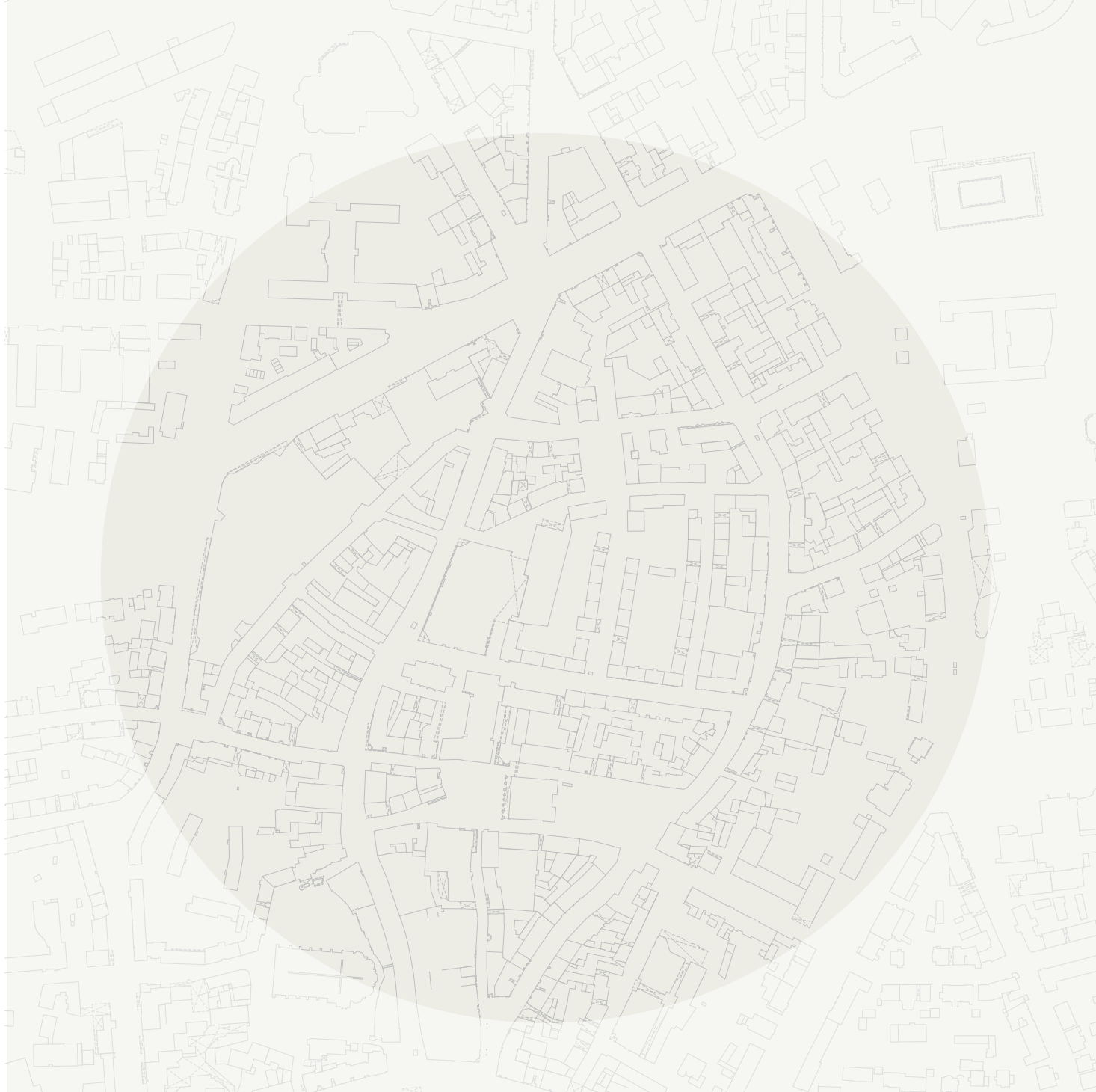




ANLAGE ZUM RAHMENPLAN

WOHNSTANDORT INNENSTADT 2030

A1

ANLAGE

„IMMOBILIENBERATUNG“

WOHNEN IN DER INNENSTADT



DER „DONUT-EFFEKT“

Es beschreibt, wie sich das Leben und die Geschäfte aus den Innenstädten an den Stadtrand oder in die digitale Sphäre verlagern. Innenstädte verlieren durch diesen Effekt an Funktion und Charme. Gebäude stehen leer, öffentliche

Plätze verwaisen, und die Infrastruktur beginnt zu verfallen. Gleichzeitig expandieren Wohngebiete in den Randgebieten rasant, was zu einer Zersiedelung führt.

01

WOHNWERKSTATT

Projekt Kaiserstraße 35

In einer Baulücke entsteht ein Gebäudetyp E mit loftartigen, unausgebauten Einheiten. Das Konzept des Ausbauhauses fördert Eigeninitiative, während ein beruhigter, begrünter Hof zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft.

02

ZUSAMMEN LEBEN

Projekt Kaiserstraße 48

Der Entwurf bewahrt das bestehende Sockelgeschoss und ergänzt es durch eine modulare Holzaufstockung. Ein entsiegelter, begrünter Innenhof sowie grüne Fassaden schaffen ökologische Qualität und gemeinschaftliche Freiräume.

03

GRÜNE EROBERUNG

Projekt Wallstraße

Ein ehemaliger Parkplatz wird entsiegelt, die Straße beruhigt und intensiv begrünt. Großzügige, bepflanzte Balkone vor den Fassaden schaffen neue Qualitäten und machen den Ort zu einem identitätsstiftenden Raum für die Stadt. Auch das „Nicht-Bauen“ kann die richtige Maßnahme sein.

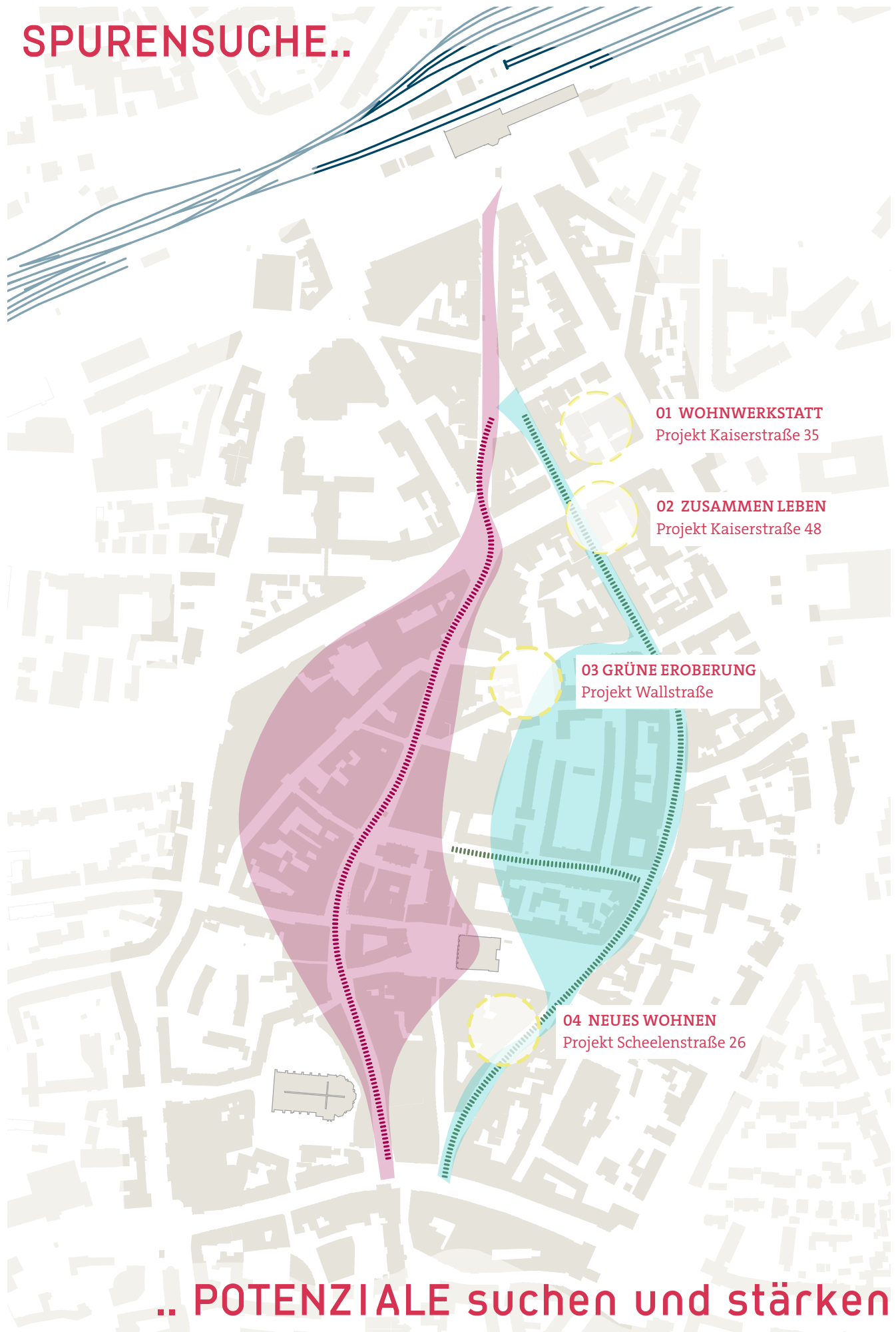
04

NEUES WOHNEN

Projekt Scheelenstraße 26

Ein ehemaliges Geschäft wird zu Wohnraum umgenutzt. Ein privater Garten im Hof und ein Vorgarten zur Straße schaffen Rückzugsräume und stärken die Wohnqualität in der Innenstadt.

SPURENSUCHE..

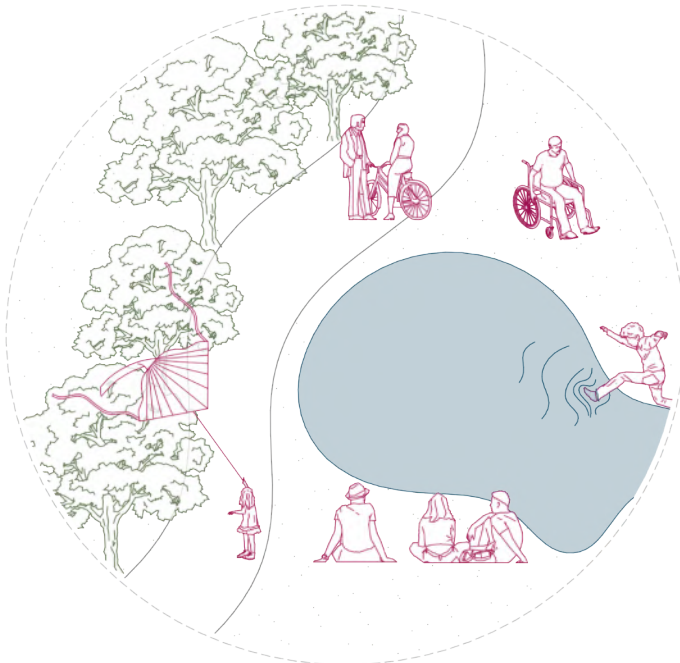


THEMEN des Wohnens..

