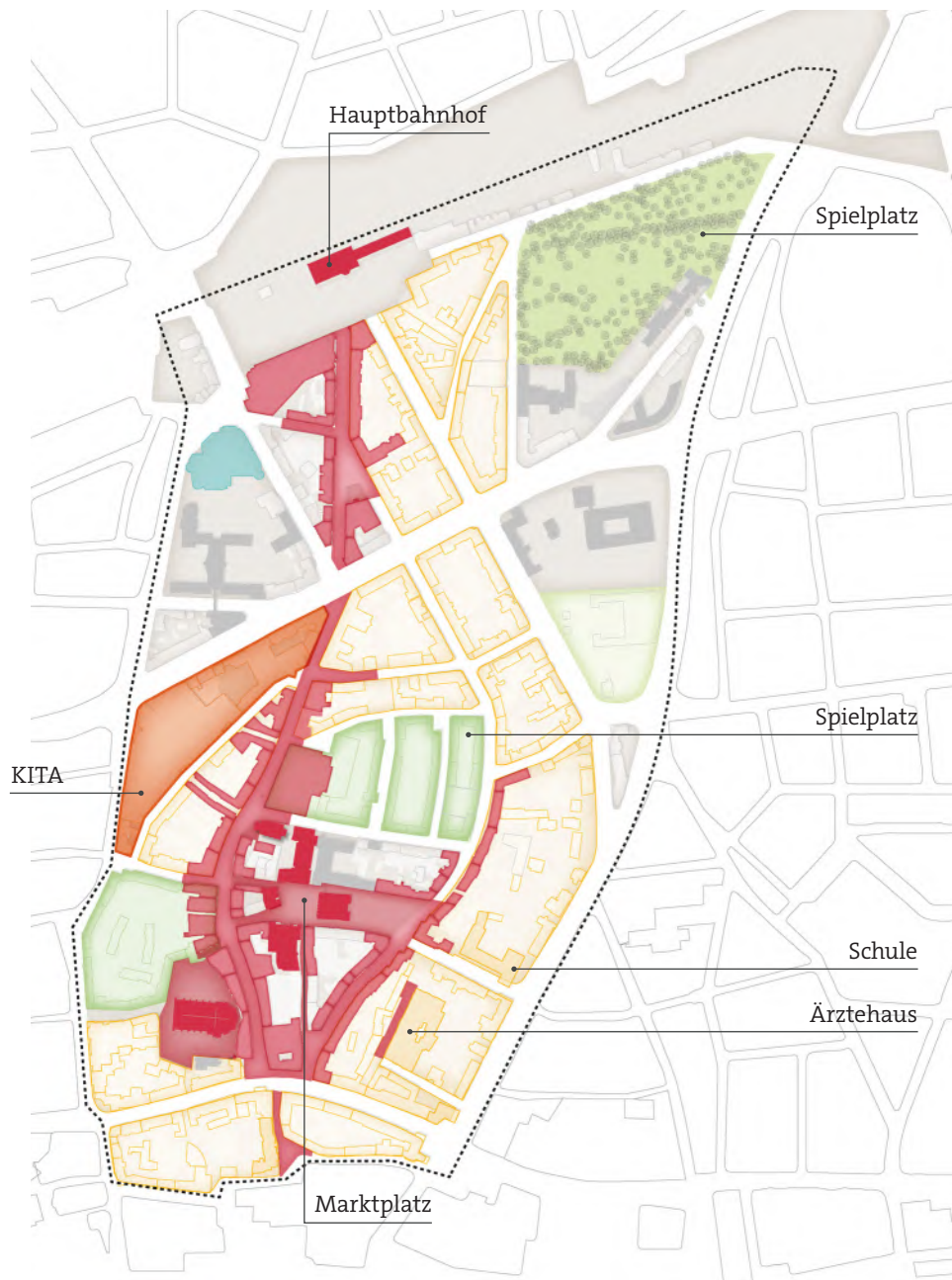
Die Analyse der funktionalen Zonierung im Projektgebiet zeigt deutlich die zwei Hauptnutzungen der Innenstadt: Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Wohnen. Diese Funktionen prägen nicht nur die Nutzung, sondern auch die räumliche Struktur der Innenstadt.

Der Bereich entlang der Fußgängerzone, der von der Bernwardstraße über die Almsstraße bis hin zum Hohen Weg reicht, bildet das Herz des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Dazu gehören auch der südliche Teil der Scheelenstraße und ein Abschnitt der Osterstraße. Hier konzentrieren sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und dienstleistungsorientierte Einrichtungen, die den zentralen Charakter und die Anziehungskraft der Innenstadt unterstreichen. In den oberen Etagen sind neben der Wohnnutzung verschiedene Dienstleistungen zu finden.

Die Wohnnutzung hingegen verläuft entlang der Bahnhofsallee und Osterstraße, wobei sie sich insbesondere östlich des Bahnhofs bis hinter die Schuhstraße ausdehnt. Charakteristisch für diese Wohnbereiche ist die vorherrschende Nutzung der oberen Etagen, während die Erdgeschosse häufig für andere Zwecke wie Gewerbe, Gastronomie oder Dienstleistungen genutzt werden.

Darüber hinaus sind verschiedene städtische und staatliche Einrichtungen im gesamten Projektgebiet verteilt und tragen zur multifunktionalen Nutzung der Innenstadt bei.

FUNKTIONALE ZONIERUNG



Eine besondere Rolle spielt der Marienfriedhof im nord-östlichen Teil des Gebiets. Diese große öffentliche Grünfläche mit teilweise parkähnlichem Charakter bietet wertvollen Erholungsraum für die Stadtanwohnenden. Eine weitere Grünfläche befindet sich südlich zwischen Zingel und Kennedydamm. Sie ist jedoch im Gegensatz zum Marienfriedhof nicht öffentlich zugänglich, da sie ein Hotel umgibt.

Die funktionale Zonierung der Innenstadt spiegelt somit die Vielfalt und Komplexität der Nutzungen wider. Die klare räumliche Abgrenzung zwischen Einzelhandels- und Wohnbereichen sowie die Einbindung von öffentlichen Grünflächen schaffen ein heterogenes, aber potenziell gut vernetzbares Stadtgefüge.

Bereiche

	Untersuchungsraum
	Grünfläche/ Marienfriedhof
	Gebiete mit erhöhtem Grünanteil
	Fußgängerzone begleitende Bebauung
	Fußgängerzone
	Fokus Einzelhandel

Gebäude

	Markante Bauten
	Staatliche Einrichtungen
	Schwimmbad

NUTZUNG AUßENRAUM



Die Analyse der Nutzung des Straßenraums zeigt, dass diverse Einrichtungen und Elemente des Stadtmobiliars dazu beitragen, eine Pufferzone zwischen der Bewegungsfläche und den angrenzenden Gebäuden zu schaffen. Diese Bereiche, die gezielt gestaltet wurden, laden zum Verweilen ein und tragen damit maßgeblich zur Belebung der Straßen bei.

Beispiele hierfür sind die Außenbereiche von Gastronomiebetrieben, die Warenpräsentationen vor Einzelhandelsgeschäften sowie offene Stände, etwa für den Verkauf von Obst und Gemüse. Diese Nutzungen fördern nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern stärken auch die soziale und wirtschaftliche Dynamik im öffentlichen Raum.