„Jeder Eingriff eine Verbesserung - Das Haus im Kontext weiterbauen“

„Potenziale liegen nicht nur rund um den Bestand, sondern auch in ihm selbst. Manchmal reicht eine Besinnung auf das wesentliche und eine Veränderung von Ansprüchen, damit auch kleine Gemeinden mit knappen Ressourcen ein wichtiges Bauwerk erhalten können. Manchmal reicht ein geschicktes Marketing, um das vorhandene wieder interessant zu machen. Manchmal muss aber auch umgebaut werden, sodass aus einer Scheune ein Wohnhaus oder aus einem Straßenbahndepot ein Supermarkt wird. Und schließlich kann man auch in alle möglichen Richtungen weiterbauen. Dabei kann es auch nach oben „ins Geschoss“ gehen. Die Aufstockung vieler kleiner Häuser bringt in der Summe Fläche, die Aufstockung großer Häuser noch viel mehr. Die Vorteile: Kein Boden muss erst gekauft werden und keine geliebten Grünräume gehen verloren.“

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel



THEMA WOHNUMFELD / MIKROKLIMA

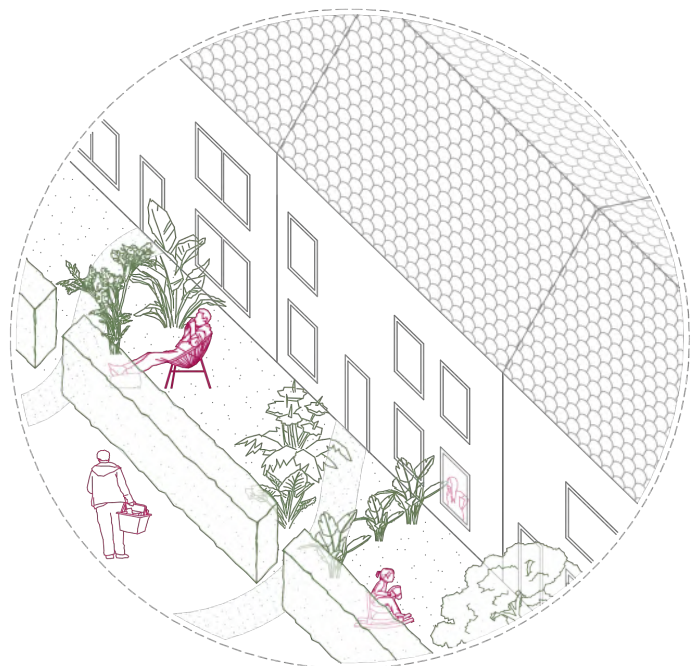
Landschaftsmerkmale

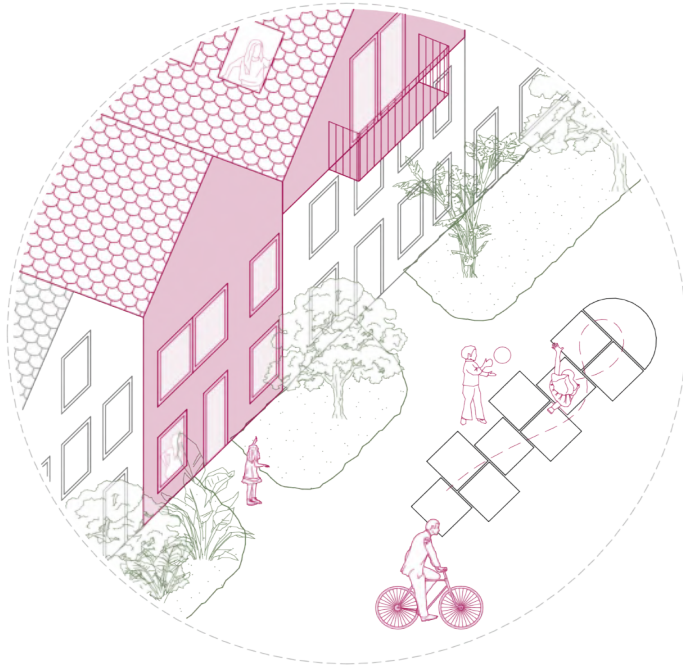
Sie bieten Erholungsräume, verbessern das Mikroklima und tragen zur Attraktivität und Nachhaltigkeit urbaner Umgebungen bei.

THEMA WOHNUMFELD / MIKROKLIMA

Wohnen im Erdgeschoss

Heutzutage funktionieren Einkaufsstraßen nicht mehr wie früher. Eine Umnutzung der bestehenden Erdgeschossflächen könnte durch die Integration von Wohnraum im Sockelbereich erfolgen. Eine dichte Bepflanzung schafft dabei eine grüne Grenze zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.





POTENZIAL

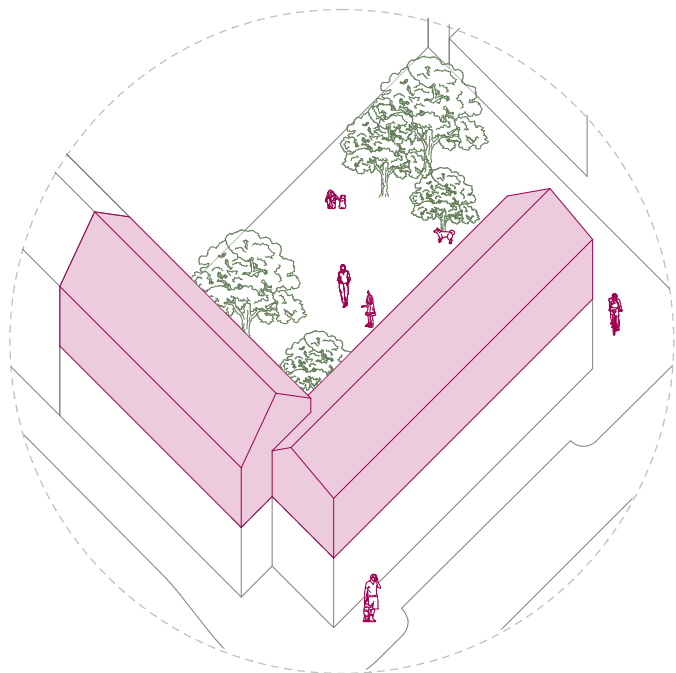
Schließen von Baulücke

Es ermöglicht bestehende städtische Strukturen sinnvoll zu verdichten und ungenutzte Flächen effizient zu nutzen. Architektonisch kann durch eine behutsame Integration neuer Gebäude das Stadtbild harmonisch ergänzt und modernisiert werden.

POTENZIAL

Aufstockung

Sie ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in städtischen Gebieten, ohne neue Flächen zu versiegeln, was den Flächenverbrauch reduziert. Städtebaulich fördert sie eine nachhaltige Nachverdichtung. Zudem kann die Aufstockung die Infrastruktur und Dienstleistungen im Umfeld besser auslasten und beleben.



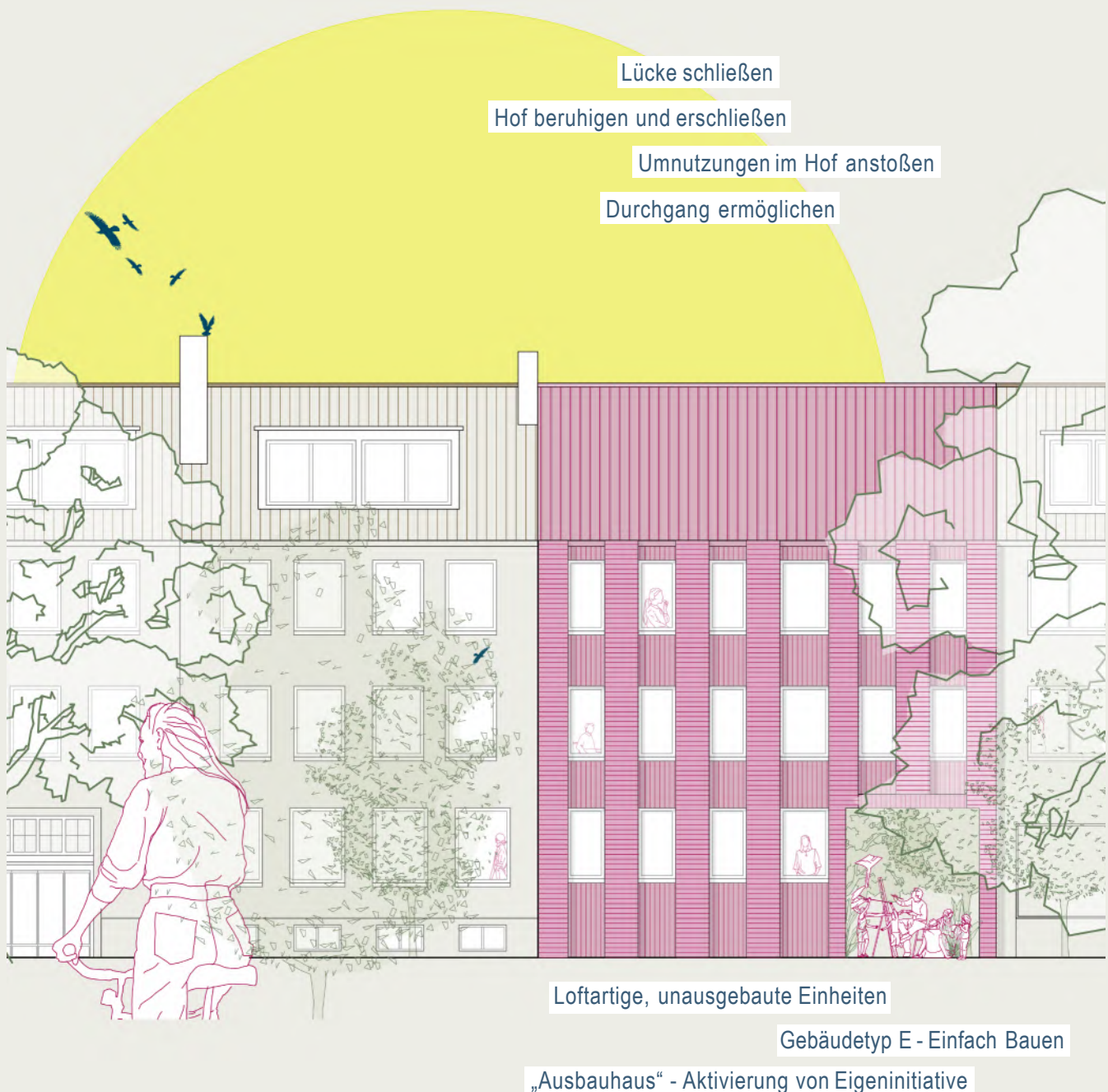
.. POTENZIALE nutzen

01

WOHNWERKSTATT KAISERSTRASSE 35

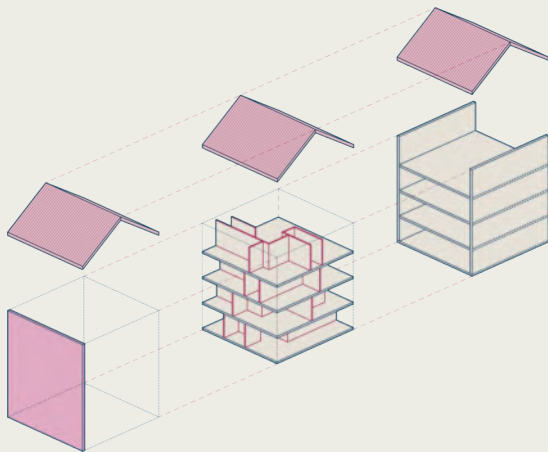
ERGÄNZEN UND UMNUTZEN

Durch die Schließung einer Baulücke entsteht neuer Wohnraum im Gebäudetyp E. Der bestehende Hof bleibt über einen Durchgang erschlossen, wird beruhigt und in einen grünen Aufenthaltsbereich umgestaltet. Zudem wird die vorhandene Werkstatt umgenutzt und in Wohnraum transformiert, sodass zusätzliche Qualitäten im dichten Stadtgefüge geschaffen werden.