BAULICHE MISSTÄNDE UND POTENZIALE

Städtebauliche Missstände, wie etwa Baulücken, treten insbesondere im nördlichen Bereich oberhalb der Jakobistraße gehäuft auf. Diese Bereiche heben sich durch ihren Entwicklungsbedarf deutlich von anderen Teilen der Innenstadt ab. Darüber hinaus zeigen mehrere Flächen in der gesamten Innenstadt deutliche Sanierungsbedarfe, sowohl hinsichtlich der baulichen Substanz als auch der gestalterischen Qualität.

Diese Beobachtungen unterstreichen die Notwendigkeit und das Potenzial einer gezielten städtebaulichen Entwicklung. Insbesondere durch Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes können diese Bereiche wesentlich zur Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt beitragen. Die gezielte Sanierung und Weiterentwicklung dieser Missstände bietet zudem die Chance, die Wohn- und Aufenthaltsqualität nachhaltig zu steigern und eine bessere Nutzung des städtischen Raums zu fördern.



SANIERTE GEBÄUDE UND FASSADEN

Bereits sanierte Gebäude und Fassaden konzentrieren sich besonders im Bereich rund um den Marktplatz. Diese Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raums, indem sie die visuelle und gestalterische Qualität der Umgebung deutlich verbessern.

Die Sanierungen steigern nicht nur die Attraktivität selbst, sondern wirken sich auch positiv auf die angrenzenden Bereiche aus. Ein gepflegtes und ansprechendes Erscheinungsbild fördert die Aufenthaltsqualität und kann zugleich Impulse für weitere Investitionen und Entwicklungen in der Innenstadt setzen. Dies zeigt, wie wichtig die fortlaufende Sanierung und Instandhaltung von Gebäuden für die nachhaltige Stadtentwicklung ist.



Sanierte Objekte

FASSADEN- GESTALTUNG BALKONE ZUM STRAßENRAUM



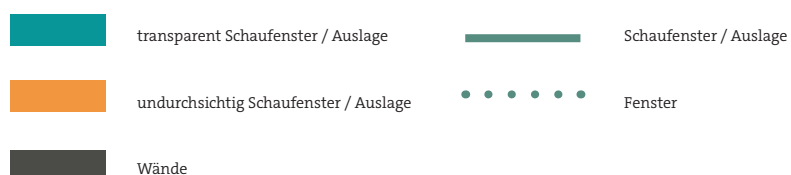
Balkone zum Straßenraum

Der Zustand der Fassaden spielt eine entscheidende Rolle für die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und das Image der Stadt. Während einige Gebäude sich in einem guten Zustand befinden und keine unmittelbaren Sanierungsmaßnahmen erfordern, gibt es dennoch Fassaden, die durch ihr äußeres Erscheinungsbild deutlich aus dem Straßenbild herausstechen. Die markierten Gebäude fallen insbesondere durch einen Kontrast zu ihrer Umgebung auf, was das harmonische Gesamtbild beeinträchtigen kann. Um die Attraktivität und Einheitlichkeit des Stadtbildes zu fördern, sollte daher perspektivisch die Renovierung dieser Gebäude in Betracht gezogen werden. Dies würde nicht nur die visuelle Qualität der Innenstadt verbessern, sondern auch zur Wertsteigerung und zur stärkeren Identifikation mit dem Stadtraum beitragen.

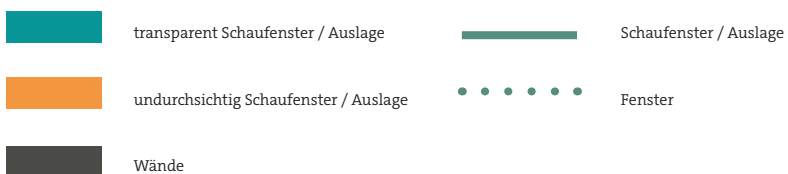
DURCHLÄSSIGKEIT FASSADE ERDGESCHOSS



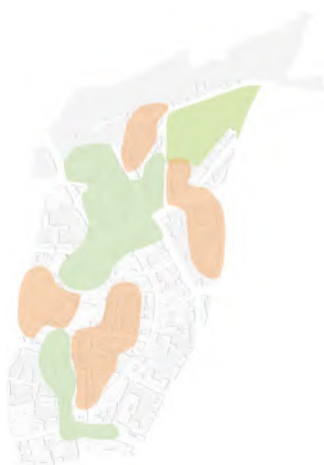
Das Erscheinungsbild vieler Erdgeschossfassaden mit großen Glasflächen verleiht ihnen einen offenen Charakter, jedoch sind sie oft nicht einsehbar, was einen verschlossenen Eindruck erzeugt. Im Obergeschoss hingegen sind viele Fenster durch Vorhänge oder Jalousien verdeckt, was zu zahlreichen geschlossenen Fassaden führt. Diese Veränderungen im Aussehen der oberen Stockwerke haben eine direkte Auswirkung auf den öffentlichen Raum, da sie den Blick auf das Straßenbild beeinflussen.



DURCHLÄSSIGKEIT FASSADE OBERGESCHOSS



SUBJEKTIVE BEURTEILUNG DES ZUSTANDES VON FASSADEN



Der Zustand der Fassaden hat eine beeinflussende Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Image der Stadt. Trotz des guten Zustands einiger Gebäude, die keine sofortige Sanierung erfordern, wie im Missstände-Plan angegeben, stechen einige Gebäude aus dem Gesamtbild der Straßen heraus. Die markierten Gebäude stehen in Kontrast zueinander aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes, daher sollte in Zukunft die Renovierung einiger Gebäude in Betracht gezogen werden.





SUBJEKTIVE AUFENTHALTS-QUALITÄT

Die subjektive Bewertung der Aufenthaltsqualität in den Straßen der Innenstadt berücksichtigt verschiedene Aspekte, die den Eindruck und die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums prägen. Dazu zählen der Zustand der Gehwege und Fußgängerzonen, die Verfügbarkeit und Qualität von Straßenmöbeln sowie eine angemessene Beleuchtung.

Insgesamt vermittelt die Umgebung ein homogenes Bild, das durch eine weitgehend einheitliche Gestaltung und Pflege gekennzeichnet ist. Dennoch gibt es einzelne Straßenabschnitte, die sich durch ihren Zustand oder ihre Gestaltung deutlich von der übrigen Umgebung abheben. Diese Unterschiede können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung und Nutzung der Bereiche haben. Eine gezielte Betrachtung dieser Abschnitte bietet Potenzial für Verbesserungen, um die Aufenthaltsqualität insgesamt zu steigern.



SUBJEKTIVE ABENDLICHE ANGSTRÄUME



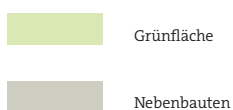
Die subjektive Bewertung der Innenstadt hinsichtlich des Sicherheitsgefühls in den Abend- und Nachtstunden basiert auf Beobachtungen über einen kurzen Zeitraum. Dabei werden verschiedene Einflussfaktoren wie Beleuchtung und die Häufigkeit der Passantinnen und Passanten berücksichtigt. Insbesondere zwischen dem Bahnhof und der Kaiserstraße wurde ein geringeres Sicherheitsgefühl wahrgenommen. Im Gegensatz dazu vermitteln besser beleuchtete und stärker frequentierte Orte, wie gastronomische Einrichtungen, ein größeres Gefühl der Sicherheit. Diese Beobachtungen unterstreichen, wie wichtig eine gute Beleuchtung und die Förderung von Aktivitäten in bestimmten Bereichen sind, um das Sicherheitsgefühl in der Innenstadt zu verbessern.



HOFGESTALTUNG



Neben der Qualität der öffentlichen Räume spielt auch der Zustand der Innenhöfe sowie deren funktionale Ausrichtung eine wichtige Rolle für die Attraktivität eines Stadtteils als Wohnort. Viele Innenhöfe sind stark bebaut, oft mit eingeschossigen Gebäuden oder Garagen, und werden hauptsächlich als Parkflächen genutzt, wodurch die Oberflächen versiegelt sind. Diese Nutzung beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen. Dagegen sind die zentralen Blöcke am Rosenhagen sowie in der Nähe des Andreasplatzes besonders hervorzuheben. Durch den hohen Grünanteil bieten sie eine angenehme Erholungsmöglichkeit und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Diese grünen Oasen innerhalb der Stadt erhöhen nicht nur die Lebensqualität, sondern steigern auch die Anziehungskraft des Gebiets als Wohnort.



LEERSTÄNDE ERDGESCHOSS

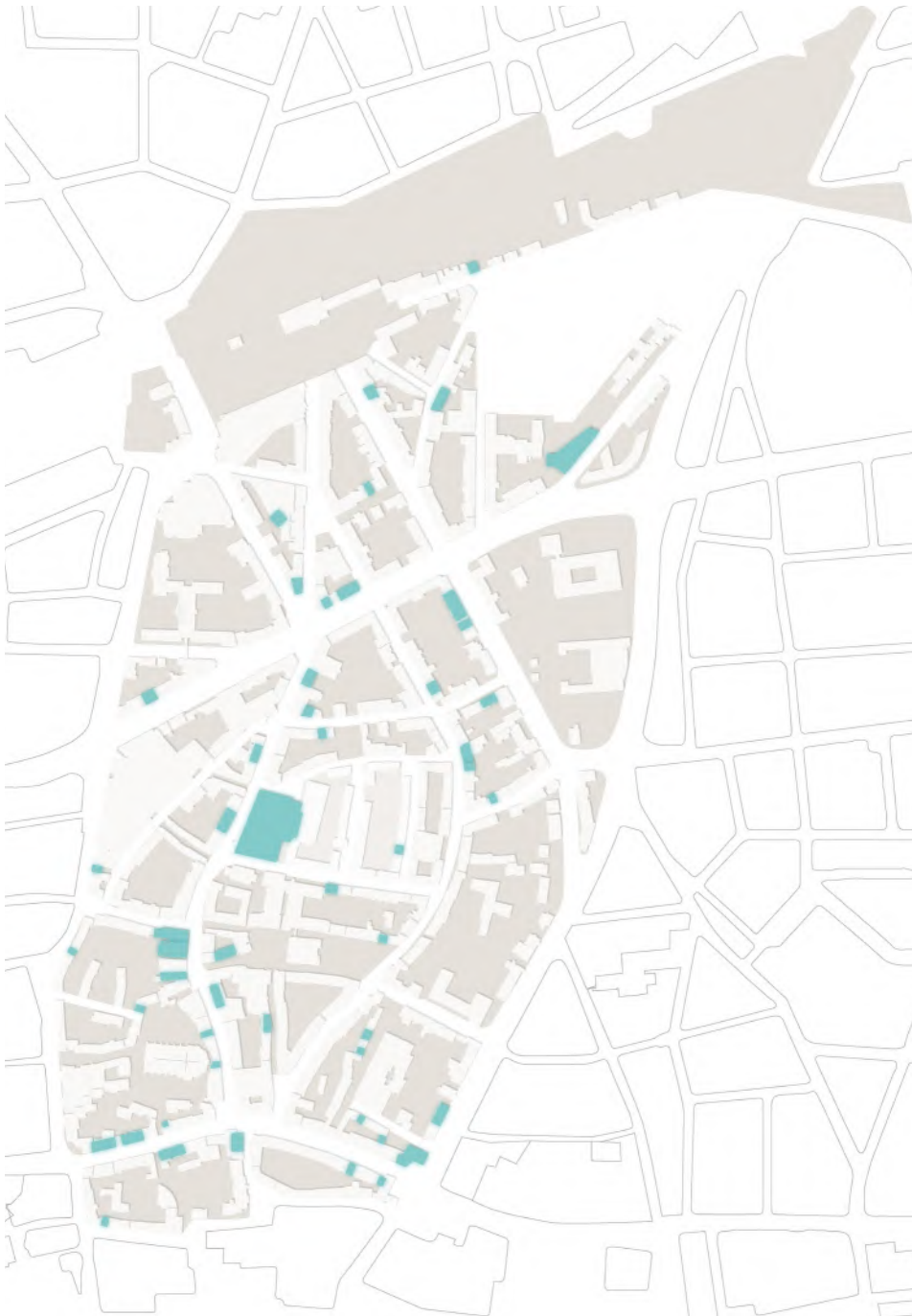
Im Projektgebiet lassen sich sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen verschiedene Leerstände feststellen. Besonders auffällig ist, dass im Erdgeschoss vor allem größere Flächen länger ungenutzt bleiben. Dies unterstreicht die Herausforderung, solche Gewerbeflächen attraktiv zu gestalten, um sie erfolgreich zu vermieten oder für alternative Nutzungen anzupassen. Zukünftige Konzepte sollten daher gezielt darauf abzielen, unterschiedliche Mietinteressen anzusprechen und flexible Lösungen für größere Gewerbeeinheiten zu entwickeln.

Die Leerstände in den Obergeschossen zeigen hingegen eine hohe Fluktuation. Hier stehen einige Flächen zeitweise leer, da sie sich im Prozess der Sanierung oder Modernisierung befinden. Dies deutet auf eine dynamische Entwicklung hin, bei der laufende Renovierungsarbeiten und ein steter Wechsel in der Vermietung die Nutzung dieser Flächen beeinflussen. Solche Entwicklungen eröffnen zugleich Potenziale, den Bestand sukzessive zu verbessern und langfristig eine stabilere Nutzung zu fördern.



Leerstände (Stand April 2024)

LEERSTÄNDE OBERGESCHOSS



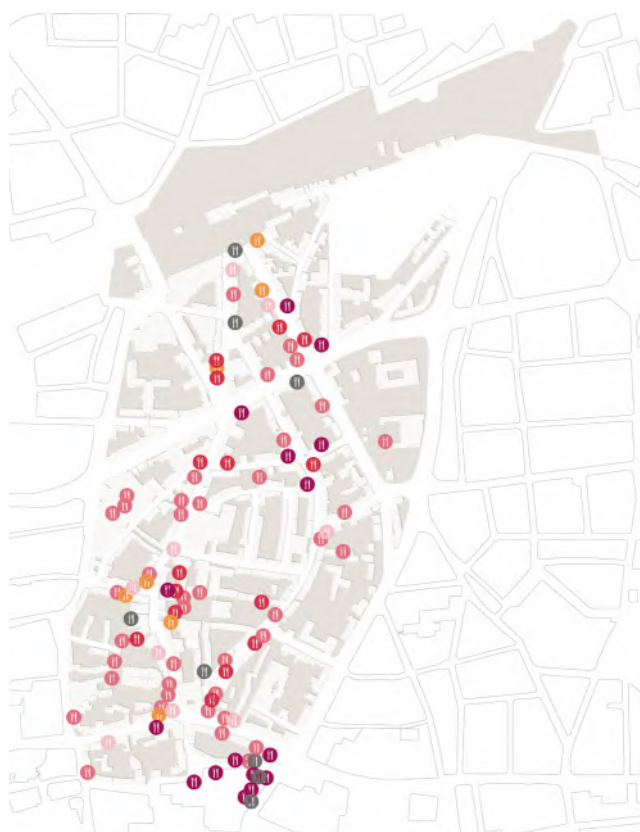
Leerstände (Stand April 2024)