01

WOHNWERKSTATT - AUSBAUHAUS

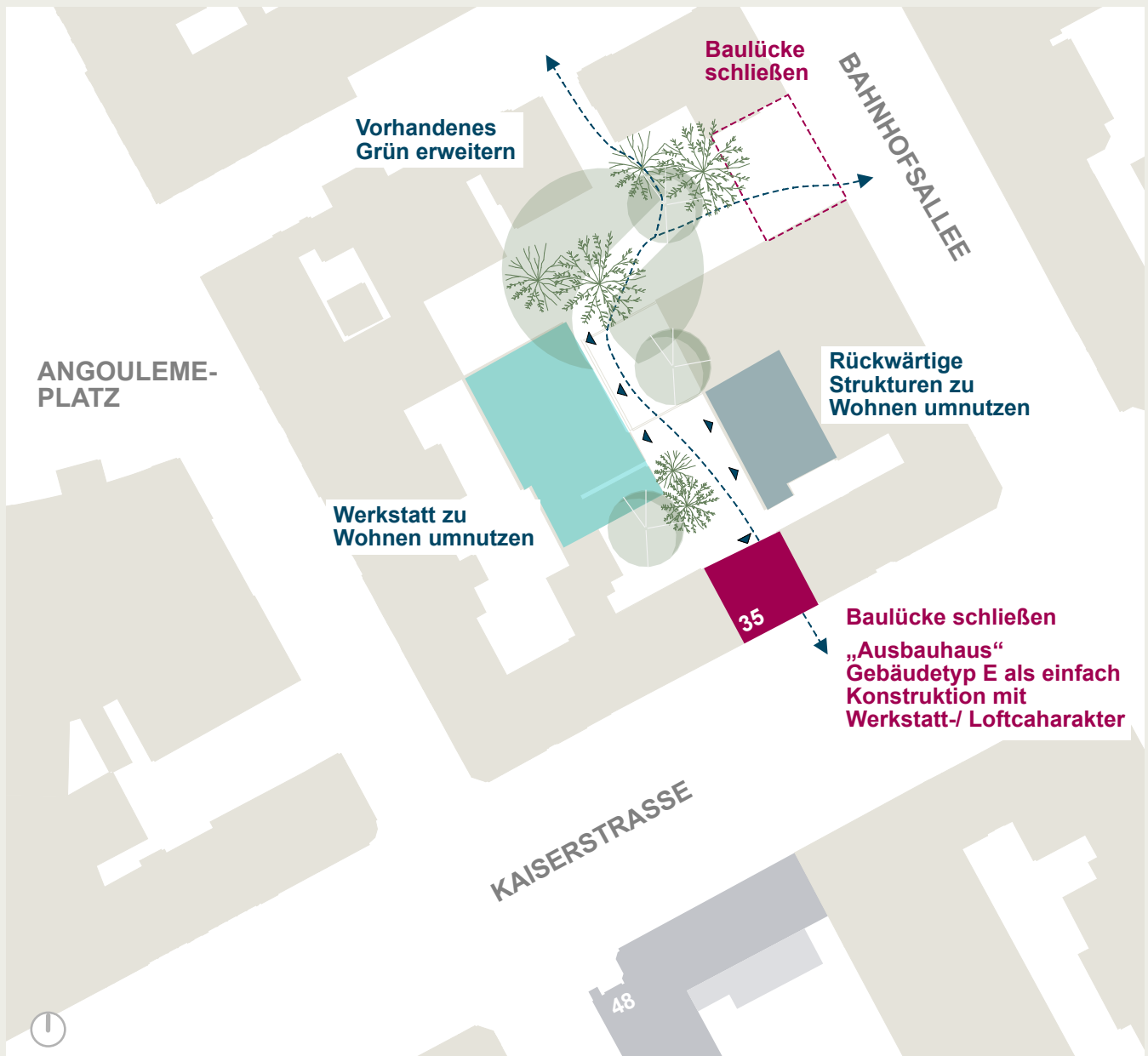


Kostengünstige Erstellung als **Gebäudetyp E** mit reduzierten Komfortansprüchen, um bezahlbaren innerstädtischen Wohnraum zu gewährleisten.

Die Gebäudehülle erfüllt die bauphysikalischen und technischen Anforderungen und wird in einem einfachen Raster-system erstellt, um möglichst vielfältige Grundrissausbauten zu ermöglichen.

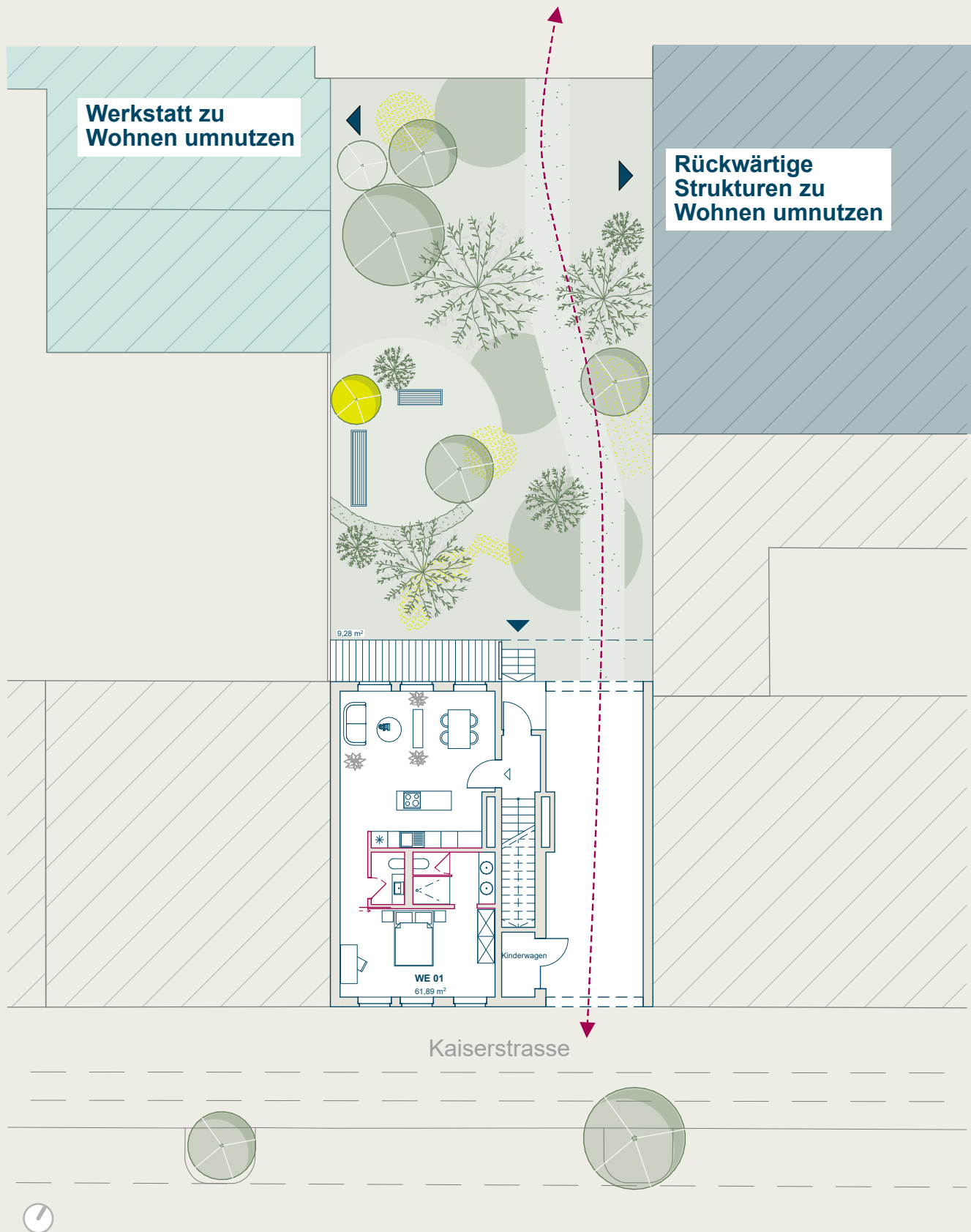
Der reversible und eingestellte Innenausbau kann nach eigenen Wünschen auch in Eigenleistung hergestellt werden. Tragende Betonstruktur als Grundstruktur, als Regal für den individuellen Ausbau.

Im Grundausbau wird nur der Rohbau mit festen Installations-schächten erstellt.