2.7 INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

INFRASTRUKTUR NAHVERSORGUNG



GASTRONOMISCHES ANGEBOT



Drogerie



Supermarkt



Bars



Restaurants



Kneipe



Cafes



Imbiss

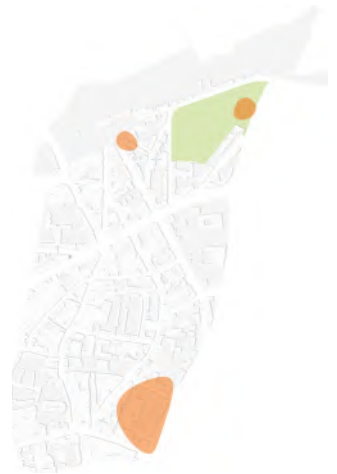


Bäckerei

INFRASTRUKTUR GESUNDHEIT



SOZIALE INFRASTRUKTUR FÜR KINDER



Sportangebot



Zahnmedizin



KITA



Schule



Praxis



Apotheke

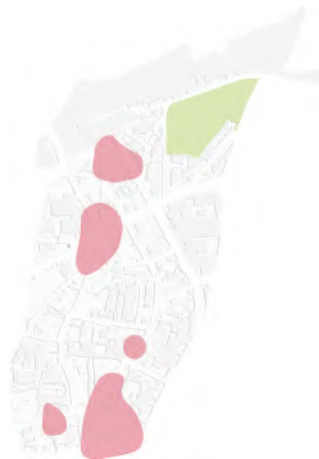


Spielplatz

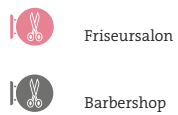
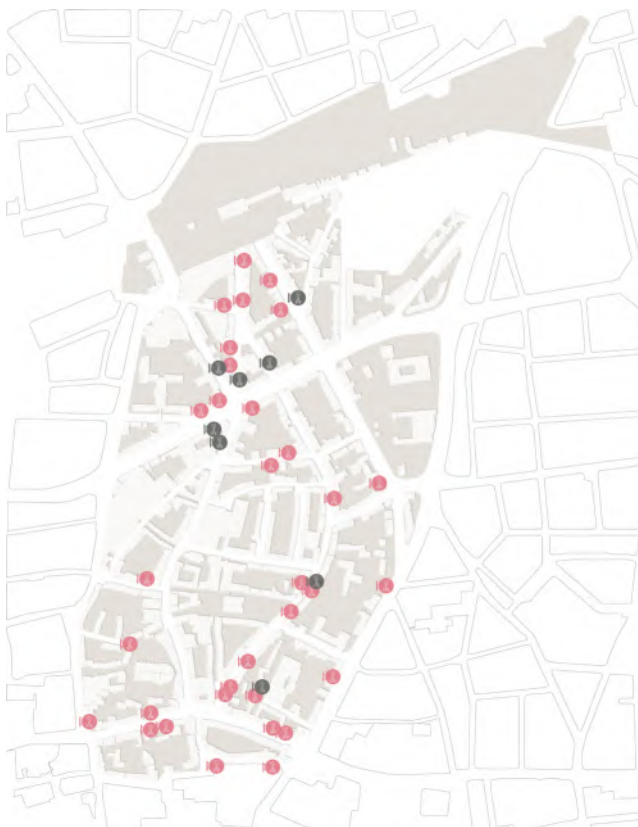


Kinderärzte

INFRASTRUKTUR DIENSTLEISTUNGEN (HAARPFLEGE)



SPIELOTHEK/KIOSKS



2.8 ZUSAMMENFASSUNG STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DER INNENSTADT

Eine maßgebliche Stärke der Innenstadt ist ihre zentrale Lage sowie die schnellen Verbindungen zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Bahnhof. Daneben zeichnet sich die Innenstadt durch unterschiedliche Versorgungsangebote und attraktive öffentliche Räume aus. Auf dem Marienfriedhof ist der größte zusammenhängende Baumbestand in der Innenstadt vorzufinden, welcher einen ökologischen sowie sozialen Mehrwert für die Innenstadt bietet. Attraktive Wohnlagen in der Innenstadt sind begrenzt. Zu Bereiche mit hoher Wohnqualität zählen besonders die Blöcke zwischen der Wall- und Jakobistraße und der Bereich westlich des Andreasplatzes. Ihre Qualität wird durch grüne, ruhige Hofstrukturen geprägt und durch die Nähe zu fußläufig erreichbaren Versorgungsangeboten ergänzt.

Schwächen bestehen in einer geringen Aufenthaltsqualität und einem hohen Versiegelungsgrad des gesamten innerstädtischen Bereichs. Insbesondere Grünflächen, die für ein angenehmes Wohnumfeld und eine klimatische Anpassung elementar sind, fehlen. Der Marienfriedhof, als größte Grünfläche des Projektgebiets, liegt dezentral ist wenig einladend gestaltet. Weiterhin sind die Fahrradinfrastruktur und die fußläufigen Verbindungen zwischen zentralen Orten nur unzureichend ausgebaut. In einigen Bereichen der Innenstadt ist zudem das subjektive Sicherheitsempfinden beeinträchtigt. Die Innenhöfe der Innenstadt bieten ein erhebliches ungenutztes Potenzial, da sie größtenteils als Parkflächen genutzt werden, anstatt der angrenzenden Wohnnutzung zur Verfügung zu stehen. Weiterhin ist die Nahversorgung nicht ausreichend auf die Bedürfnisse der Anwohnenden abgestimmt und in einigen Bereichen wenig diversifiziert.

Stärken



Wohnblock mit grünem Innenhof



Lebendiger öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität



Viel genutzte Verbindungen



Versorgungsinfrastruktur



Bushaltestellen



Hauptbahnhof



ZOB



Bäume

Schwächen



Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad



Öffentlicher Raum mit geringer Aufenthaltsqualität



Fehlende Verknüpfungen



Fehlende Versorgungsinfrastruktur



Fehlende bzw. unzureichende Fahrradinfrastruktur



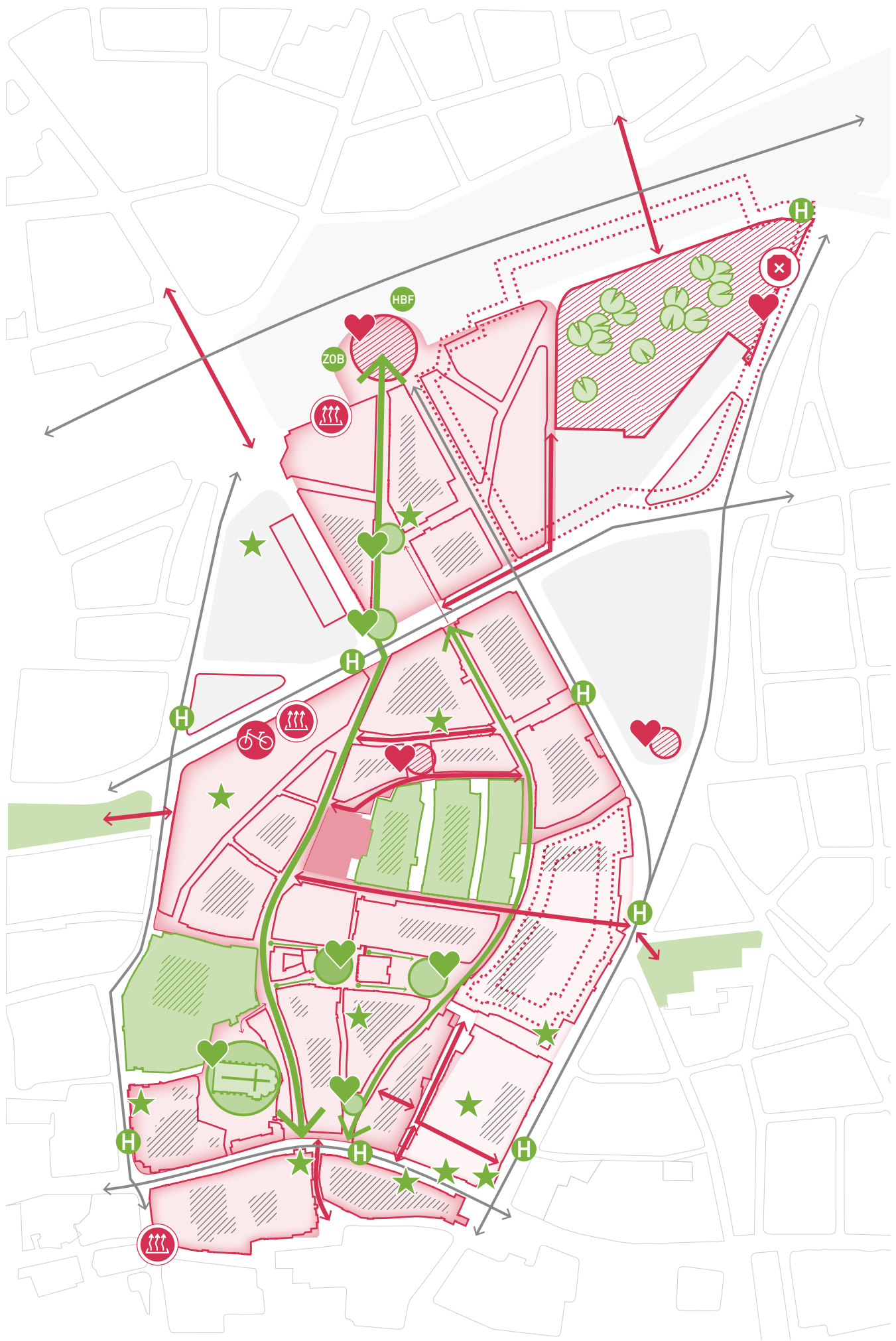
Subjektives Unsicherheitsgefühl



Räumliche Barrieren



Überbauter Innenhof



3

IMMOBILIEN ANALYSE

Im Rahmen der Immobilienanalyse wurden zwischen dem 4. März und dem 10. Mai 2024 die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt der Innenstadt intensiv beobachtet. Diese Beobachtungen umfassen sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite und geben einen klaren Einblick in die aktuellen Dynamiken des Marktes. Besonders relevant für die weitere Planung ist die Bevölkerungsstruktur: Derzeit sind vor allem alleinstehende Personen und junge Erwachsene in der Innenstadt ansässig. Diese demografische Ausrichtung hat direkten Einfluss auf den weiteren Prozess der Stadtentwicklung, da sich das Angebot an Wohnungen hauptsächlich an diese Zielgruppen richtet. Die Mehrheit der verfügbaren Wohnungen weist ähnliche Größen auf, was die Vielfalt der Wohnmöglichkeiten einschränkt. Besonders auffällig ist das geringe Angebot an barrierefreien Wohnungen, was insbesondere für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität eine Herausforderung darstellt. Zudem sind familienfreundliche Angebote in der Innenstadt momentan wenig ausgeprägt, da größere Wohnungen oder solche mit kinderfreundlichen Merkmalen kaum zu finden sind. Diese Erkenntnisse verdeutlichen die Notwendigkeit, das Wohnungsangebot weiter zu diversifizieren und für verschiedene Bevölkerungsgruppen – insbesondere für Familien und Menschen mit besonderen Bedürfnissen – attraktiv zu gestalten.

3.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Bevölkerung

Gesamtstadt	106.736
Fördergebiet	6.291

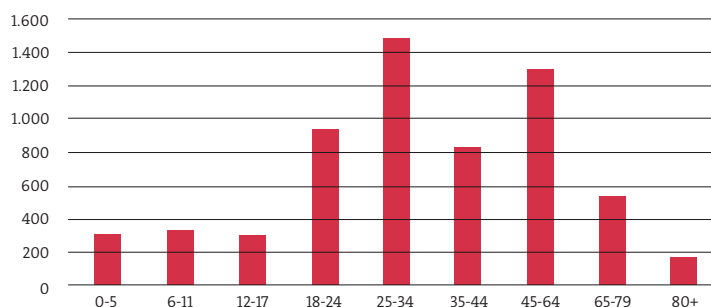
Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024

Soziodemografische Merkmale (Fördergebiet)

Anwohnerdichte (je km ²)	8.987
Durchschnittsalter	36,61
Weibliche Bevölkerung	49,86%
Nichtdeutsche Staatsangehörigkeit	34,13%

Altersstruktur

Fördergebiet

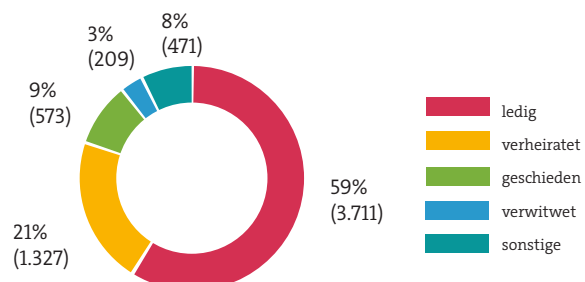


Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024



Verteilung des Familienstandes (Fördergebiet)

Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024



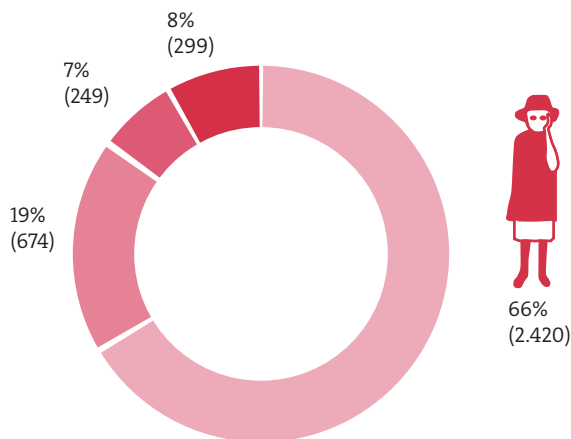
3.2 HAUSHALTE

Anzahl Haushalte

Gesamtstadt	54.936
Fördergebiet	3.642

Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024

Struktur privater Haushalte Fördergebiet



66%
(2.420)

Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024

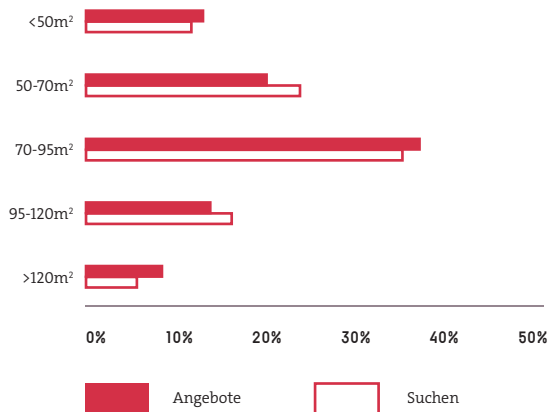
Haushaltsnettoeinkommen (Gesamtstadt)