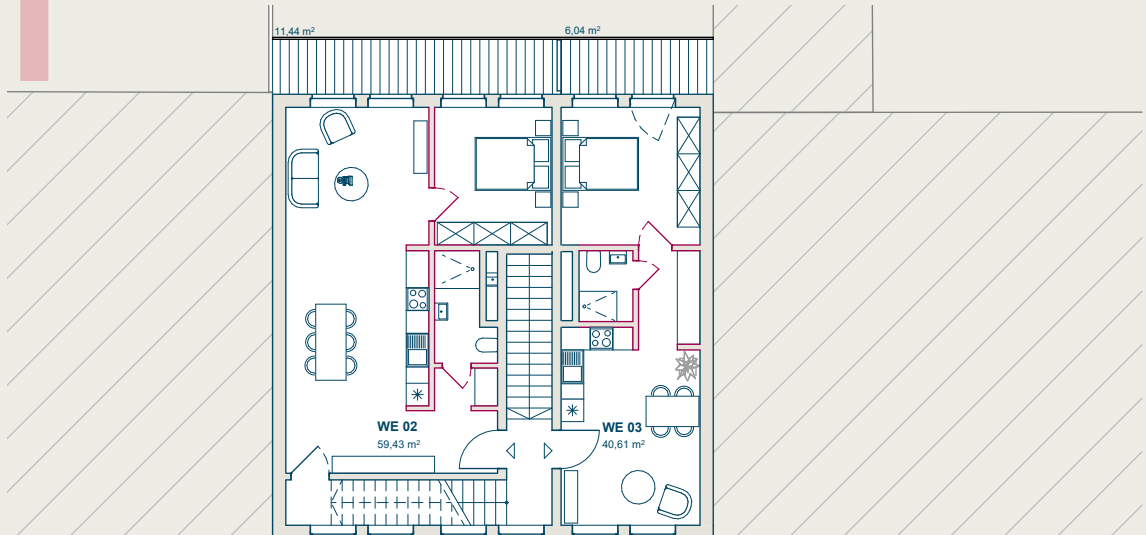
LAGEPLAN

01

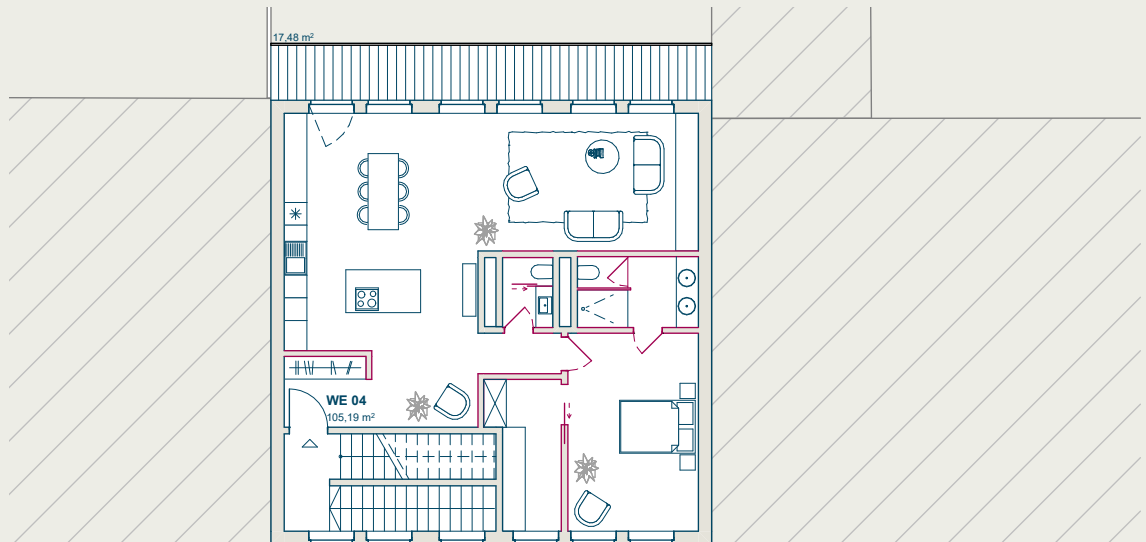


ERDGESCHOSS UND LAGEPLAN INNENHOF

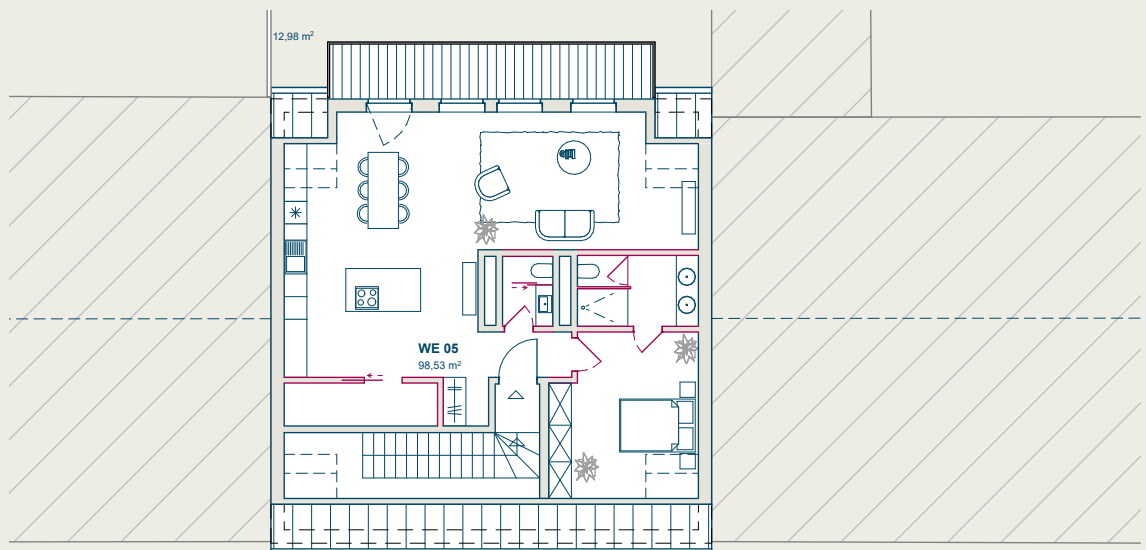
01



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

GRUNDRISSSE OBERGESCHOSS BIS DACH

02

ZUSAMMEN LEBEN IN DER KAISERSTRASSE 48

Hof entsiegeln

Schallschutz

Fassadenbegrünung

Holzbaumodulbau

Aufstockung

Archetypische Häuser
aufsetzen

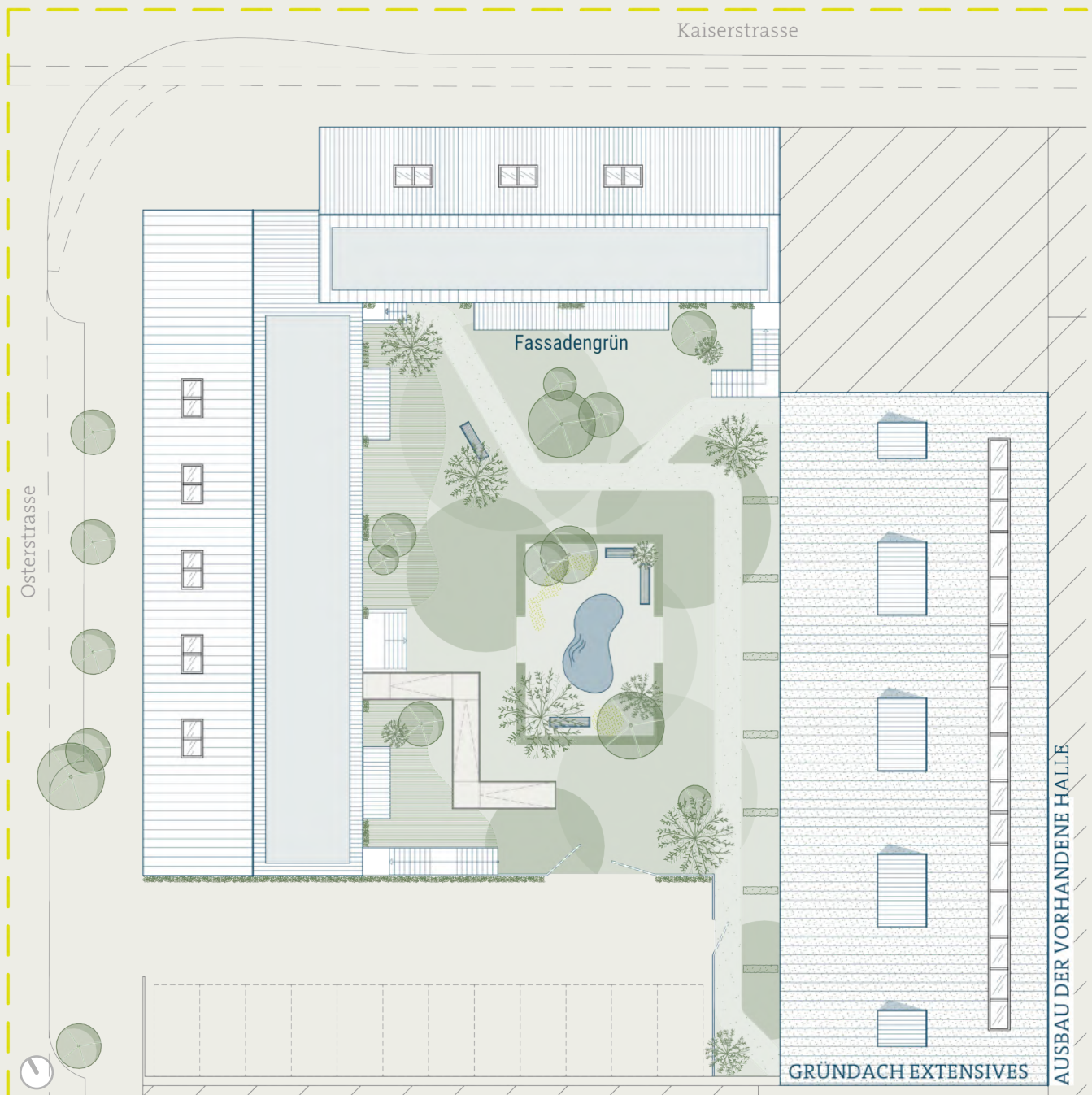
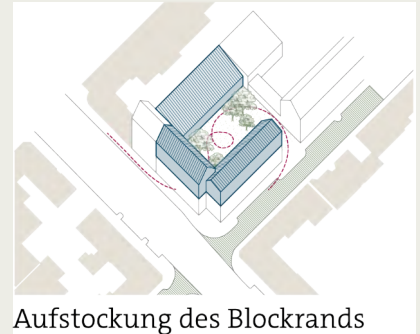
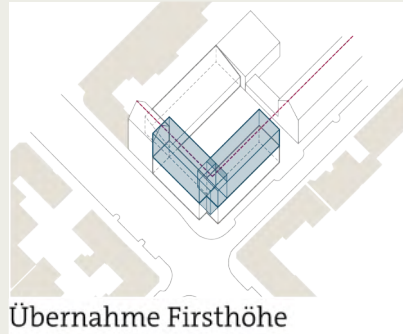