ImmoScout24, März 2024

Verteilung der Angebote und Suchen (Gesamtstadt)

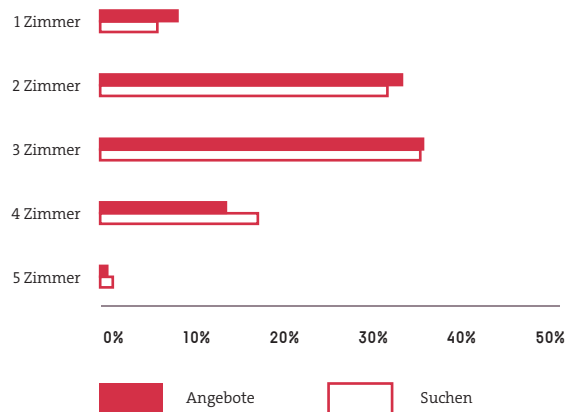
Nach Wohnfläche



Preistrend

Quartal-1	2021 Jahr:	6,23€/m²
Quartal-2	2024 Jahr:	7,2€/m²
Preistrend		15,6%

Nach Anzahl der Zimmer



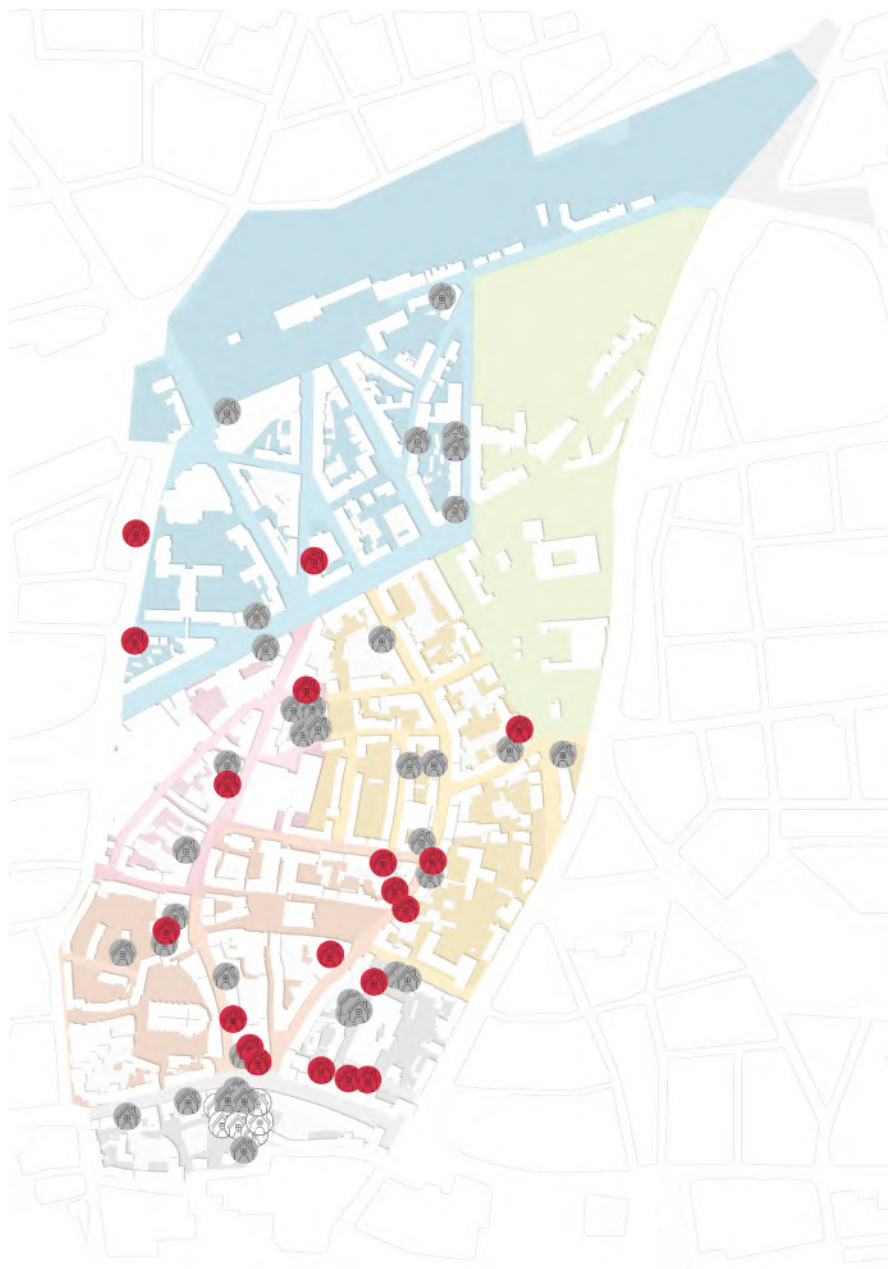
Preistrend Neubaugebäude

Quartal-1	2021 Jahr:	9,35€/m²
Quartal-2	2024 Jahr:	10,71€/m²
Preistrend		14,5%

ImmoScout24, März 2024

3.3 VERFOLGUNG DER DYNAMIK DER WOHNUNGSVERMIETUNG

Im Rahmen der Untersuchung wurde über einen Zeitraum von zwei Monaten, wöchentlich der Markt für Mietwohnungen in der Innenstadt analysiert. Ziel war es, herauszufinden, in welchen Bereichen der Stadt die größte Nachfrage nach Wohnungen besteht und welche Wohnungsarten am schnellsten vermietet werden. Diese detaillierte Marktbeobachtung liefert wertvolle Erkenntnisse, die für die Weiterentwicklung des Wohnraums im Projektgebiet von Bedeutung sind. Die gewonnenen Informationen werden dazu beitragen, zukünftige wohnungswirtschaftliche Entscheidungen zu treffen und die Wohnqualität gezielt zu verbessern, um die unterschiedlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden zu berücksichtigen.



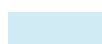
verfügbare Wohnungen +4 Wochen



Mietwohnungen (alle)



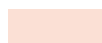
nicht verortet



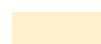
Bahnhofsquartier



Almsquartier



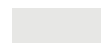
Historisches Hildesheim



Osterquartier



Marienquartier



Südquartier

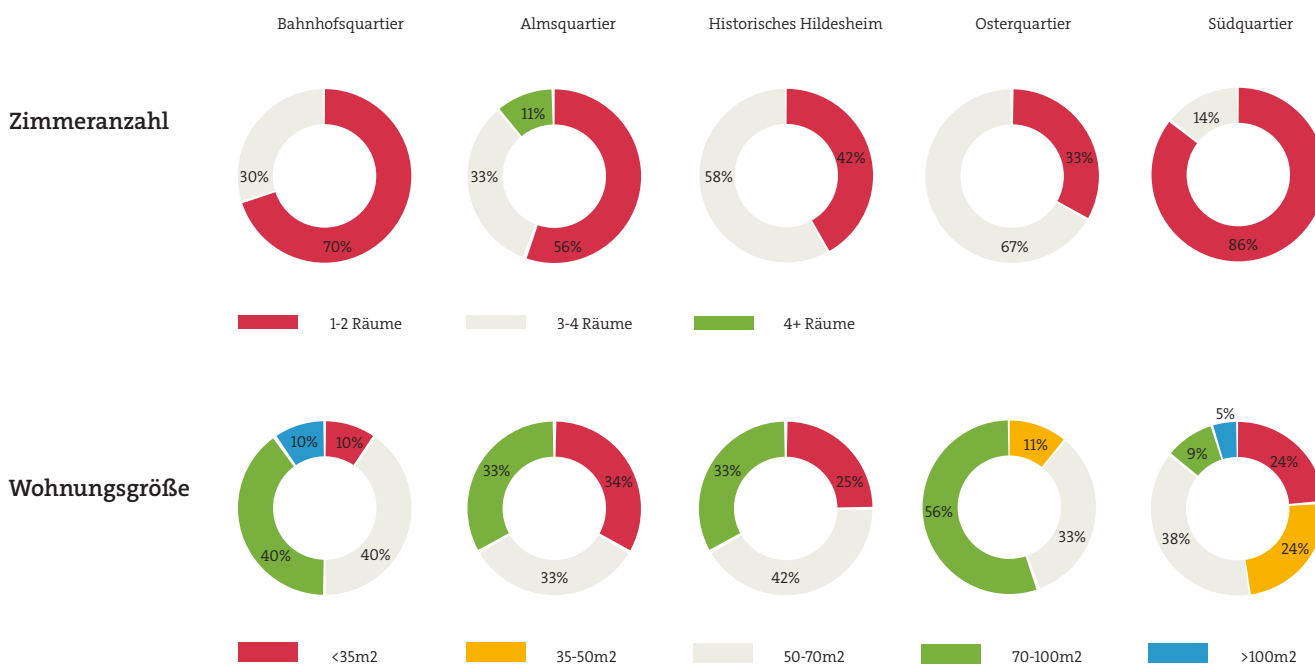
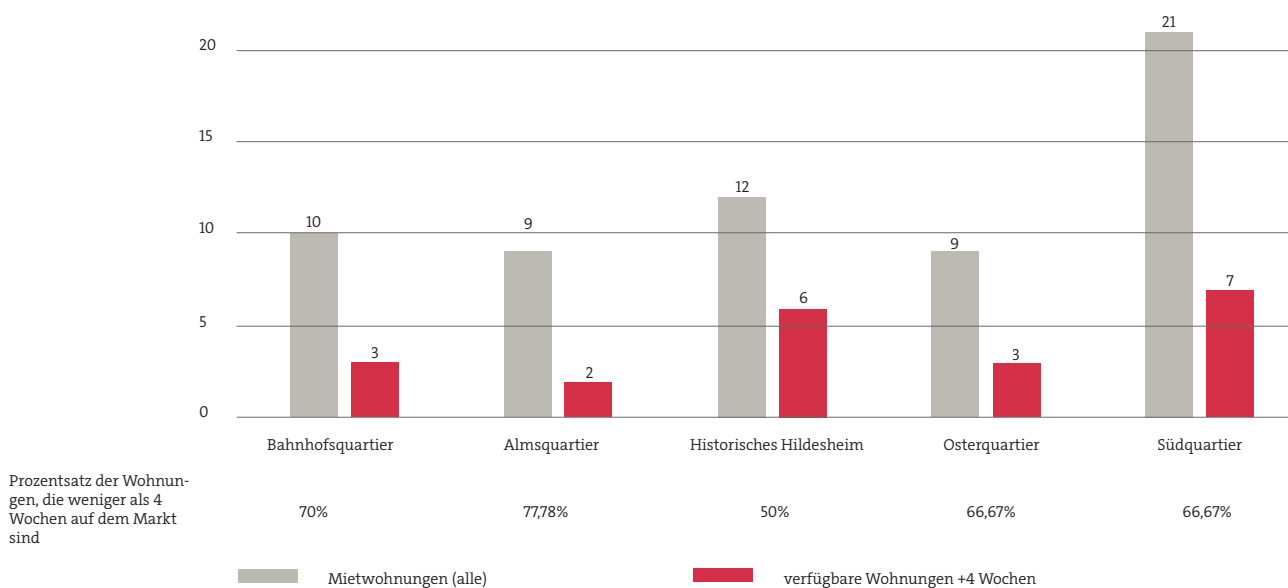
Wohnungen zu vermieten vom 4. März bis 10. Mai 2024

Weitervermietete Wohnungen/ Davon +4 Wochen auf dem Markt	€/m ²	Anzahl der Räume	m ²	Kaltmiete	Kategorien nach Zimmeranzahl			Kategorien nach Wohnungsgröße				
					>2	3-4	4<	>35	>35-50	50-70	70-100	100<
Bahnhofsquartier 10/3	7	3	135	945								
	7,5	3	86	645								
	7,5	2	66	495								
	7,68	2	62,44	480								
	7,92	2	81,9	649								
	7,97	2	70,24	560								
	8,37	3	80	670								
	9,28	2	56	520								
	9,29	2	57	530								
	11,85	1	27	320								
Almsquartier 9/2	7,15	4	130	930								
	7,52	1	65	489								
	7,54	5	110	830								
	8	3	106,52	852,16								
	8,26	2	69	570								
	8,85	3	57	505								
	9,69	1	33	320								
	10	1	32	320								
	10,31	1	32	330								
Historisches Hildesheim 12/6	5,56	2	88	490								
	7,64	2	85	650								
	8	2	58	464								
	8,32	4	108	899								
	9	4	102	918								
	9,05	4	95	860								
	10	3	80	800								
	11,32	1,5	53	600								
	11,45	2	55	630								
	11,99	4	122,51	1470								
Osterquartier 9/3	6,46	3	92	595								
	7,46	3	63	470								
	7,90	3	86	680								
	8,06	4	93	750								
	8,20	1	39	320								
	8,25	3	100	825								
	9,86	4	75	740								
	11,45	2	55	630								
	13,03	2	66	860								
Südquartier 21/7	6,61	2	66,77	441,60								
	6,84	1,5	38	260								
	7,5	1	30	225								
	7,51	4	111,8	840								
	7,92	2	82	650								
	7,94	3	78	620								
	7,98	2	63,23	505								
	8,30	2	67,42	560								
	8,37	2	63,25	530								
	8,46	2,5	62	525								
	9,09	2	66	600								
	9,35	1	35,28	330								
	9,36	2	47	440								
	10,39	2	51	530								
	10,53	2	47	495								
	11,38	1	36	410								
	11,42	1	28	320								
	11,72	1	29	340								
	11,78	1	28	330								
	11,85	1	27	320								
	12	2	55	660								

verfügbare Wohnungen +4 Wochen

* Preisveränderung während Betrachtungszeitraum

Verhältnis der zur Miete angebotenen Wohnungen zur Anzahl der Angebote, die länger als 4 Wochen auf dem Markt sind



Zusammenfassung

Die Analyse des Mietwohnungsmarktes im Stadtzentrum ermöglicht einen klaren Blick auf die Dynamik zwischen Angebot, Nachfrage und der Vermietung von Wohnungen. Durch die Untersuchung konnte ein präziseres Verständnis für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und deren Einfluss auf den weiteren Entwicklungsprozess gewonnen werden. Laut den statistischen Daten für die Ortsteile Stadtmitte/Neustadt beträgt das durchschnittliche Alter der Bevölkerung 36,6 Jahre, wobei Männer leicht in der Überzahl sind. Die Mehrheit der Einwohner ist kinderlos und ledig. Die dominanteste Altersgruppe liegt im Bereich zwischen 25 und 34 Jahren, gefolgt von den 45- bis 64-Jährigen.