Sockel erhalten - Identität bewahren

Erhalt der grauen Energie

Umbaukultur etablieren

02

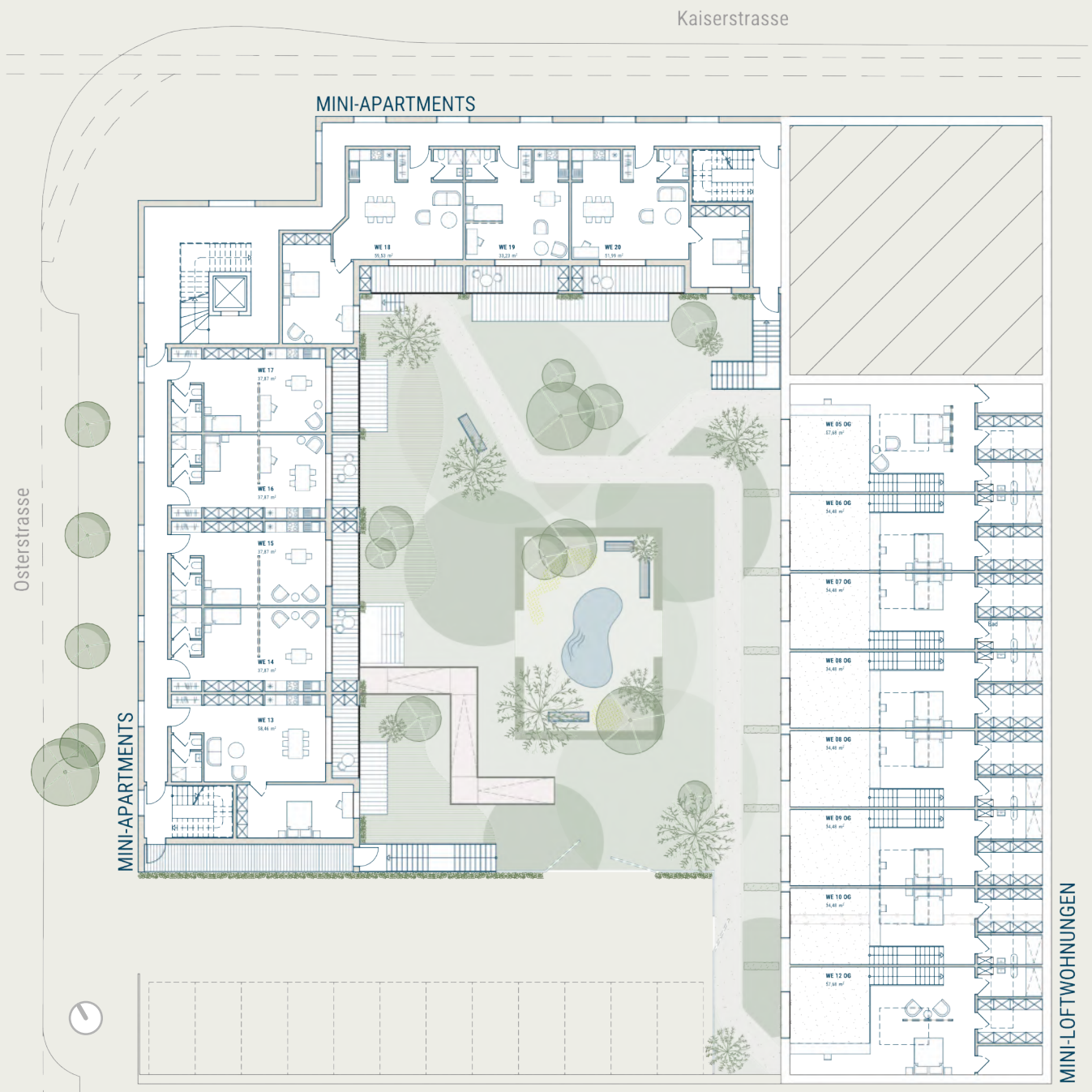


LAGEPLAN UND PRINZIPISSKIZZEN

WEITER BAUEN IM BESTAND

Der Entwurf an der Kaiserstraße 48 baut auf der vorhandenen Substanz auf und ergänzt die eingeschossige Blockrandbebauung durch eine Aufstockung in Holzmodulbauweise. Die neue Firsthöhe orientiert sich an den Nachbargebäuden, sodass die städtebauliche Identität gewahrt bleibt. Der Erhalt des Sockels und die Wiederverwendung der bestehenden Struktur berücksichtigen das Thema „graue Energie“.

Eine teilweise begrünte Fassade und ein extensives Gründach verbessern das Stadtklima und mindern Emissionen – ein wichtiger Beitrag an der stark befahrenen Kaiserstraße.

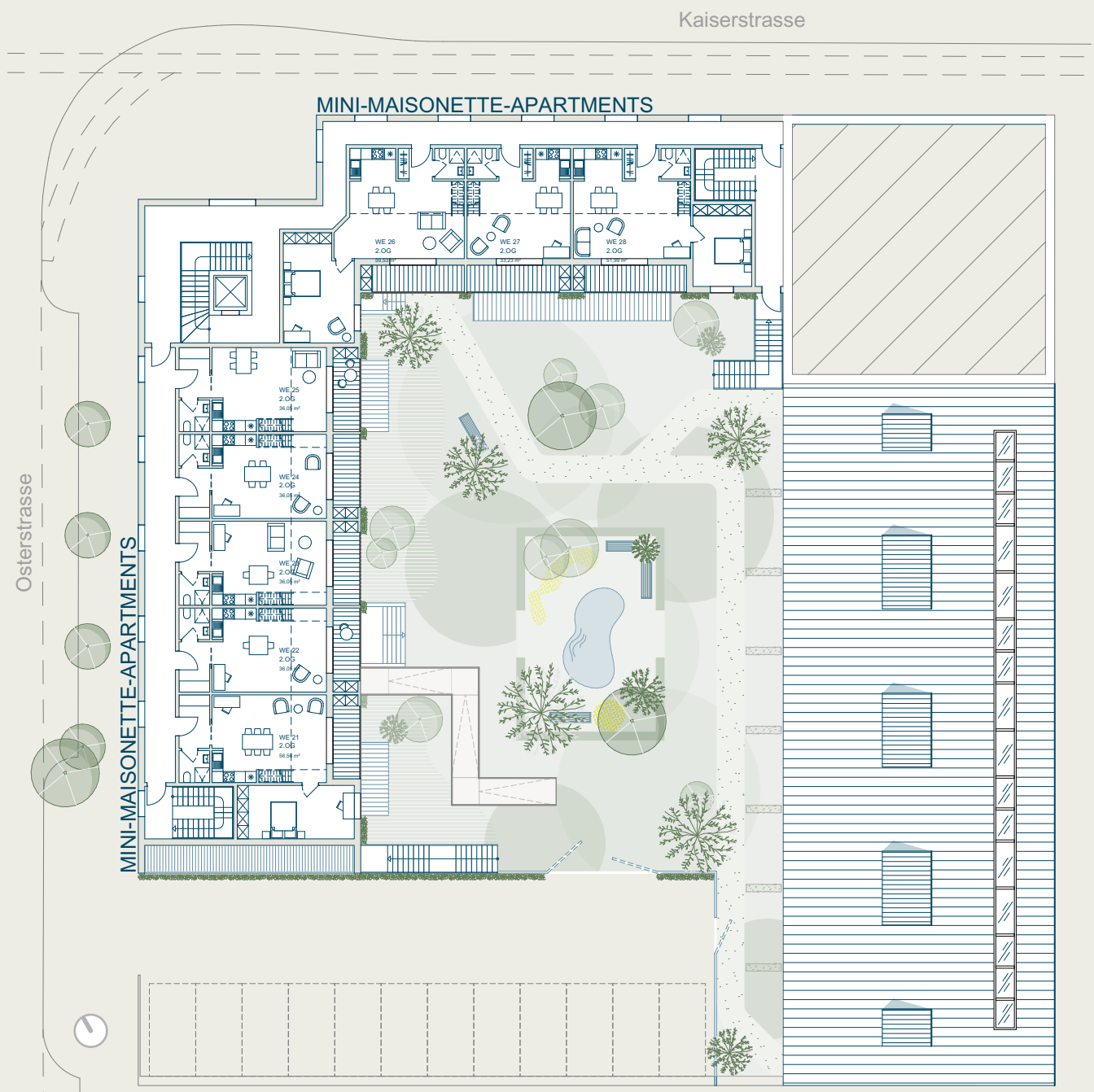


OBERGESCHOSS 01

02

Der Innenhof wird entsiegelt und in eine grüne Oase mit Wasserflächen umgewandelt. Er bietet Aufenthaltsqualität und dient zugleich als Erschließungsraum für die Wohnungen.

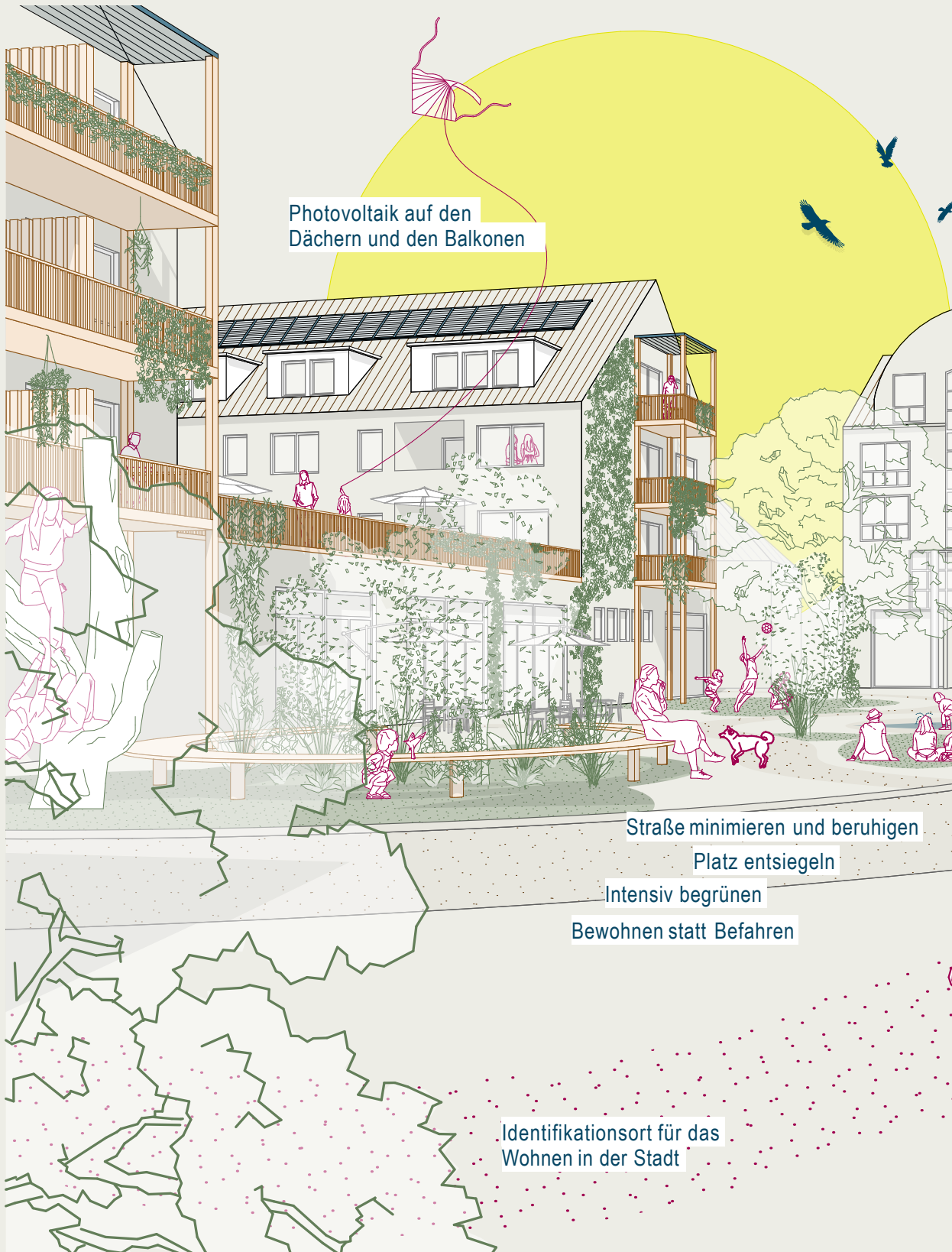
Zusätzlich wird eine angrenzende Halle zu kleinteiligen Wohneinheiten umgebaut. Geplant sind Mini-Appartements, Mini-Loftwohnungen und Mini-Maisonettes, die dringend benötigten Wohnraum schaffen und die Vielfalt des Quartiers stärken.



OBERGESCHOSS 02

03

„GRÜNE EROBERUNG“ – WALLSTRASSE



03

STADTRAUM NEU GEDACHT

Die bestehenden Grundrisse der Wohngebäude bleiben unverändert, erhalten jedoch großzügige, begrünte Balkone an allen Fassaden. Auf den Dächern und Balkonen wird Photovoltaik integriert, wodurch erneuerbare Energie in den Alltag der Bewohnenden eingebunden wird.

Durch die Entsiegelung des Parkplatzes, die Reduktion der Straße und eine intensive Begrünung entsteht ein neuer Freiraum, der Aufenthaltsqualität schafft und als identitätsstiftender Ort für innerstädtisches Wohnen wirkt.



04

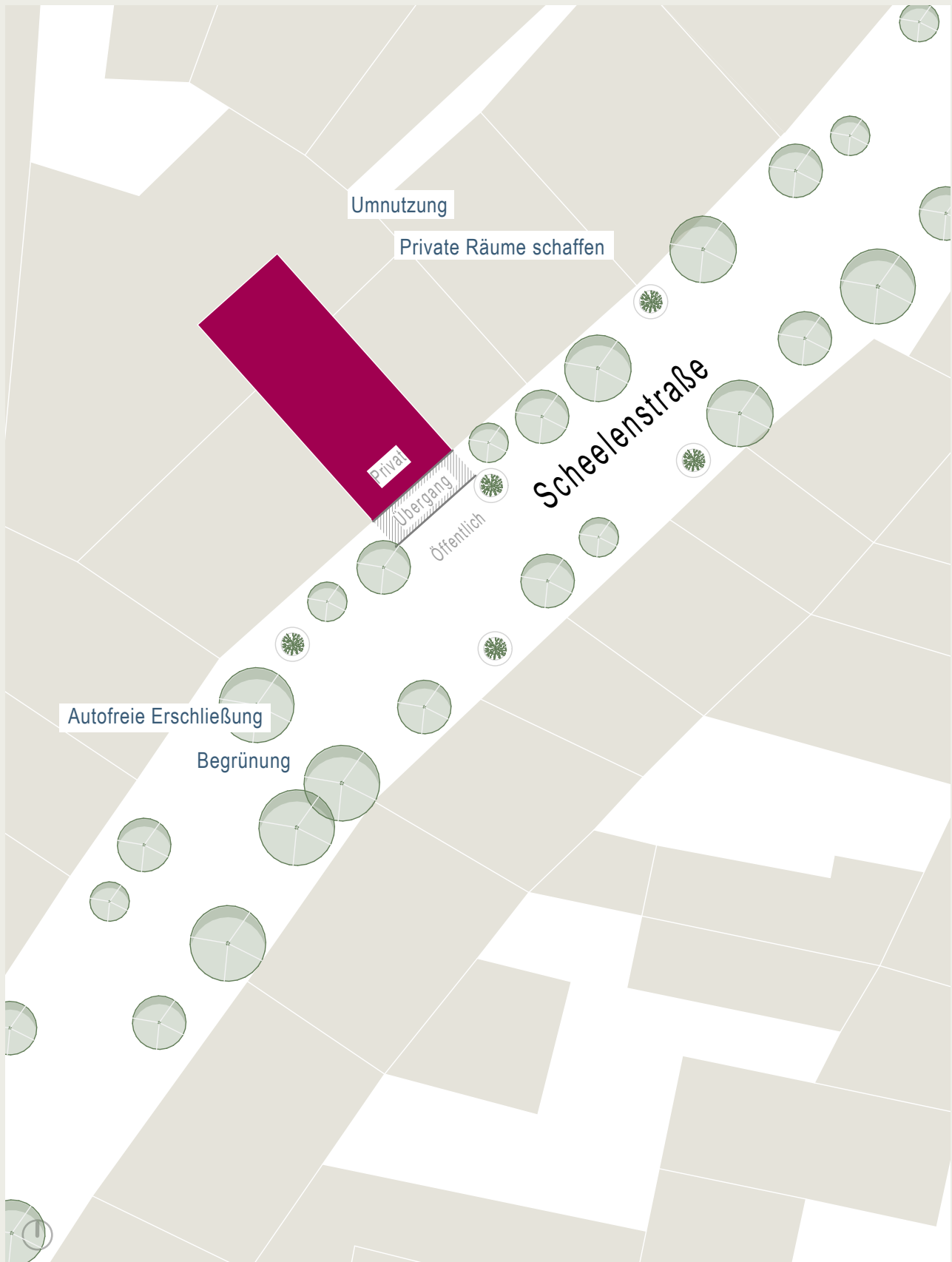
NEUES WOHNEN SCHEELLENSTRAßE

WOHNEN IN DER INNENSTADT

Das ehemalige Kleidungsgeschäft in zentraler Lage wird zu Wohnraum umgenutzt, wobei Barrierefreiheit und der demografische Wandel berücksichtigt werden. Die Besonderheit des Gebäudes liegt in seiner Tiefe und der einseitigen Belichtung, die besondere räumliche Lösungen erforderlich macht. Die Umnutzung des Geschäfts zeigt, wie innerstädti-

sche Bestandsflächen durch intelligente Konzepte wiederbelebt werden können und neuen, bedarfsgerechten Wohnraum schaffen. Die Herausforderung ist der direkte Übergang von öffentlich in private Bereiche. Um Wohnen zu ermöglichen ist ein halböffentlicher Übergang erforderlich.

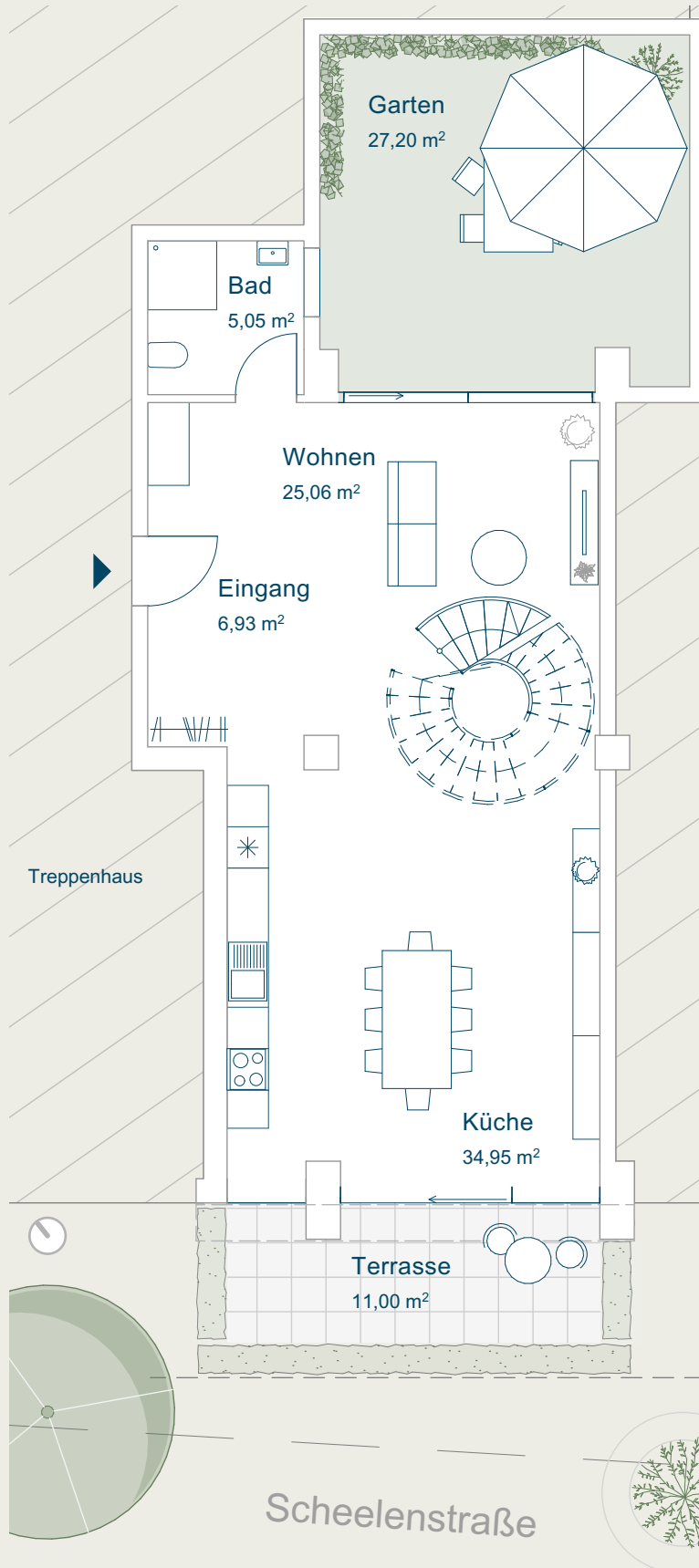




LAGEPLAN

04

MAISONETTE-WOHNUNG



MAISONETTE-WOHNUNG

In einem ehemaligen Kleidungsge-
schäft entsteht eine großzügige Mai-
sonette-Wohnung mit rund 250 m² Flä-
che, die Platz für eine sechsköpfige
Wohngemeinschaft bietet. Erschlossen
wird die Wohnung von der Scheelen-
straße, über ein gemeinschaftliches
Treppenhaus.

Das Erdgeschoss öffnet sich als großer,
zusammenhängender Raum, der viel
Raum für gemeinsames Leben bietet.
Zur Scheelenstraße hin liegt ein Vorgar-
ten, der den Übergang vom öffentlichen
zum privaten Bereich markiert. Die ho-
hen Schaufenster bleiben erhalten und
lassen reichlich Tageslicht in den Innen-
raum, während eine Übergangszone zu-
gleich Sichtschutz schafft. An die Terras-
se schließt die großzügige, offene Küche
an, die den Mittelpunkt des WG-Lebens
bildet. Sie wird durch eine skulpturale
Wendeltreppe vom Wohnbereich ge-
trennt, die sowohl funktional als auch
gestalterisch prägend ist. Im hinteren
Bereich befinden sich ein kleineres Ba-
dezimmer sowie ein kleiner Garten, der
als privater Erholungsraum dient und
durch seine Funktion als Lichthof für
zusätzliche Belichtung sorgt.

Um Wohnen im Erdgeschoss zu ermög-
lichen muss die Stadt gegebenenfalls
Gärten schaffen und verpachten.

PRIVAT

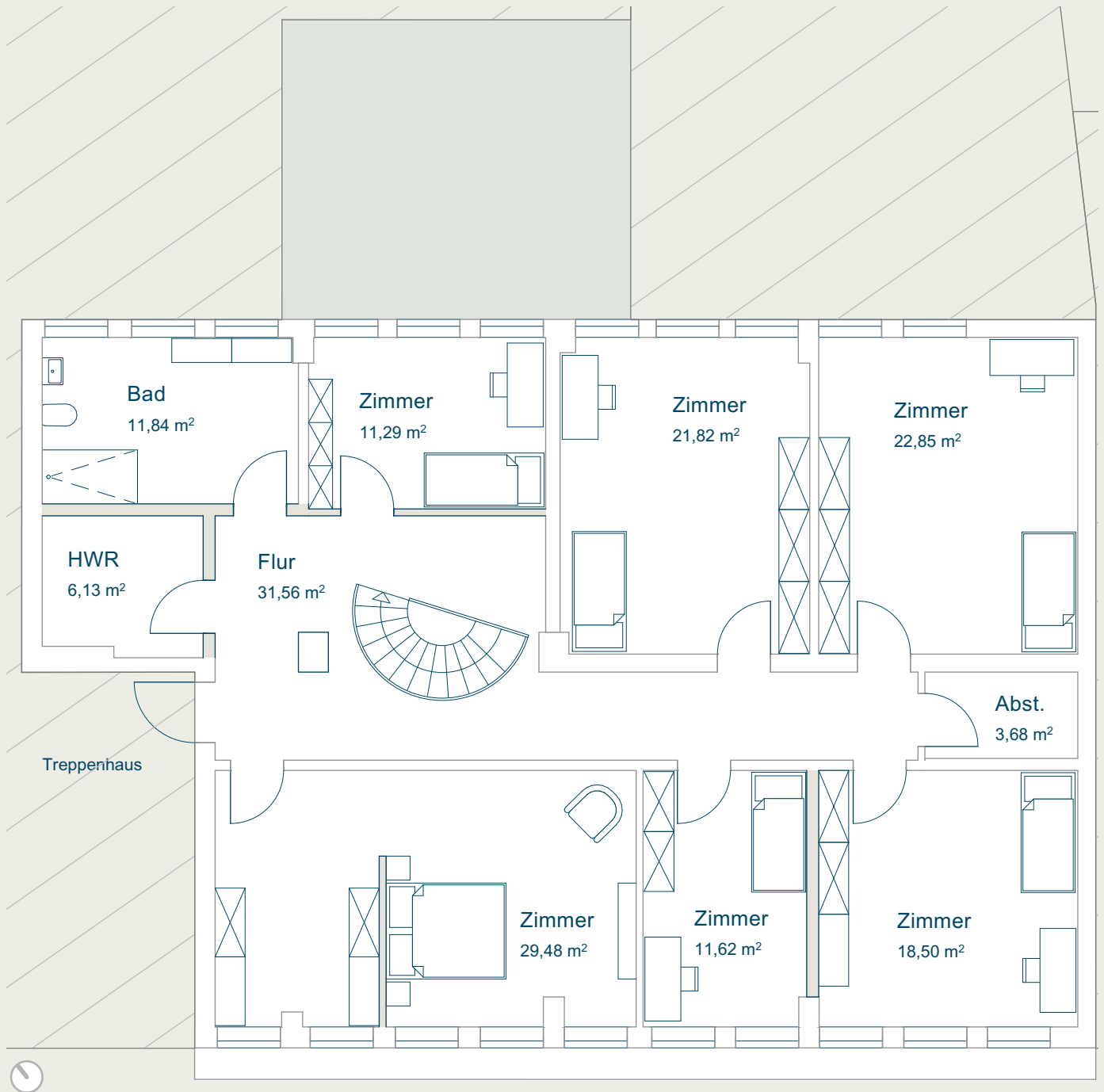
ÜBERGANGSZONE

ÖFFENTLICH

Scheelenstraße

Variante 01 ERDGESCHOSS

04



Im Obergeschoss wurden die bestehenden Strukturen weitgehend erhalten und an die neuen Wohnbedürfnisse angepasst. Hier sind die privaten Rückzugsräume untergebracht: mehrere Schlafzimmer, Abstellmöglichkeiten sowie ein großzügiges Badezimmer. Damit bietet das Obergeschoss einen funktionalen Gegenpol zur Offenheit des Erdgeschosses – ein geschützter Bereich, der Ruhe und Privatsphäre ermöglicht.

Variante 01 OBERGESCHOSS

INNENRAUMPERSPEKTIVE

Die Innenraumperspektive verdeutlicht die besondere Atmosphäre der Maisonette-Wohnung. Der großzügige, offene Raum des Erdgeschosses wird durch die großen Schaufenster mit Licht geflutet und erhält durch die außergewöhnliche Höhe des ehemaligen Ladenraums eine beeindruckende Raumwirkung. Die skulpturale Wendeltreppe setzt einen gestalterischen Akzent und verbindet beide Geschosse auf elegante Weise. So entsteht eine loftartige Wohnqualität, die Offenheit, Licht und Großzügigkeit miteinander vereint.



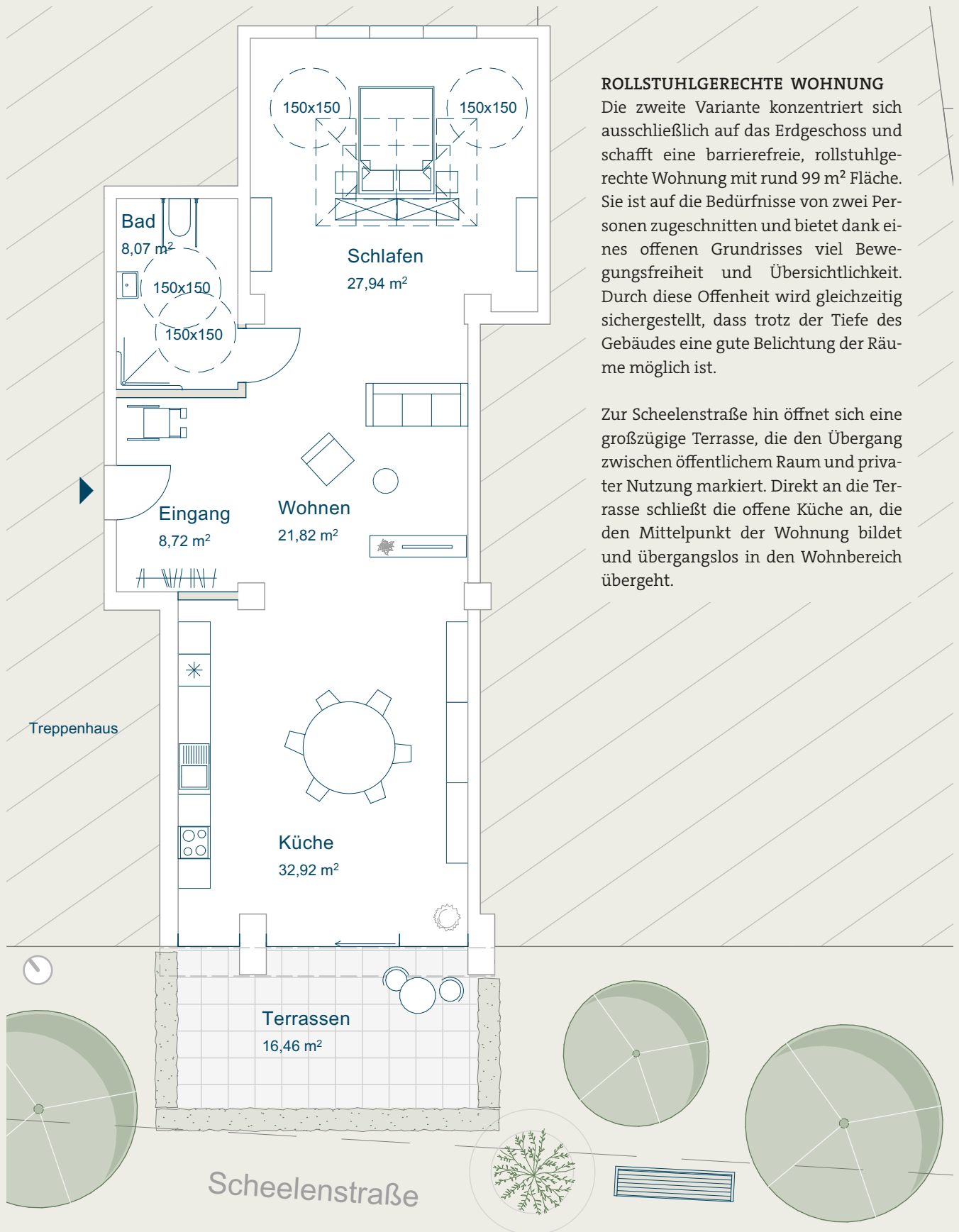
04



Variante 01 INNENRAUMPERSPEKTIVE

04

ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNG



Variante 02 ERDGESCHOSS



INNENRAUMPERSPEKTIVE

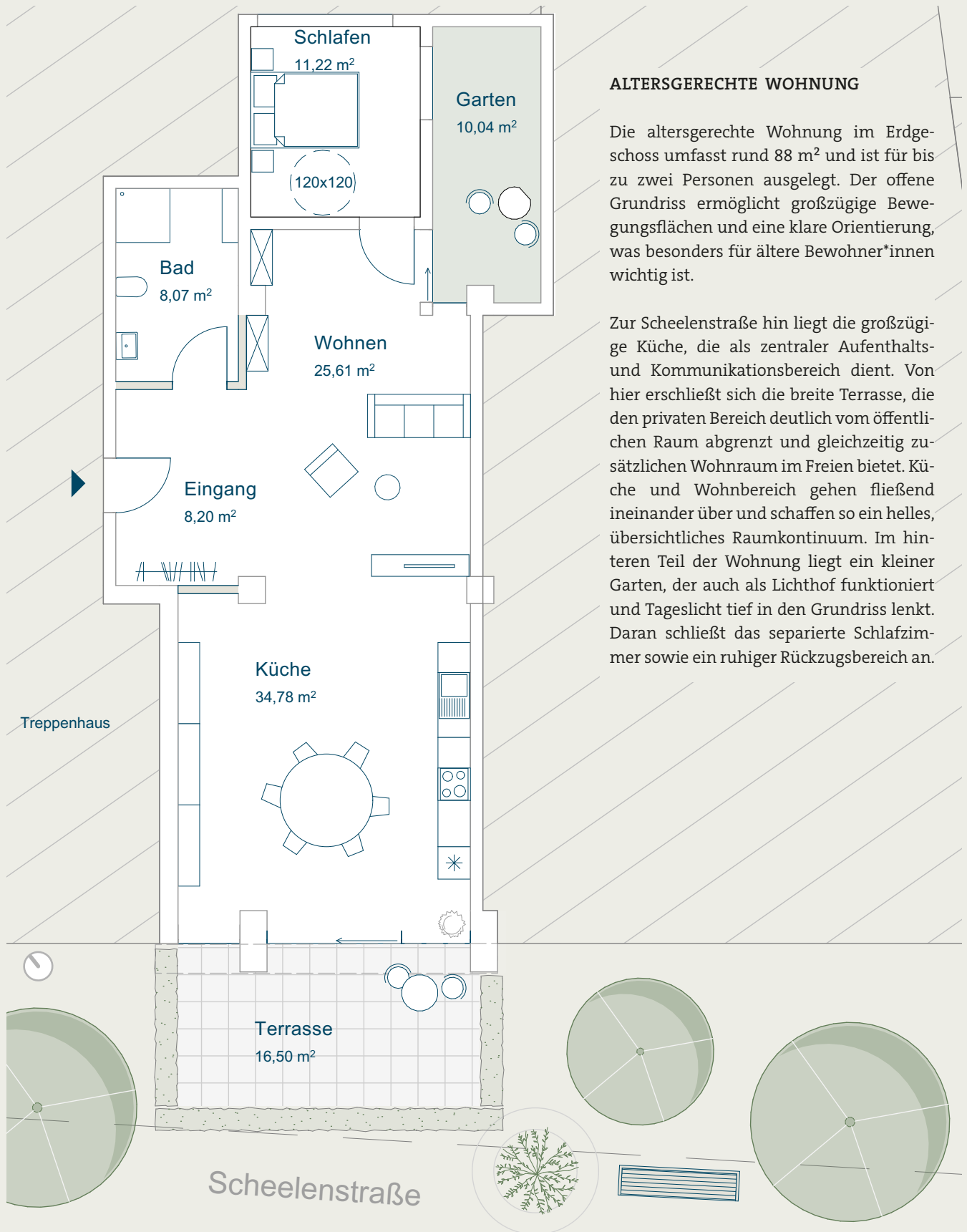
Im mittleren Teil der Erdgeschosswohnung liegt ein großzügiger Aufenthaltsbereich, der offen gestaltet ist und viel Bewegungsfreiheit für Rollstuhl oder Rollator bietet. Dahinter befinden sich das Schlafzimmer sowie ein barrierefreies Badezimmer. Ein großes Oberlicht und zusätzliche Fenster sorgen für viel Tageslicht auch in den tieferliegenden Bereichen.

Die Perspektive zeigt die besondere Raumqualität: Mit rund vier Metern Deckenhöhe entsteht eine loftartige Atmosphäre, die Offenheit und Weite betont. In Kombination mit der barrierefreien Gestaltung bietet die Wohnung funktionale Klarheit und gleichzeitig hohen Wohnkomfort.

Variante 02 INNENRAUMPERSPEKTIVE

04

ALTERSGERECHTE WOHNUNG



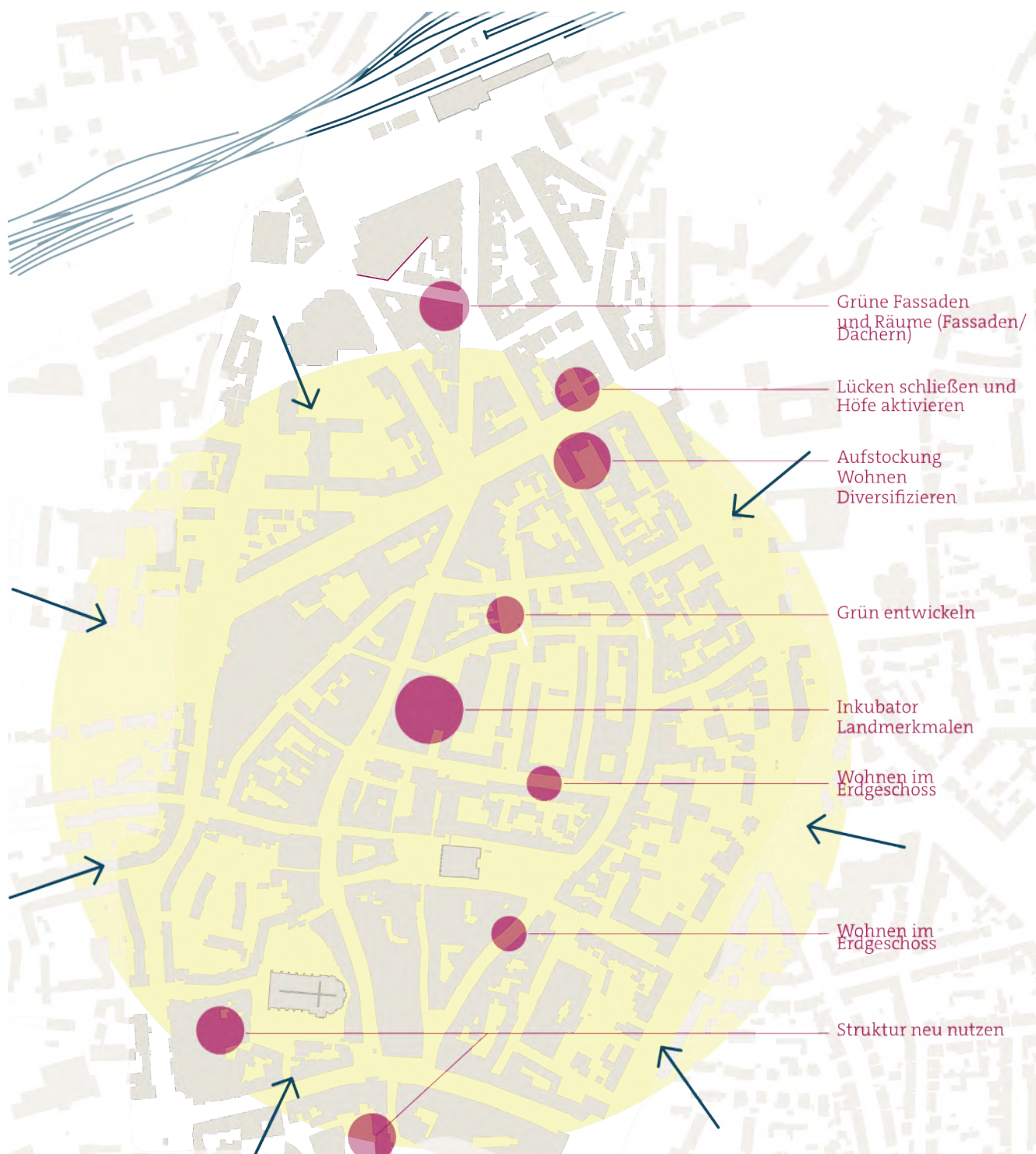
Variante 03 ERDGESCHOSS



INNENRAUMPERSPEKTIVE

Die Innenraumperspektive verdeutlicht die offene und lichtdurchflutete Atmosphäre der Wohnung. Hohe Räume und klare Raumfolgen schaffen Übersichtlichkeit und Bewegungsfreiheit. Die Küche öffnet sich zur Terrasse und bietet so einen direkten Bezug zum Stadtraum, während der kleine Garten im hinteren Bereich für Ruhe und zusätzlichen Lichteinfall sorgt. Das Zusammenspiel von offenen Übergängen und gezielt separierten Räumen – wie dem Schlafzimmer – vermittelt sowohl Großzügigkeit als auch Geborgenheit. Damit entsteht ein Wohnraum, der speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist und gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität in zentraler Lage bietet.

Variante 03 INNENRAUMPERSPEKTIVE



WOHNEN IN DER INNENSTADT EINE FÜLLE AN POTENZIAL! „VOM DONUT ZUM KRAPFEN!“

WOHNEN IN DER INNENSTADT

Ausgangspunkt des Projekts war die Auseinandersetzung mit dem sogenannten „Donut-Effekt“. Dieser beschreibt, wie sich Leben und Geschäfte zunehmend an den Stadtrand oder in die digitale Sphäre verlagern. Innenstädte verlieren dadurch an Funktion und Attraktivität: Gebäude stehen leer, öffentliche Räume verwaisen, und die Infrastruktur verfällt, während am Stadtrand Zersiedelung entsteht.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Analyse der Hildesheimer Innenstadt durchgeführt. Ziel war es, Orte mit Potenzial für Transformation zu identifizieren. Kurze Interviews mit Anwohnenden zeigten, dass die Innenstadt als unbelebt wahrgenommen wird und insbesondere Wasser- und Grünflächen fehlen. Um die Bedürfnisse zukünftiger Bewohnenden zu erfassen, wurde eine sozialwissenschaftliche Gesellschaftsanalyse auf Basis der Sinus-Milieus herangezogen. Dabei standen unterschiedliche Akteur*innen im Fokus – von Studierenden über Senior*innen bis hin zu Alleinerziehenden und Familien. Entsprechend wurde bei den Entwürfen Wert auf Vielfalt gelegt, sodass für alle Zielgruppen Wohnraum geschaffen werden kann.

Daraus ergaben sich zentrale Leitgedanken, die alle Entwürfe prägten: mehr Grün in die Stadt bringen, das Wohnungsangebot diversifizieren, Barrierefreiheit fördern (unter Berücksichtigung des Demografischen Wandels) und nachhaltige Nachverdichtung durch Aufstockung, Umnutzung und Bestandserhalt ermöglichen.

Die Vorteile des innerstädtischen Wohnens, kurze Wege, ein breites Versorgungsangebot sowie soziale und kulturelle Infrastruktur, bildeten den Ausgangspunkt für die Entwicklung der Konzepte.

In der **Kaiserstraße 48** wurde eine eingeschossige Blockrandbebauung durch eine Aufstockung in Holzmodulbauweise ergänzt. Der Sockel blieb erhalten, um die Identität des Bestands zu wahren und graue Energie zu nutzen. Begrünte Fassaden, ein extensives Gründach und die Umgestaltung des Innenhofs zu einer grünen Oase tragen zu ökologischer Qualität bei. Eine angrenzende Halle wird in kleinteilige Wohneinheiten transformiert, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken.

In der **Kaiserstraße 35** wird eine Baulücke geschlossen und neuer Wohnraum im Gebäudetyp E geschaffen. Der Hof bleibt durch einen Durchgang erschlossen, wird beruhigt und begrünt. Eine vorhandene Werkstatt wird zu Wohnzwecken umgenutzt, wodurch zusätzliche Qualitäten im Bestand entstehen.

In der **Wallstraße** bleibt die Struktur der Wohngebäude erhalten, wird jedoch durch großzügige, begrünte Balkone erweitert. Photovoltaik auf Dächern und Balkonen schafft erneuerbare Energien im Quartier. Die Reduktion der Straße, die Entsiegelung des Parkplatzes und eine intensive Begrünung verwandeln den Ort in einen identitätsstiftenden Raum für innerstädtisches Wohnen.

In der **Scheelenstraße 26** wird ein ehemaliges Kleidungsgeschäft umgenutzt. Drei Varianten wurden entwickelt: eine Maisonette-Wohnung für eine WG, mit Lichthof als privatem Außenraum, eine altersgerechte Wohnung sowie eine rollstuhlgerechte Erdgeschosswohnung mit Oberlicht und offenem Grundriss. So entstehen vielfältige Wohnangebote, die den demografischen Wandel berücksichtigen.

Die Entwürfe zeigen in ihrer Gesamtheit, wie durch Weiterbauen im Bestand, durch die Integration von Grün- und Freiräumen sowie durch kreative Umnutzungen neuer Wohnraum geschaffen und die Innenstadt von Hildesheim nachhaltig belebt werden kann. Damit wird deutlich, wie die Stadt als Wohnort wieder an Attraktivität gewinnt und den Herausforderungen des „Donut-Effekts“ entgegenwirken kann.

QUELLENANGABE

Vector & CAD Line Drawings: Studio Alternativi
URL: <https://studioalternativi.com/> [Stand: 02.09.2025]