Die Hauptnachfrage gilt Wohnungen mit einer Fläche von 70-95 Quadratmetern oder mit drei Zimmern. Die Nachfrage nach kleineren 2-Zimmer-Wohnungen ist etwas geringer. Diese Erkenntnisse wurden über einen Zeitraum von neun Wochen ermittelt, in dem die Marktaktivität im Stadtzentrum kontinuierlich beobachtet wurde. Besonders relevant war die Beobachtung, dass die Statistik für das Stadtteilgebiet Stadtmitte/Neustadt mehrere verschiedene Bereiche umfasst, was die Analyse des Gesamtgebiets erschwert. Zudem wurde das Stadtzentrum in sechs Bezirke unterteilt, gemäß den Vorgaben des ISEK.

Im Südquartier wurden die meisten Mietangebote verzeichnet, wobei nur etwa 30% der angebotenen Wohnungen länger als vier Wochen verfügbar blieben. Dieses Viertel zeichnet sich durch eine besonders breite Auswahl an Wohnungsgrößen aus. Die meisten angebotenen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Südquartier liegen bei einer Fläche von 50 bis 70 Quadratmetern. Im Historischen Hildesheim und im Osterquartier hingegen sind die meisten Wohnungen mit 3-4 Zimmern ausgestattet. Im Bahnhofsquartier und Almsquartier dominieren kleinere 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Besonders auffällig ist, dass 34% der Wohnungen im Almsquartier und 25% im Historischen Hildesheim weniger als 35 Quadratmeter groß sind.

Trotz dieser Unterschiede zeigte sich die größte Nachfrage nach Wohnungen im Almsquartier, während das Historische Hildesheim im Vergleich die geringste Nachfrage aufwies. Diese Erkenntnisse sind besonders wertvoll, um künftig gezielte Maßnahmen zur Schaffung und Verbesserung von Wohnraum im Stadtzentrum zu entwickeln und das Angebot besser auf die Bedürfnisse der Bewohnenden anzupassen.

POTENZIELLE ZIELGRUPPEN

Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Hildesheim zum Stichtag 31.12.2024

... wer:

KINDER UND JUGENDLICHE

0-17
15%



JUNGE ERWACHSENE

18-24
15%



z.B. Studierende
Auszubildende

z.B. Studierende
Auszubildende
Angestellte
Selbstständige
Familien/Paare

...ist auf der
Suche nach:

WOHNEN BEI FAMILIEN

1+ ZIMMER MICROAPARTMENT WOHNGEMEINSCHAFT STUDENTENWOHNHEIM

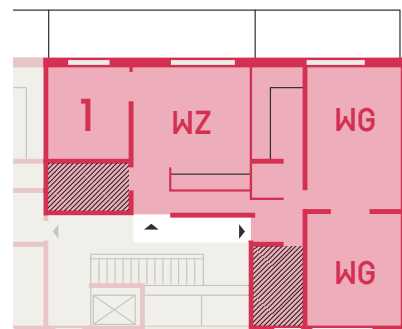
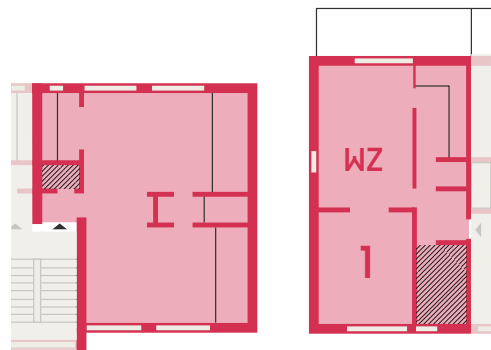
...Bedarfe in der
Wohnumgebung:

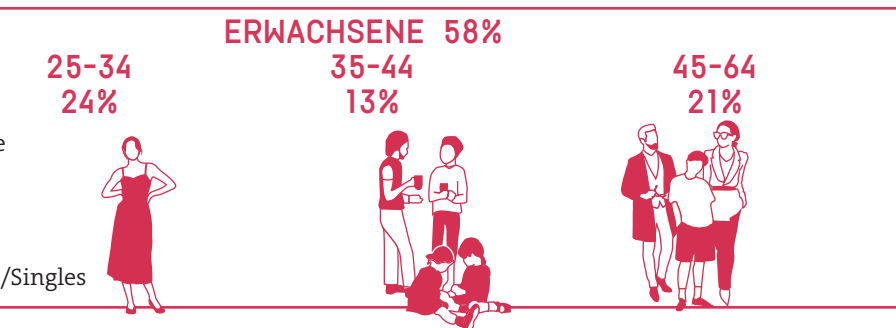
z.B.:
Bildungseinrichtungen
Spiel- & Bewegungsmöglichkeiten

z.B.:
Nähe zu Arbeitsplätzen
Universitäten
Kulturelle Zentren
öffentlichen Verkehrsmitteln
Fahrradsinfrastruktur
Nachtleben

z.B.:
Arbeitsplätze
Ausbildungs-
kulturelle Ein-
richtungen
unterschiedliche
Einrichtungen

...beispielhafte
Wohnkonfi-
gurationen:





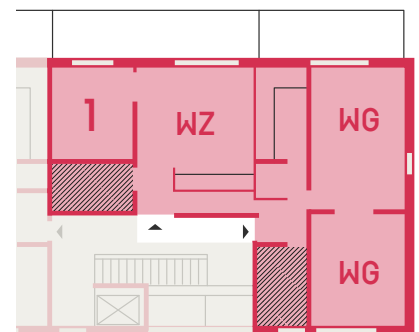
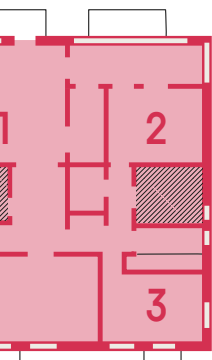
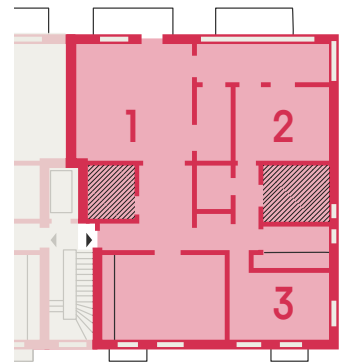
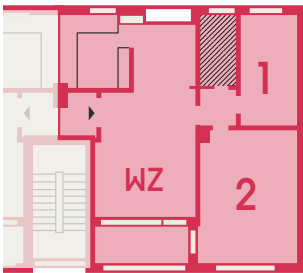
1-4 ZIMMER



2-3 ZIMMER
WOHNGEMEINSCHAFT

& Weiterbildungsmöglichkeiten
richtungen
che Mobilitätsarten
n des alltäglichen Lebens

z.B.:
Soziale Einrichtungen
Kurze Wege
Barrierearme Umgebung



Auf Grundlage von: Beispielgrundrisse: S. 300- 309, Neufert Bauentwurfslehre, 41. Auflage, Springer Vieweg; Bremer Punkt, August-Hinrichs-Str. 1a, Bremen I LIN Architekten Urbanisten

IMPRESSUM

GEFÖRDERT IM RAHMEN VON

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



AUFTRAGGEBERIN UND HERAUSGEBER

Stadt Hildesheim
Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung
61.2 Stadtentwicklung, Mobilität und Statistik
Verwaltungsgebäude Markt 3
31134 Hildesheim



Stadt Hildesheim

h HILDESHEIM

BEARBEITUNG + GESTALTUNG

Projektbearbeitung

Sophie Dornieden
Victoria Fischer
Jasmin Gora
Daniel Kauder
Kristin Rodemann
Marlene Simmig
Fabian Vogt
Anna Zhabenko

Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung
Große Elbstraße 135
22767 Hamburg

LILAS LICHTENSTEIN
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG