

# Sanierung südliche Nordstadt

Abschlussdokumentation zur Sanierung

von 1986 - 2008



**Auftraggeber**

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



**Stadt Hildesheim**

**Auftragnehmer**

plan zwei - Stadtplanung und Architektur  
Morgensternweg 17a, 30419 Hannover  
Tel: 0511 - 27 94 95 41  
E-Mail: kontakt@plan-zwei.com  
www.plan-zwei.com

Stadtplanung und Architektur

**plan  
zwei**

**Projektbearbeitung Stadt Hildesheim**

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

**Bildnachweis**

plan zwei - Stadtplanung und Architektur  
Stadt Hildesheim

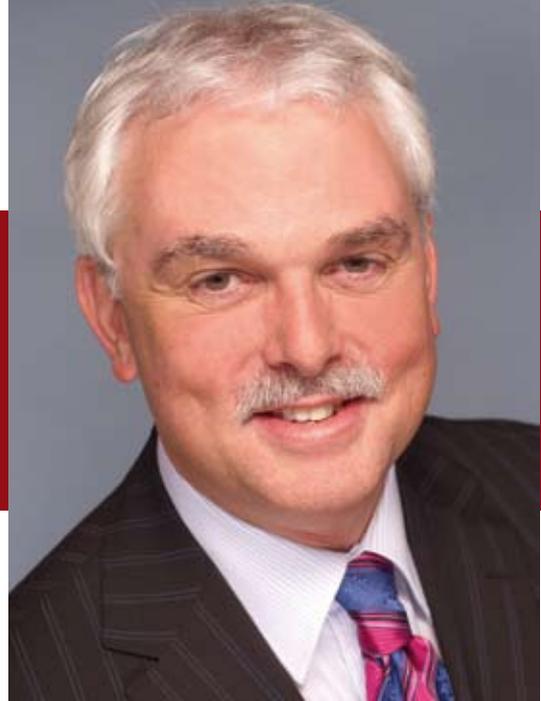
**Druck**

Druckerei Hahn, Hannover

**Stand**

September 2009

Vorwort des Oberbürgermeisters	4
Vorwort des Ersten Stadtrates	5
Einführung	7
Geschichte und Lage der Nordstadt	8
Ausgangssituation im Sanierungsgebiet	10
Sanierungsziele und Handlungsfelder	14
<b>Neuordnungsbereiche für ganze Baublöcke</b>	<b>16</b>
Steuerwalder Straße 31 - Block 44; Steuerwalder Straße 75 bis 77	16
Steuerwalder Straße 88 - Block 31	17
Neue Wohnhäuser und ein Spielplatz an der Martin-Luther-Straße - Block 45	18
Theresienhof - Block 55	19
<b>Karte: Sanierungsgebiet mit Maßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>Wohnumfeld und öffentlicher Raum</b>	<b>22</b>
Das Glashüttengelände wird zum Friedrich-Nämsch-Park	22
Spielplatz Richthofenstraße	23
Spielplatz Martin-Luther-Straße; Wegeverbindung in die Innerste Aue	24
Ottoplatz an der Heinrichstraße; Platz an der Hasestraße	25
<b>Verkehr - Straßenausbau</b>	<b>26</b>
Umbau Peiner Straße; Sachsenring	26
Martin-Luther-Straße; Rückbau Steuerwalder Straße	27
Verkehrskonzept Heinrichstraße	28
<b>Verkehr - Wege und Plätze</b>	<b>29</b>
Die „Nordstadtleuchte“ als identitätsstiftendes Element; Der neue Eingang für die Nordstadt	29
<b>Wohnen - Modernisierungen, Abbruch, Neubau</b>	<b>30</b>
Umnutzung eines Backhauses zum Wohnen - Leunisstraße 1; Hildesheimer Maschinenfabrik - Umnutzung zu Wohnen und Büros	30
Peiner Straße 23 - Ein Gemälde für die Nordstadt; Wohngebäude am Sachsenring 13-14	31
Peiner Straße 6 und 8, Wohnungsneubau Peiner Straße 1	32
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>	<b>33</b>
KulturFabrik Löseke; Kinder- und Jugendhaus	33
<b>Gewerbe und Einzelhandel</b>	<b>34</b>
Gewerbegebiet Langer Garten; Gewerbe im Gründerzeitquartier	35
<b>Kosten der Sanierung</b>	<b>36</b>
<b>Resümee - Ausblick</b>	<b>38</b>



Ich freue mich sehr, dass das Sanierungsgebiet „Südliche Nordstadt“ nach über 20 Jahren erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die Sanierungsmaßnahmen haben dazu beigetragen, den „Stadtteil hinter der Bahn“, wie manche Hildesheimer sagen, zu einem attraktiveren Wohnquartier umzugestalten. So konnten durch die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen, das Angebot angemessenen Wohnraums und die Anlage von Grünflächen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Die Fördermaßnahmen, die vor allem den öffentlichen Raum betrafen, hatten aber auch zahlreiche private Investitionen zur Folge: Neben der Sanierung des öffentlichen Raums mit seinen Freiflächen, Spielplätzen, Straßen und Wegen wurden viele Gebäude modernisiert. Damit gelang eine zukunftsorientierte Entwicklung, und mit dem Einsatz der Städtebaufördermittel wurde die Wertigkeit der „Südlichen Nordstadt“ gesteigert.

Zu diesem Erfolg hat in hohem Maße die Investitionsbereitschaft vieler Haus- und Grundstückseigentümer beigetragen, für die ich mich an dieser Stelle herzlich bedanke.

Darüber hinaus danke ich aber auch allen anderen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die an der Sanierung des Bereichs mitgewirkt haben, sowie allen Akteuren, dem Arbeitskreis „Südliche Nordstadt“, den politischen Gremien und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meiner Verwaltung für die gemeinsam geleistete Arbeit!

A handwritten signature in blue ink that reads "Kurt Machens". The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

(Kurt Machens)  
Oberbürgermeister



Die Ziele der städtebaulichen Sanierung der „Südlichen Nordstadt“ wurden im Jahr 1986 beschlossen. Möglich wurden die umfangreichen Projekte des Stadterneuerungsprogramms durch die Aufnahme des Stadtteils in das Förderprogramm und die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Hildesheim.

Die „Südliche Nordstadt“ als innenstadtnahes Wohnquartier wurde im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020“ aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner Rolle auf dem Wohnungsmarkt noch einmal herausgestellt. Die „Südliche Nordstadt“ ist heute ein lebendiger und lebenswerter Stadtteil mit viel Grün und Spielplätzen, attraktiven Plätzen, Einkaufsmöglichkeiten und einer vielfältigen Bewohnerstruktur. Diese Abschlussdokumentation lädt die Leserin und den Leser zu einer Zeitreise von über 20 Jahren Stadterneuerung ein. Der Stadtteil hat mit der Stadtsanierung einen umfangreichen Umbau im öffentlichen Raum, in der Verkehrserschließung, bei den Spielflächen und in der Modernisierung von Gebäuden erfahren.

Die städtebaulichen Missstände lagen zu Beginn der Sanierung in der schlechten Ausstattung und Modernisierungsbedürftigkeit vieler Wohnhäuser, den mangelnden privaten und öffentlichen Frei- und Spielflächen im Stadtteil, dem Durchgangsverkehr und in der mangelhaften Gestaltung der öffentlichen Räume. Der Sanierungsschwerpunkt wurde seinerzeit auf die gestalterische und funktionale Aufwertung der Verkehrserschließung und der öffentlichen Räume gelegt. Zur Verbesserung der Wohnqua-

lität wurde mit den aktiven Hauseigentümern in vielen kleinen Schritten das Wohnumfeld gestaltet und die Modernisierung vieler Wohngebäude angeregt.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierungsprojekte löste mehr als das Siebenfache an Privatinvestitionen aus. Die Stadterneuerung hat das Bild des Stadtteils umfassend verändert. So wurden nicht nur neue Grünflächen und Spielplätze auf ehemaligen Gewerbeflächen geschaffen, sondern auch Straßen und Plätze, insbesondere für Fußgänger, attraktiv umgestaltet.

Ohne das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner, der Wohnungseigentümer und die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit der Verwaltung und den politischen Gremien wäre diese grundlegende Umgestaltung des Stadtteils nicht möglich gewesen.

Ich danke allen, die zur erfolgreichen Sanierung der „Südlichen Nordstadt“ beigetragen haben.

(Dr. Kay Brummer)  
Erster Stadtrat und Dezernent für  
Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und  
Verkehr

## Einführung

---

1978 und 1979 ermittelte die Stadt Hildesheim die Stadtteile mit vordringlichem Erneuerungsbedarf. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung, des Mangels an Grün- und Spielflächen und der schlechten Wohnausstattung erhielt die Nordstadt vorrangigen Handlungsbedarf.

Im Jahre 1980 wurde daraufhin ein Stadtteilentwicklungsplan ausgearbeitet, der die Ziele und Maßnahmen aufstellte. Das ca. 50 ha große Untersuchungsgebiet und spätere Sanierungsgebiet umfasste fast den gesamten südlichen Teil der Nordstadt und wurde im Süden durch Bahnflächen, im Osten durch den Bischofskamp und im Westen durch die

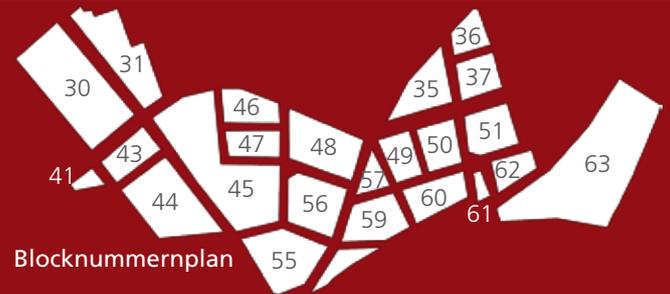
Ludolfingerstraße begrenzt. Das Sanierungsgebiet im nördlichen Bereich fasste die Bebauung südlich der Richthofenstraße und die Straßenzüge Martin-Luther-Straße und Sachsenring.

Die Nordstadt zeichnet sich durch ihre typische Blockrandstruktur aus. In großen Teilen ist die gründerzeitliche Bebauung noch weitestgehend erhalten. Im westlichen Bereich des Sanierungsgebiets bestimmen Nachkriegsbauten aus der Mitte des letzten Jahrhunderts das Stadtbild.

Es zeigte sich schon bald, dass zur Realisierung der Maßnahmen insbesondere im südlichen Bereich der Nordstadt öffentliche Fördermittel erforderlich waren. Unter An-

Blick in die Nordstadt: Bildmitte Sachsenring, rechts Peiner Straße, oben der Bahnhof





wendung der Grundsätze und Vorschriften des Städtebauförderungsrechtes wurden daraufhin „Vorbereitende Untersuchungen“ für die südliche Nordstadt eingeleitet.

Auf der Grundlage dieser umfassenden Untersuchungen beschloss der Rat der Stadt Hildesheim am 6. Mai 1985 die Sanierungsabsicht und beantragte beim Land Niedersachsen die Anerkennung der südlichen Nordstadt als Sanierungsgebiet. Nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes konnte im April 1986 mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme begonnen werden.

Die Stadt Hildesheim richtete dazu eine eigene Sanierungsabteilung ein, die mit einem Stadtplaner und einem Sanierungskaufmann besetzt wurde. Die erforderlichen Planungsleistungen und die Durchführung der Maßnahmen wurden mit externen Planungsbüros in Kooperation mit lokalen Investoren und Eigentümern umgesetzt.

Bei öffentlichen Maßnahmen wie Straßenumbau, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der Umgestaltung von Spielplätzen und Grünflächen wurden Informationsveranstaltungen für Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils durchgeführt. In den ersten fünf Jahren begann eine intensive Erneuerungsphase. Nach der Grenzöffnung und dem nachfolgenden Abbau der Städtebauförderung in den westlichen Bundesländern wurde das Programm in der „Südlichen Nordstadt“ zunächst mit geringem Fördervolumen fortgesetzt, bevor ab Ende der 1990er Jahre bis heute mit neuem Schwung noch viele wichtige Maßnahmen (z. B. Straßensanierung, Verbesserungen der Wegeverbindungen, Modernisierungen etc.) realisiert werden konnten.



Infotisch auf dem Einweihungsfest des Ottoplatzes



Bürgerversammlung zur Sanierung 1981

Steuerwalder Straße / Ecke Martin-Luther-Straße  
1981





Ansiedlung von Betrieben, hier die Maschinenfabrik in der Peiner Straße

### Geschichte der Nordstadt

Der Beginn der Industrialisierung in Hildesheim in den Jahren nach 1885 und der damit verbundene kontinuierliche Einwohnerzuwachs waren der Auslöser für die Siedlungstätigkeit in der Nordstadt. Die ersten Betriebsansiedlungen waren 1883 die Zuckerraffinerie und 1890 der Schlachthof in der Senkingstraße. Mit der Ansiedlung der Eisen- und Metallgießerei Senking und der Maschinenfabrik der Gebrüder Propfe (Ammonia Werk) um die Jahrhundertwende entwickelte sich im Gebiet der Nordstadt eines der größten Industriegebiete Hildesheims.

Im gleichen Zeitraum wurde mit der Wohnbebauung entlang der historischen Ausfallstraßen nach Hannover (Steuerwalder Straße) und Peine (Peiner Straße) begonnen. Den ersten einfachen Arbeiterhäusern folgten bald repräsentative bürgerliche Wohngebäude und vielfältiger Mietwohnungsbau, der bis 1918 den größten Teil der südlichen Nordstadt auffüllte.

Zwischen den Kriegen erfuhr das Industriegebiet hauptsächlich mit der Expansion des Senkingwerkes eine beachtliche Ausdehnung. Die Wohnbebauung wurde bis zur Martin-Luther-Straße und nördlich der Steuerwalder Straße mit mehrgeschossigen Wohnblöcken und -zeilen ergänzt. Dahinter entstanden in den 1920er und 1930er Jahren das „Nordviertel“ dessen Reihenhausbau bis heute den nördlichen Teil der Nordstadt prägt.

Innenbereich des Blocks 60, nördlich der Straße „Altes Dorf“

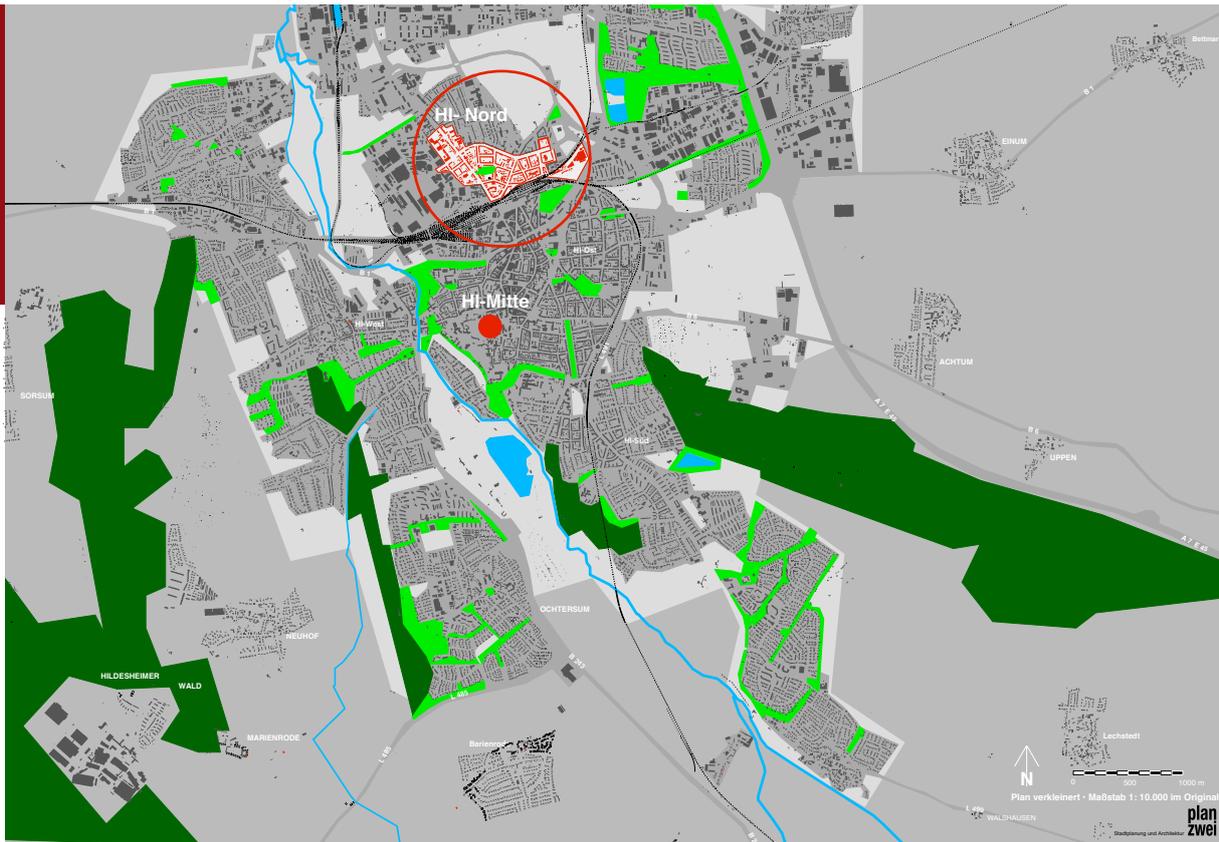


Zwischen den Wohngebäuden und in den Blockinnenbereichen entstanden weitere Fabriken wie die Landwirtschaftliche Maschinenfabrik der Gebrüder Ernst, die Glashütte Seegers & Mellin oder die Eisengießerei Wagner, die der Nordstadt den noch heute typischen baulichen Charakter eines gemischt genutzten Stadtteils gaben.

Nach 1945 erstreckte sich die Wohnbautätigkeit überwiegend auf den Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Gebäude im Miet- und Geschosswohnungsbau. Viele Industrieanlagen wurden wieder ausgebaut. Struktureller Wandel der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes führten allerdings auch zu grundlegenden Veränderungen, die ehemals industriell genutzte Flächen für neue Nutzungen öffneten.

Weitere Veränderungen wurden in der Verkehrserschließung vorgenommen. Die Straßenbahn von Hannover nach Hildesheim wurde aufgegeben. Die Schienen wurden aus der Steuerwalder Straße herausgenommen und ein vierspuriger Ausbau vollzogen. Die Entlastung des Stadtteils begann mit dem Bau der Bundesstraße 6 als östliche Umgehungsstraße.

Auf den westlich angrenzenden Industriegebietsflächen hat sich bis heute der Abbau von gewerblichen Arbeitsplätzen mit weiterer Aufgabe von Industriebetrieben verstärkt. Die Nachfolgenutzungen liegen im Dienstleistungsbereich. Baumärkte und Verbrauchermärkte sind entstanden und prägen das vielfältige Einzelhandelsangebot. Im Stadtteil selbst sind immer noch vereinzelt kleingewerbliche Betriebe erhalten geblieben, gleichwohl überwiegen heute andere Nutzungen. Die flächenintensiven Betriebe sind aufgegeben worden. Im Zuge der Sanierung wurden sie durch Wohnbebauung, durch Grünflächen und Dienstleistungsangebote ersetzt.



Lage der Nordstadt in Hildesheim. Darstellung plan zwei, Kartengrundlage Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2005

### Lage und Verflechtung im Stadtgebiet

Aufgrund der Lage hinter den Bahngleisen war die Nordstadt einer der weniger verflochtenen Stadtteile Hildesheims. Die Vorteile der relativ günstigen Lage zur Innenstadt (1,2 km bis zum Marktplatz) und die Nähe zum Hauptbahnhof werden durch die trennende Wirkung der Bahnanlagen teilweise wieder aufgehoben.

Da die Hauptverkehrsstraßen im Stadtteil über viele Jahre den weiterführenden Verkehr ins Umland bzw. in andere Stadtteile aufnehmen mussten, wurde der Stadtteil von Durchgangsverkehr stark in Anspruch genommen. Die Nähe zur Innenstadt und die Verkehrssituation prägten damals wie heute die Wohnqualität des Stadtteils.

Die Wohnqualität wird weiter begünstigt durch die Nähe zu Bildungsangeboten, die mit der Berufsschule und der Robert-Bosch-Gesamtschule über die Grenzen der Stadt hinaus einen guten Ruf haben. Die vielfältigen Einzelhandelsangebote im ehemaligen Industriegebiet bestimmen die hohe Versorgungsqualität.



Unsanierete Wohngebäude 1981

Die Bahngleise trennen die Nordstadt vom Zentrum Hildesheims





Verdichtete Blockinnenbereiche



Fehlende Spiel- und Aufenthaltsbereiche

### Problemlage zu Beginn der Sanierung

In den „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurden die städtebaulichen Missstände zusammengefasst, die als Voraussetzungen für die Aufnahme des Untersuchungsgebiets in das Städtebauförderungsprogramm des Landes formuliert wurden. Die hohe Verkehrsbelastung, das im Verhältnis zum Stadtdurchschnitt große Grün- und Freiflächendefizit, das Nebeneinander sich störender Nutzungen und das geringe Modernisierungsniveau des Wohnungsangebotes prägten die Funktions- und Substanzschwäche im Sanierungsgebiet. Die Ausgangssituation wird nachfolgend noch einmal zusammengefasst.

### Verdichtete Blockinnenbereiche

Als Stadtteil der Gründerzeit prägte eine intensive Durchmischung von Wohnen und Arbeiten die Blöcke der Nordstadt. In den Innenhöfen

waren kleinere und größere Fabriken ansässig. In den 1950er Jahren waren diese Flächen durch Garagenanlagen und Flächen für den Handel weiter aufgefüllt worden. Die Qualität des Wohnens im Stadtteil war durch diese intensive Durchmischung beeinträchtigt.

Die Nutzungsdichte in den Höfen wurde von einer intensiven Versiegelung der Böden für den Anlieferverkehr durch Kraftfahrzeuge überlagert. Grünflächen, die für die Qualität des Wohnens eine hohe Bedeutung haben, waren kaum zu finden.

In den letzten Jahren vor Beginn der Sanierung hatte sich die Situation noch weiter verschlechtert. Viele Betriebe verließen aus wirtschaftlichen Gründen den Standort oder stellten ihre Arbeit komplett ein. Die Stadt stand vor der Aufgabe, für die entstehenden Brachflächen neue Nutzungen vorzubereiten.



Versiegelte Flächen im Blockinnenbereich - Block 55



Herrmannstraße

### Durchgangs- und Schwerlastverkehr beeinträchtigt die Wohnqualität

Während Betriebe die Höfe nicht selten durch starke Emissionen prägten, waren die Straßen vor den Haustüren durch zunehmenden Verkehr belastet. Die Haupteinfallstraßen ins Stadtzentrum, wie die Steuerwalder Straße, Peiner Straße, Sachsenring und die Martin-Luther-Straße wurden durch die starke Verkehrsbelastung und den übermäßigen Schwerlastverkehr beeinträchtigt. Die Grenzwerte der Verkehrsbelastung für Wohngebiete wurden erheblich überschritten.

Insbesondere die Steuerwalder Straße war mit ihrem vierspurigen Ausbau eine attraktive Zufahrt zum Zentrum, obwohl schon in den 70er Jahren mit der B 6 eine Umgehung des Stadtteils zur Verfügung stand. Die Verkehrsbelastung lag mit 9.000 Fahrzeugen im täglichen Durchschnitt oder sogar mit 13.000 Fahrzeugen im südlichen Abschnitt erheblich über den Grenzwerten. Die angrenzenden Wohnungen waren unmittelbar dem Verkehrslärm ausgesetzt. Mit der Abnahme des Betriebsbesatzes und durch verkehrslenkende Maßnahmen sank auch das Erfordernis nach dieser breiten Einfallstraße.

Die Heinrichstraße im östlichen Teil des Stadtteils wies ähnliche Belastungszahlen auf. Hier bewegte sich der Durchgangsverkehr durch eine lediglich 12 m breite und ca. 15 m hohe Straßenschlucht.

Der Durchgangsverkehr wurde von allen Verkehrsarten geprägt. Die Straßen Sachsenring und Martin-Luther-Straße waren vor allem vom Schwerlastverkehr betroffen, der sich in Ost-West Richtung durch den Stadtteil vom Gewerbegebiet Steuerwalder Straße in Richtung Autobahn bewegte. Daraus ergab sich die Aufgabe, die Entlastung der Wohngebiete vom Schwerlastverkehr mit entsprechenden, die Verkehrsbelastung reduzierenden Maßnahmen, zu erreichen.



Steuerwalder Straße



Weg in die Heinrichstraße



### Wohnumfeld und Spielplätze boten wenig Qualitäten

Der in der Gründerzeit dicht bebaute Stadtteil bot zu Beginn der Sanierung wenig Raum für Kinder und Jugendliche. Neben dem Mangel an Spielplätzen waren die wenigen Angebote aufgrund ihres Zustandes wenig attraktiv. Die vorhandenen Kinderspielplätze waren sanierungsbedürftig. Die Geräte stammten aus den 1950er Jahren. Kinder und Jugendliche waren im öffentlichen Raum im Stadtteil kaum aufzufinden.

Auch in den Innenhöfen überwog ein unbefriedigendes Wohnumfeld. Das Bild der Höfe prägten Wäschestangen, Müllboxen und Parkgaragen. Große Flächen wurden durch Asphalt und Bodenplatten versiegelt. Die Qualität des Aufenthaltes für die Nutzergruppen war eingeschränkt und nur wenige Höfe waren schon damals attraktiv gestaltet und wurden intensiv als Wohnhöfe genutzt.

In diesen wenigen Höfen waren gut gepflegte Mietergärten und zusammenhängende Grünbereiche vorhanden. Sie gaben den Hinweis darauf, dass auch in der Nordstadt eine starke Identifikation mit dem Wohnumfeld möglich ist, wenn sich die Chance ergibt, es sich neu anzueignen.



Unattraktives Wohnumfeld



Versiegelte Flächen

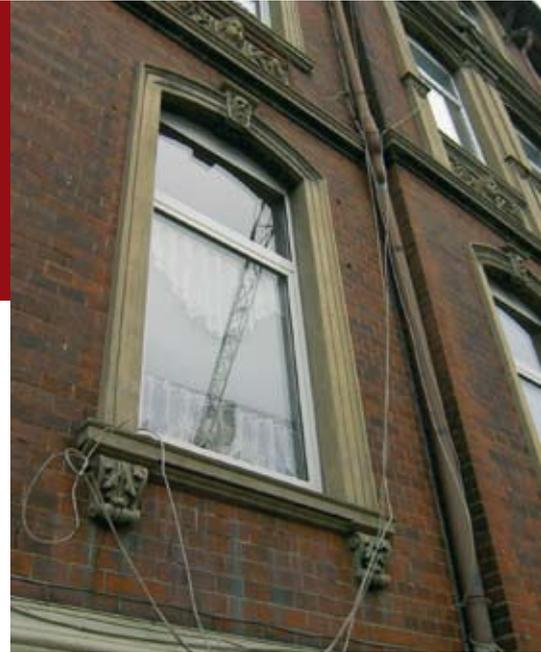
Der Aufbau eines attraktiven Wohnumfeldes, das von den Mietern und Eigentümern intensiv genutzt wird, wurde damit zu einer weiteren Aufgabe der Stadtsanierung.



Spielplatz an der Martin-Luther-Straße vor der Sanierung



Triste Wohninnenhöfe



### Unzeitgemäßer Wohnungsstandard

Die Bewohner des Stadtteils beurteilten in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ zu 34 % aller Befragten ihre Wohnung als dringend sanierungsbedürftig. Auch wenn die Wohnzufriedenheit der Nordstädter mit ca. 80 % als sehr hoch einzustufen war, bezeichneten 34 % der Befragten den fehlenden Balkon und die Lärmbelastung als mögliche Umzugsgründe.

Zu Beginn der Stadterneuerung war das Wohnen geprägt von einem erheblichen Modernisierungsbedarf. 1985 verfügten 9 % aller Wohnungen (ca. 230 Wohneinheiten) über kein Bad und 34 % der Wohnungen (ca. 1.200 WE) hatten keine Sammelheizung. Die Zahl der Wohngebäude ohne Balkone, machte ebenfalls einen erheblichen Anteil aus. Außerdem fehlte in ca. 700 Wohnungen eine als neuzeitlich eingestufte Fensterausstattung mit Isolierverglasung.

Die hohe Belastung der Haushalte durch Mieten wurde ebenfalls in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ herausgestellt. Der Wohnungsteilmarkt war von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen geprägt und es wurde empfohlen, durch entsprechende öffentliche Modernisierungsförderung zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils beizutragen.

Die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zum Sanierungsbedarf 1985 machten deutlich, dass die Stadterneuerung insbesondere auf Modernisierungsbedarf und Lärmbelastung zu reagieren hatte.



Sanierungsbedürftige Fassaden, schlecht ausgestattete Wohnungen und Mängel in der Bausubstanz prägten 1985 viele Häuser in der Nordstadt



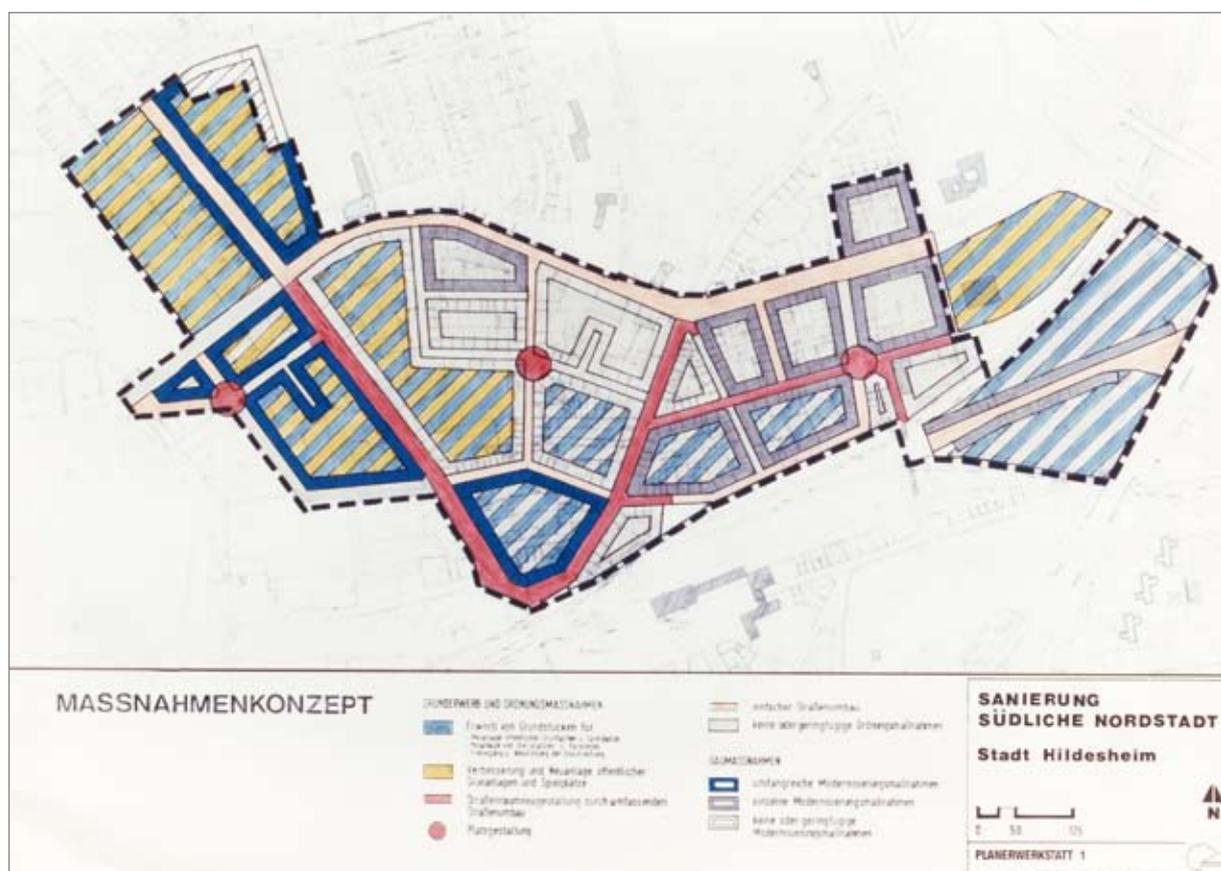
## Durchgangsverkehr

Bei der durchgeführten Befragung zu Beginn der Sanierung wurde die hohe Verkehrsbelastung insbesondere durch den Durchgangsverkehr von Nordstädterinnen und Nordstädtern als der größte Nachteil ihres Stadtteils angesehen. Aus dem Durchgangsverkehr ergaben sich Belastungen, die an der Steuerwalder Straße die planerischen Richtwerte der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete erheblich überschritten. Die Minderung bzw. eine Umfahrung des Durchgangsverkehrs und angestrebte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sollte erreicht werden. Sanierungsziele:

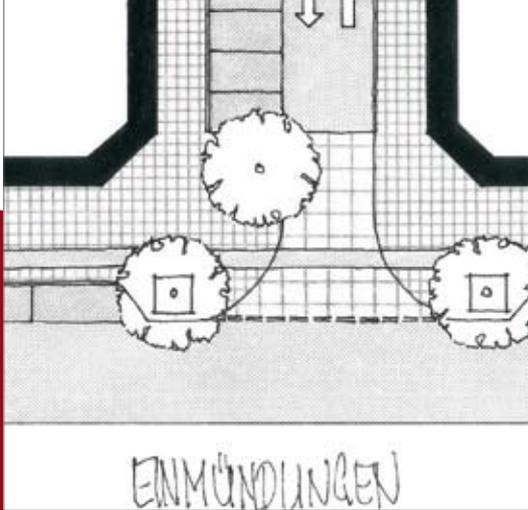
- Großräumige Umlenkung des Verkehrs über die Umgehungsstraße B 6 und durch das In-

dustrie- und Gewerbegebiet. Die durch den Ausbau der Münchewiese zu entlastende Steuerwalder Straße sollte dann zurückgebaut werden, um ihre Attraktivität für den Durchgangsverkehr zu mindern und ihre ursprüngliche Funktion als Bereich der stadtteilbezogenen Nahversorgung wieder zu stärken.

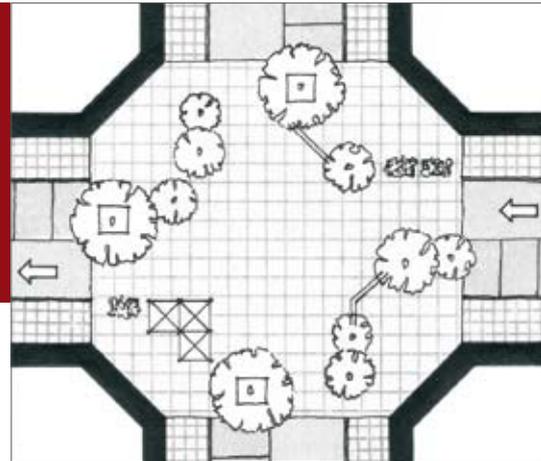
- Beschränkung des Durchgangsverkehrs auf die Martin-Luther-Straße/Sachsenring auf Personenkraftfahrzeuge, um den Schwerlastverkehr aus dem Stadtteil fern zu halten
- Herausnahme des unnötigen Durchgangsverkehrs aus der Heinrichstraße durch die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen



Plan zum Maßnahmenkonzept 1986. Plandarstellung: Planerwerkstatt 1



Skizzen zur Gestaltung von Straßeneinmündungen mit Aufpflasterungen und Kreuzungen. Quelle: Planerwerkstatt 1



### Wohnumfeldverbesserung

Das ganze Sanierungsgebiet prägte ein starkes Grün- und Freiflächendefizit und die verkehrliche Belastung der Wohnquartiere. Zur Bewältigung dieser Probleme wurde das Konzept der flächendeckenden Verkehrsberuhigung für den Stadtteil entwickelt. Zug um Zug sollten die Wohnstraßen als solche ausgebaut werden. Die Elemente der Verkehrsberuhigung waren:

- Neugliederung des Straßenraumes
- attraktive Gestaltungselemente
- Begrünung der Straßenräume
- besondere Gestaltung der Stadtteilplätze
- Berücksichtigung eines übergeordneten Wegenetzes
- Aufpflasterungen bei Einmündungen und Kreuzungen

Ein weiteres Ziel der Wohnumfeldverbesserung bestand in der Aufwertung der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie in der Verbesserung der Erreichbarkeit der angrenzenden Naherholungsflächen:

- attraktive Gestaltung des Glashüttengeländes für eine hohe Beanspruchung
- Ausbau der bestehenden Kinderspielplätze und Errichtung von neuen Spielplätzen auf kleinen Flächen für unterversorgte Teilbereiche
- Verbesserung der Erreichbarkeit der Naherholungsflächen an der Innerste und am Güldenfeld und
- Wohnumfeldverbesserung in den Blockinnenbereichen

### Strukturierung umfassender Neuordnungsbereiche

Im Sanierungsgebiet wurden und werden die Blockinnenbereiche vielfältig genutzt. Sie werden für gewerbliche Zwecke, als private Stell-

plätze, als versiegelte Hofflächen oder als private Grünflächen genutzt. Insgesamt war zu Beginn der Sanierung das Wohnumfeld allerdings stark beeinträchtigt, da im Durchschnitt über 70% der Grundstücksflächen versiegelt waren. Die Wohnhöfe bilden das Potenzial für ein attraktives Wohnen im Stadtteil. Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten waren durch die Nähe von Wohnen und Arbeiten eingeschränkt. Das Gewerbegebiet Langer Garten, welches östlich gelegen in das Sanierungsgebiet einbezogen wurde, wurde durch eine hohe Dichte geprägt. Als Ziele wurden benannt:

- zusammenfassende Stellplatzangebote als Ersatz von flächenintensiven zu geparkten Hofflächen
- Verlagerung von in ihrer Dimension oder Emission störenden Betrieben
- Schaffung privater, von den Bewohnern gemeinschaftlich zu nutzender Flächen im Hof
- kleinteilige Wohnumfeldverbesserung durch Entkernung oder Abriss störender Hofgebäude, Fassadengestaltung und Dachbegrünung
- Neuordnung der gewerblichen Entwicklung im Bereich Langer Garten

### Modernisierung von Wohngebäuden

Die um die Jahrhundertwende in der Nordstadt errichteten Wohngebäude wiesen einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Ziel der Sanierung war es, Gebäude- und Wohnungsmängel mit Fördermitteln durch Instandsetzung und Modernisierung zu beheben. Durch die Modernisierungsförderung sollte auch erreicht werden, dass die Modernisierung sozialverträglich durchgeführt wurde, mit dem Ziel, eine in Zukunft stabile Bevölkerungsstruktur zu erhalten.



### Neuordnungsbereiche für ganze Baublöcke

Ausgangssituation im Sanierungsgebiet war eine gemischte Nutzungsstruktur. In den Blöcken waren das Wohnen, Betriebe mit Arbeitsplätzen, Parkplätze und Garagenanlagen so eng miteinander verflochten, dass das Wohnen im Stadtteil nicht mehr als besonders attraktiv empfunden wurde. Im Sanierungsverfahren wurde die Entflechtung von problematischen Gemengelagen angestrebt. Dazu wurden unterschiedliche Methoden gewählt. Einerseits sind in einzelnen Blöcken aufgege-

#### Steuerwalder Straße 31 - Block 44

An der Steuerwalder Straße hatte ein stadtwweit aktiver Autohändler seinen zentralen Standort, der allerdings aufgrund der Lage im Block in seiner Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt war. Im Zuge der Sanierung und Umsiedlung konnte eine Nachnutzung gefunden werden, die sich der Einzelhandelsentwicklung im angrenzenden Gewerbegebiet stellt. Die Umgestaltung der Fläche hat Platz geschaffen für einen Nahversorger. An der Steuerwalder Straße sollte ein Marktplatz entstehen, der sich in der beabsichtigten Form allerdings nicht umsetzen ließ. Der Parkplatz des Nahversorgers wird heute an der Steuerwalder Straße durch eine Skulptur eingefasst, die diesem Raum eine besondere Prägung gibt.

Der Eingangsbereich zum heutigen Supermarkt wurde neu gestaltet



Steuerwalder Straße 75 bis 77 heute

#### Steuerwalder Straße 75 bis 77

An den nordwestlichen Flächen an der Steuerwalder Straße hatte sich ebenfalls eine Gemengelage entwickelt, dass der Wohnnutzung an dieser Stelle in keinsten Weise zuträglich war. Eine karitative Einrichtung hatte ihre Rettungsdienste mit ihrem Fuhrpark hier beheimatet. Es gelang im Zuge der Sanierung, eine Verlagerung zu erreichen. Die Flächen des Baublocks wurden für mehr Wohnen erschlossen und eine neue Kindertagesstätte fand Platz.

bene Gewerbeflächen von der Stadt erworben worden, um ein attraktives Wohnumfeld aufzubauen. Andererseits wurden Betriebe bei Umbau und Modernisierungsmaßnahmen von der Stadt unterstützt, ihren Umbau so auszugestalten, dass auch für die angrenzenden Wohnungen eine Qualitätsverbesserung erreicht wurde (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung etc.). In weiteren Fällen hat die Stadt im Zuge eines Innenhofprogramms die Mieter und Eigentümer aufgefordert, beraten und in gewissen Umfang finanziell unterstützt, ihren Hof für die Hausbewohner attraktiv umzugestalten. Bei diesen kleinteiligen Maßnahmen wurden die Entsiegelung und die Hof- und Fassadenbegrünung als Ordnungsmaßnahmen gefördert.

Die umfassende Neuordnung in einzelnen Bereichen wurde in einem kontinuierlichen Prozess erreicht, der von der Sanierungsabteilung in zahlreichen Gesprächen mit Gewerbebetrieben, den Grundstückseigentümern und auch mit Mietern durchzuführen war. In teilweise langwierigen Verhandlungen, der Entwicklung vielfältiger Planungsalternativen und mit Unterstützung der Städtebauförderung konnte in einzelnen Bereichen das angestrebte Sanierungsziel umgesetzt werden.



Gelände an der Steuerwalder Straße vor der Sanierung und Abbruch der alten Bebauung

### Steuerwalder Straße 100 bis 106 – Block 31

Zu Beginn der Sanierung war dieser Bereich von Nutzungsbrachen an der Steuerwalder Straße/Ecke Richthofenstraße und einem leer stehenden Gebäude geprägt. Viele Jahre hat dieser Zustand angehalten, bis sich in den 1990er Jahren das Interesse eines Investors auftat, hier einen Wohnungsneubau zu errichten, der auf die ansteigende Wohnungsnachfrage nach der Wende 1989 reagierte. Durch Ordnungsmaßnahmen konnte das Grundstück für die Wohnbebauung aufbereitet werden. Nach Fertigstellung des Neubaus wurde die Planung eines Kinderspielplatzes in einem Beteiligungsverfahren mit Kindern und den Bewohnerinnen und Bewohnern erstellt, der den Blockinnenbereich aufwertet.



Der neue Spielplatz



Die neue Wohnbebauung des Reichsbundes



### Neue Wohnhäuser und ein Spielplatz an der Martin-Luther-Straße

Zu Beginn der Sanierung war die Metallgießerei Simon an der Kreuzung Steuerwalder Straße und Martin-Luther-Straße noch aktiv tätig. Mit Aufgabe der Produktion stellte sich zunächst ein jahrelanger Leerstand ein.

Die Produktionsgebäude wurden abgerissen und schufen Platz für das heute umgesetzte Konzept, das einerseits den Spielplatz an der Martin-Luther-Straße (siehe auch S. 24) aufwertet, der vorher immer ein Schattendasein hatte, und andererseits das Grundstück für einen Wohnungsneubau öffnete. Nach 2003 wurden im Bebauungsplanverfahren die Voraussetzungen für eine Doppelhausbebauung geschaffen, die heute fertig gestellt und damit ein Zeugnis für die Innenentwicklung und damit auch das Interesse an neuem Wohnen in der Nordstadt darstellt.

Neues Doppelhaus an der Martin-Luther-Straße



Neues Doppelhaus an der Martin-Luther-Straße



Ausgangssituation im unsanierten Innenbereich des Blocks 45

Das Luftbild zeigt den Blockinnenbereich während des Umbaus. Quelle: Stadt Hildesheim, Vermessung und Geodaten





### Theresienhof - Block 55

Der Baublock zwischen Leunisstraße, Steuerwalder Straße und Peiner Straße war ein wichtiges Handlungsfeld während der Sanierung. War die vorhandene komplizierte Gemengelage mit den aufgegebenen Betrieben seinerzeit ein gewichtiges Argument bei der Aufnahme des Sanierungsgebiets in das Bund-Länderprogramm, so haben die Herausforderungen das Verfahren auch lange beschäftigt. Nach vielen Verhandlungen sind die angestrebten Sanierungsziele heute erreicht. Die Betriebe, die eine Langzeitperspektive haben, konnten im Block gehalten werden. Unbenötigte Gebäude wurden mit Hilfe von Ordnungsmaßnahmen entfernt. Die freiwerdenden Grundstücksflächen konnten für Wohnumfeldgestaltung genutzt werden. Im zentralen Innenbereich, der zu Beginn der Sanierung von mehreren Betrieben belegt war, wurde eine für die Nordstadt im Zuge des demografischen Wandels dringend als notwendig erachtete Servicewohnanlage – der Theresienhof – als Kooperation zwischen Caritas und Gemeinnütziger Baugesellschaft zu Hildesheim AG errichtet.



Theresienhof nach der Neugestaltung



Modell des Theresienhofes



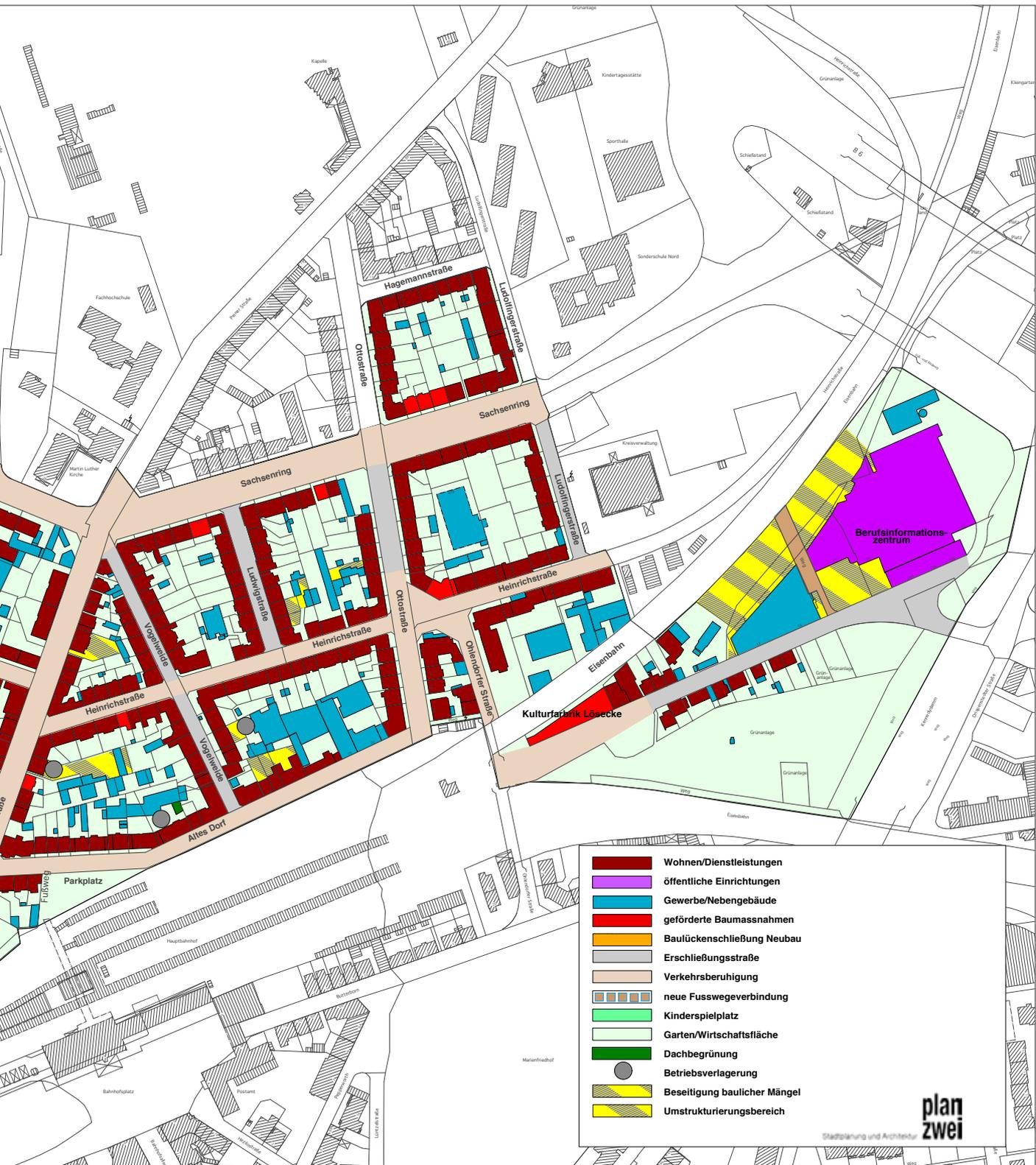
Blockinnenbereich vor der Sanierung

Theresienhof nach der Sanierung





Karte: Durchgeführte Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Darstellung plan zwei, Kartengrundlage Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2005.



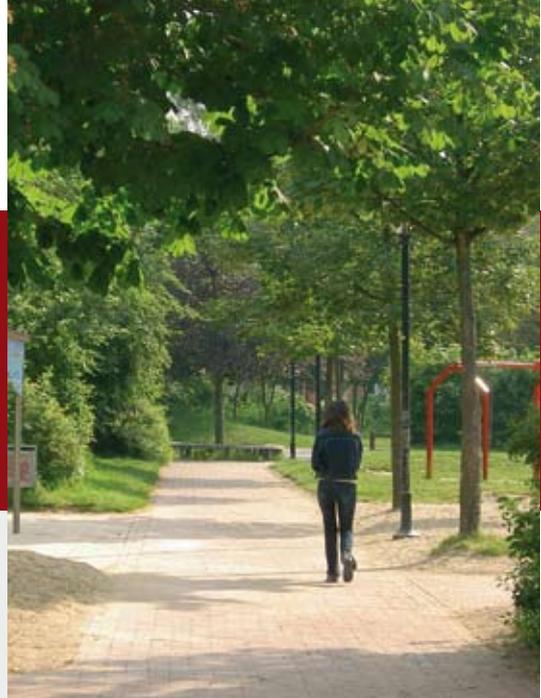


### Das Glashüttengelände wird zum Friedrich-Nämsch-Park

Der Friedrich-Nämsch-Park auf dem Gelände der ehemaligen Glashütte Seegers & Mellin wurde zur zentralen Grünfläche im Stadtteil, die von der gesamten Stadtteilbevölkerung fußläufig gut zu erreichen ist. Damit erfüllt sie die Voraussetzungen für einen Stadtpark für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Der Umbau des Parks verfolgte das Ziel, zum



Entwurfskonzeption. Plandarstellung: Gruppe Freiraumplanung, Planerwerkstatt 1



Der heutige Park bietet Raum für Kinderspiel und Erholung

Treffpunkt für alle Altersgruppen zu werden. Hierfür wurden Aufenthaltsbereiche für Eltern mit Kindern ebenso geschaffen wie Sitzbereiche für Senioren. Auch für Kinder und Jugendliche sollte der neue Park zum zentralen Ort werden. Auf dem Gelände sind so unterschiedliche Bereiche entstanden, die eine vielfältige Nutzung zulassen.

Die Wegeverbindungen greifen die Alltagswege des Stadtteils auf und werden durch Grün- und Baumachsen unterstützt. Die Spielangebote berücksichtigen alle Altersgruppen mit Fußballfeld und kombiniertem Spielangebot für ältere Kinder und kleinere Kinder mit Sandspielbereich. An der Steuwalder Straße entstand ein Aufenthaltsbereich, mit Tischtennisplatten und vielen Sitzmöglichkeiten. Die Stadtteilbevölkerung hat den Park gerne angenommen. Die starke Nutzung hinterlässt heute ihre Spuren, gleichwohl ist das Grundgerüst des Parkausbaus auch so robust, dass die wesentlichen Elemente auf Dauer gesichert sind.





Der „Schutzgeist“ aus Holz auf dem Spielplatz Richthofenstraße

### Spielplatz Richthofenstraße

Mit dem neuen Wohnungsbau an der Steuerwalder Straße / Ecke Richthofenstraße (siehe auch S. 17) ergab sich auch die Möglichkeit, den Blockinnenbereich mit dem Kinderspielplatz auszubauen. Das entstandene großzügige Flächenangebot konnte nach Abstimmung mit einzelnen Grundstückseigentümern zu einem Spielplatz mit sehr vielfältigem Angebot ausgebaut werden. Hier wechseln sich ruhige Grünbereiche mit einzelnen Spielplatzangeboten ab. Das besondere Erscheinungsbild des Spielplatzes wird von den zahlreichen Tierskulpturen und hölzernen Schutzgeistern geprägt. Im weniger dicht bebauten Norden des Stadtteils gelegen, ist dieser Spielplatz ein Ruhebereich für alle Generationen im nördlichen Stadtteilgebiet.

### Der Spielplatz heute



Freunde treffen sich gerne auf dem sanierten Spielplatz

### Das Entwurfskonzept für den Spielplatz





Das Gelände vor der Sanierung



Der neu gestaltete Spielplatz (oben) und die Entwurfskonzeption. Darstellung: Klaus Hoffmann, Landschaftsarchitekt



### Spielplatz Martin-Luther-Straße

Im Zuge der Neuordnung des Bereiches der Metallgießerei Simon an der Steuerwalder Straße ergab sich die Möglichkeit, den Spielplatz Martin-Luther-Straße (siehe auch S. 18) aufzuwerten. Nach weiteren Grundstücksarrondierungen mit der Johannishof Stiftung entstand ein großer zusammenhängender Kinderspielbereich, der 2008 errichtet wurde und allen Anforderungen der aktuellen Spielbedürfnisse gerecht wird.

### Wegeverbindung in die Innerste Aue

Die Nordstadt ist mit dem Güldenfeld im Osten und der Innersten Aue im Westen in großzügige Landschaftsräume eingebettet. Das Problem der Nordstadt war zu Beginn der Sanierung, dass beide Landschaftsräume nur mit Mühe zu erreichen waren. An der nördlichen Steuerwalder Straße konnte an der Richthofenstraße die erste Wegeverbindung hergestellt werden, die den Nordstädtern eine direkte Fußweganbindung an die Innerste Aue ermöglicht.



### Platz an der Hasestraße

Ein weiterer Stadtteilplatz entstand an der östlichen Kante des Friedrich-Nämsch-Parks mit dem Platz an der Hasestraße.

Die neue Pflasterung und die Wahl der Bäume, die den Dreiecksplatz fassen, sind die markanten Merkmale dieser Platzgestaltung, die sich damit in die einheitliche Gestaltsprache des öffentlichen Raums im Stadtteil einordnet.



Der Haseplatz nach dem Umbau



Der Haseplatz vor dem Umbau

### Ottoplatz an der Heinrichstraße

Der so genannte Ottoplatz entstand im Zuge der Verkehrsberuhigung der Heinrichstraße (siehe S. 28). Die Heinrichstraße war für viele Autofahrer eine Durchgangsstraße geworden, die die Peiner Landstraße als Schleichweg zur Erreichung des Stadtzentrums nutzten. Mit

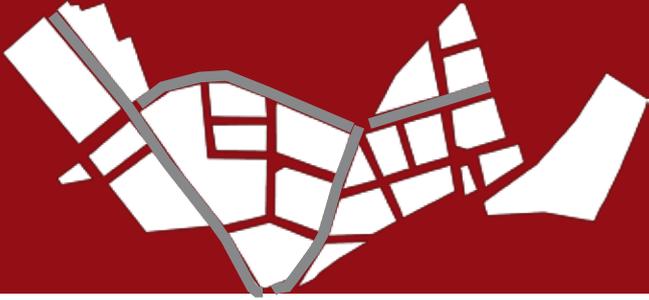
der Schließung ergab sich die Möglichkeit an der Kreuzung zwischen Heinrichstraße und Ottostraße einen kleinen Stadtplatz auszubauen, der heute von einem Brunnen geprägt und von zahlreichen Bäumen gesäumt ist. Der Ottoplatz wurde als eine der ersten Maßnahmen der Stadterneuerung 1987 mit einem großen Straßenfest eingeweiht.

Ottoplatz vor der Umgestaltung



Ottoplatz heute





### Weniger Schwerlastverkehr, mehr Aufenthaltsqualität

Die hohe Verkehrsbelastung aus Durchgangsverkehr war eine der Anlässe für die Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Bund-Länder-Förderprogramm. Das Ziel der Stadterneuerung war die Reduzierung des Durchgangsverkehrs und das Heraushalten von unnötigen Verkehren aus den Wohngebieten. Voraussetzung war das Umlenken des Durchgangsverkehrs, bevor dieser in den Stadtteil einmündet. Diese Voraussetzungen mussten durch Verkehrslenkungsmaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes erreicht werden.

Die Umlenkung um die Nordstadt konnte nur durch Aufwertung der Umlenkung über die bereits in den 1960er Jahren fertig gestellte B 6 erreicht werden. Hier wurde am Kreuzungspunkt B 6 / Steuerwalder Straße eine Neuordnung der Verkehrsregelung umgesetzt. Die östliche Umlenkung reichte aber nicht aus, so dass zu Beginn der Stadterneuerung eine weitere westliche Umlenkung des Verkehrs über die Münchewiese und durch das Industrie- und Gewerbegebiet im Westen der Nordstadt vorgenommen wurde. Erst mit diesen Maßnahmen konnte der angestrebte Rückbau der Steuerwalder Straße auf zwei Fahrspuren in Angriff genommen werden.



Der Sachsenring heute und vor der Sanierung

### Sachsenring

Der Sachsenring zeichnete sich durch einen sehr weiten Straßenraum mit entsprechend großzügigen Fahrbahnbreiten aus. Diese Weite hat die Durchfahrt des Stadtteils mit Lastkraftwagen gestärkt. In den letzten Jahren wurden die Fahrbahnen zugunsten von Fußgängerinnen und Fußgängern durch einen entsprechenden Umbau reduziert. Die Fahrbahnbreiten wurden aktuellen Standards angepasst und das Parken an den Seiten neu organisiert. Der Stadtteileingang wurde mit einem Minikreislauf ausgestattet, der nicht zuletzt auch die Wirkung erzielt, die Einfahrtsgeschwindigkeit in den Stadtteil zu reduzieren.

In der Peiner Straße werden Parktaschen geschaffen



### Umbau Peiner Straße

Die Peiner Straße hatte zu Beginn der Sanierung aufgrund ihres unattraktiven Straßenquerschnitts nur eine geringe Aufenthaltsqualität, obwohl der südliche Bereich mit seinen Einzelhandelsgeschäften eine hohe Besucherfrequenz hatte. Unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer gelang hier nach langem Vorbereitungsprozess, den für die Nordstadt typischen Standard des Ausbaus von Verkehrsstraßen herzustellen.



Die Martin-Luther-Straße vor und nach dem Umbau

### Martin-Luther-Straße

Die Martin-Luther-Straße wurde ganz besonders vom Schwerlastverkehr geprägt, der von der Autobahn kommend durch den Stadtteil hindurch die Gewerbegebiete im Westen aufsuchte. Obwohl ausreichend Umgehungsmöglichkeiten vorhanden waren, wurde diese vermeintliche Abkürzung oft



gewählt. Der erste Schritt der Reduzierung war die Beschränkung der Durchfahrt für den Schwerlastverkehr durch eine entsprechende Beschilderung der Straßenverkehrsordnung. Anschließend erfolgte der Umbau der Straße mit Steigerung der Attraktivität durch Baumpflanzungen und Wegegestaltung sowie Verbesserung von Querungsmöglichkeiten.

### Rückbau Steuerwalder Straße

Die Steuerwalder Straße war immer die Haupteinfallsstraße in das Zentrum der Stadt. Nach Aufgabe der Straßenbahn und vierspurigem Ausbau unter Verlust der Baumachsen, war es der größte Wunsch der Nordstädter in allen Beteiligungsrounden zu Beginn der Sanierung, am Ende der Sanierung wieder eine Baumreihe zu sehen. Dieses Sanierungsziel wurde schrittweise erreicht.

Nach der ersten Verkehrsumlenkung konnte der südliche Abschnitt, der den meisten Rückgang der täglichen Verkehrsbelastung durch die Entlastung erfahren hat, umgebaut werden. Damit verbunden waren Verkehrslenkungsmaßnahmen an der Kreuzung Peiner Straße und Steuerwalder Straße. In den letzten Jahren der Sanierung wurde dann auch der nördliche Abschnitt umgebaut. Die Baumreihe ist in Gänze wiederhergestellt und die moderne stadtteiltypische Straßenbeleuchtung prägt nun auch die Gestaltung der gesamten Steuerwalder Straße.



Die Steuerwalder Straße vor dem Umbau und heute





### Verkehrskonzept Heinrichstraße

Der Durchgangsverkehr in der Heinrichstraße, der nur durch die Umfahrung anderer Kreuzungspunkte verursacht wurde, bewirkte in dem engen Straßenraum eine nicht vertretbare Lärmbelastung. Die hohe Stellplatznachfrage sorgte dafür, dass die Freiflächen für Fußgänger zugeparkt wurden. Darüber hinaus mangelte es in diesem Teil der Nordstadt an Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, an Frei- und Spielflächen.

Der Rückbau der Heinrichstraße verfolgte deswegen nicht nur das Ziel der Verkehrsberuhigung, sondern auch der Wohnumfeldverbesserung. Die Neugestaltung beinhaltet die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems, das auf die Anforderungen der Anlieger eingeht, aber den Durchgangsverkehr behindert, den Ausbau eines breiteren Fußweges, die Begrünung des Straßenraums und die Einrichtung

eines zentralen Freibereiches, der vorrangig von Kindern als offene Spielfläche genutzt werden kann.



Heinrichstraße vor der Sanierung und Entwurfskonzept zur Umgestaltung der Heinrichstraße



Der beruhigte Bereich in der Heinrichstraße wird von Kindern gerne zum Spielen genutzt



Die Nordstadtleuchte prägt den Stadtteil

### Die „Nordstadtleuchte“ als identitätsstiftendes Element

Die Sanierung der Nordstadt begleitet ein in den 1980er Jahren in der Stadtverwaltung erarbeitetes Gestaltungskonzept mit zwei wesentlichen Elementen. Die Fußweg- und teilweise auch die Straßenpflasterung wird vom roten Klinker dominiert. Dieses Gestaltungselement prägte bereits in der Vergangenheit die Nordstadt. Die Straßenmöblierung wird von einer eigenen Straßenleuchte - der „Nordstadtleuchte“ - geprägt, die bis heute alle Umbaumaßnahmen in der Nordstadt begleitet. Einheitliche Gestaltung und Möblierung wurden gewählt, um auch im Straßenraum Elemente der Identifikation auszubilden.



Aufpflasterungen bei Querungen tragen zur Verkehrssicherheit bei



Neu gestaltete Parktaschen

### Der neue Eingang für die Nordstadt

Am östlichen Stadtteileingang am Sachsenring ist im letzten Jahr der Sanierung das Konzept aus den 1980er Jahren endgültig abgeschlossen worden, dass eine Entlastung des Stadtteils vom Durchgangsverkehr der Lastkraftwagen vorgesehen hat. Es ist die Reduzierung der Straßenbreite und eine Neuorganisation des Parkens umgesetzt worden. Den Abschluss dieser Maßnahme und damit das deutlich sichtbare Zeichen dafür, dass hier ein Wohngebiet beginnt, setzen der Minikreisel und die Sprachskulptur „ROTOR“ von Prof. Lamb auf dem Kreisel am Eingang zur Nordstadt.

Die neue Skulptur





### Wohnen – Modernisierung, Abbruch und Neubau

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes war eines der großen Ziele der Stadterneuerung, da der geringe Standard in der Nordstadt sehr augenfällig war. Die Sanierungsförderung war auf eine umfassende Modernisierung ausgerichtet. Mit Fördermitteln mussten Mietpreisbindungen eingegangen werden, um eine sozial ausgewogene Modernisierung für den Stadtteil umzusetzen. In den ersten Jahren der Sanierung wurde für eine Modernisierung des Wohnungsbestandes geworben und Eigentümer angesprochen. Bis zum Ende der Sanierung wurden ca. 20 durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Nach 2000 lag der Schwerpunkt der Förderung privater Baumaßnahmen bei Teilmodernisierungen und stadtbildprägenden Fassadeninstandsetzungen. Nachfolgend werden einzelne ausgewählte Beispiele der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung dokumentiert.

#### Hildesheimer Maschinenfabrik - Umnutzung zu Wohnen und Büros

Die Hildesheimer Maschinenfabrik an der Peiner Straße hatte bereits zu Beginn der Sanierung ihre Produktion eingestellt. Der Eingangsbereich zur Peiner Straße prägte in allen Dokumentationen zur Stadterneuerung das Bild der durchmischten Bauweise im Stadtteil. Mit Hilfe der Modernisierungsmittel aus der Städtebauförderung konnte erreicht werden, dass die Maschinenfabrik heute zum Wohnen und zum Arbeiten genutzt werden kann. Der Fabrikarbeit folgten Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich. Im Zuge der Modernisierung blieb der Schornstein und auch die markante Fassade zur Peiner Straße als baukulturelles Erbe der Gründerzeit erhalten.



#### Umnutzung eines Backhauses zum Wohnen - Leunisstraße 1

Der Gebäudekomplex an der Kreuzung Steuerwalder Straße und Leunisstraße wurde modernisiert. Der Bäckereibetrieb wurde aufgelöst und das Ladengeschäft an einen Filialbetrieb übergeben. Als besondere Umbaumaßnahme wurde das alte Backhaus (zweigeschossiges Neubaugewäude mit Satteldach) zum Wohnen umgenutzt, so dass sich eine attraktive Nachnutzung des alten Gebäudes ergeben hat. Von der Straßenseite zeigt sich das Gebäude heute in neuem Fassadenanstrich und markiert mit seiner exponierten Lage die Aufwertung des Stadtteils.

Das Backhaus vor und nach der Sanierung



Denkmalgerechte Sanierung der Fassade



Nach der Sanierung

### Wohngebäude am Sachsenring 13-14

Am Sachsenring befinden sich die Wohngebäude der Nordstadt, die dem Stadtteil als Wohnungsbau der Gründerzeit ohne Kriegseinwirkungen vollständig erhalten blieben. Sie weisen große attraktive Grundrisse und Fassaden auf. Im Zuge der Sanierung wurden hier Wohngebäude im Sinne der Städtebauförderung mit Fassadengestaltung und Balkonanbauten vollständig modernisiert oder teilmodernisiert.

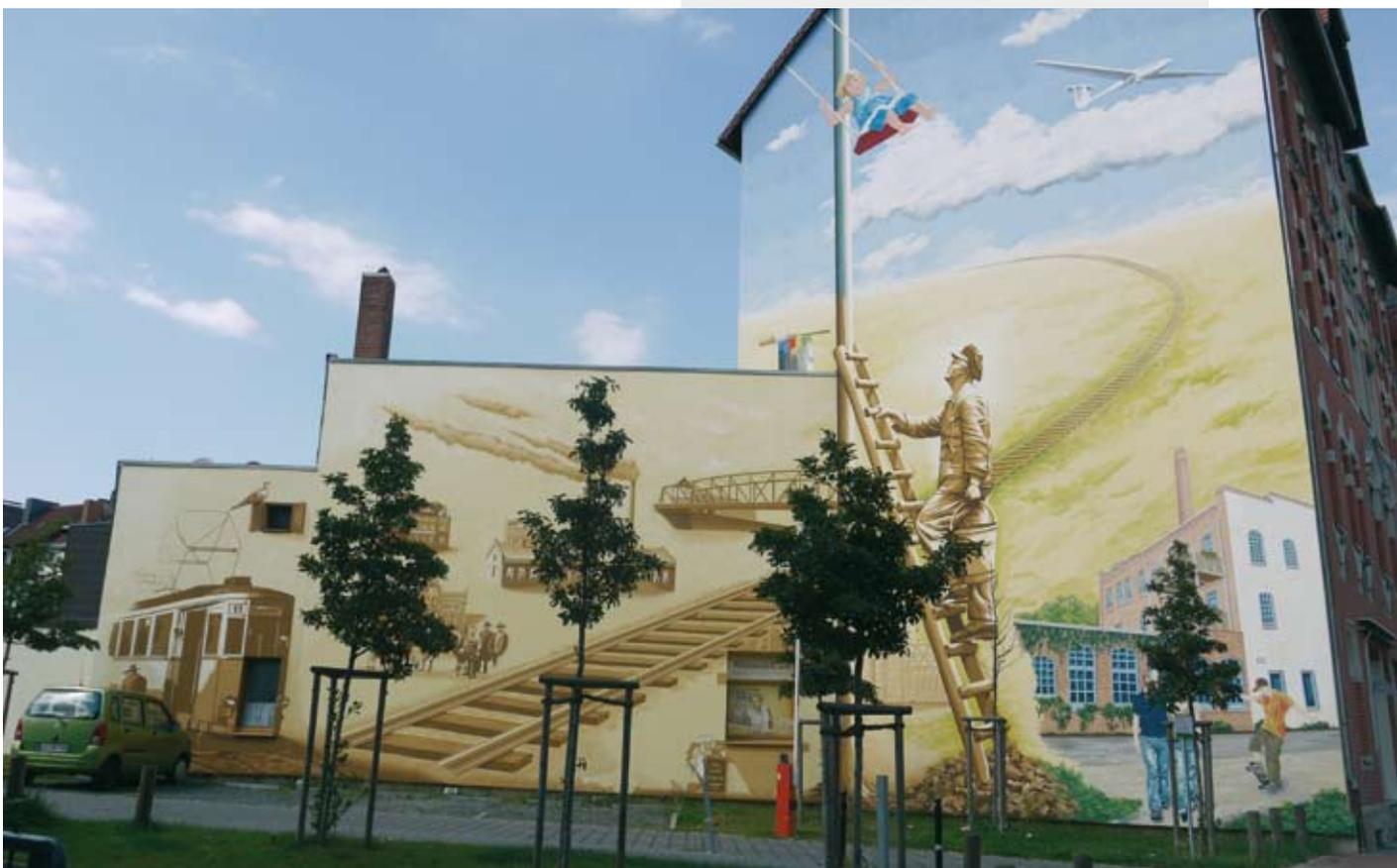


Vor der Fassadengestaltung

### Peiner Straße 23 - Ein Gemälde für die Nordstadt

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Peiner Straße 23 hat eine exponierte Lage, weil es den Eingang zum Theresienhof markiert. Die schon immer vorhandene Baulücke zum Blockinnenhof wurde bestimmt von einer langen und hohen Brandwand, die einen wenig anspruchsvollen Eindruck machte. Die Eigentümer des Hauses entschlossen sich zu einer Fassadengestaltung, die einen Rückblick auf die Geschichte der Nordstadt und ihre den Nordstädtern bekannten Familie herstellt. Mit Unterstützung durch die Städtebauförderung konnte das große Fassadenbild mit den Künstlern Luke und Franziska Lenferink „Eine Zeitreise durch die Nordstadt“ umgesetzt werden.

Nach der Fassadengestaltung





Peiner Straße 1 vor und nach der Sanierung (unten)



Peiner Straße 6 bis 8 vor der Sanierung



Das Gebäude mit abgehängter Fassade und nach Sanierung der historischen Fassade

### Peiner Straße 6 bis 8

Das äußere Erscheinungsbild ist eines der zentralen Merkmale für die Beurteilung eines städtebaulichen Raumes. Während die Gebäudesubstanz sehr viele Potenziale für Modernisierung und Instandsetzung auch auf privatwirtschaftlicher Basis in der Nordstadt bot, wurde für die Fassadensanierung auf die Förderangebote zurückgegriffen. Eine der markanten Umgestaltungen ist das heutige Wohn- und Dienstleistungsgebäude des ehemaligen Möbelhauses Fels. Die aufwändige Fassadengestaltung wird ergänzt durch ein Beleuchtungskonzept, dass die viel strukturierten Fassaden besonders hervorhebt.

### Wohnungsneubau Peiner Straße 1

Vom Bahnhof aus signalisierte das Gebäude Peiner Straße 1, welches nach dem Krieg eingeschossig wieder aufgebaut wurde, einen deutlichen städtebaulichen Missstand. Mit Unterstützung durch die Städtebauförderung konnte ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichtet werden, das nunmehr den südlichen Blockrand an der Peiner Straße wieder schließt. Im rückwärtigen entsiegelten Grundstücksbereich wurden mit attraktiver Gartengestaltung Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.





### KulturFabrik Löseke

Mit der Aufgabe des Standortes der Druckerei Löseke im Gewerbegebiet Langer Garten und dem Aufbau der KulturFabrik Löseke haben die älteren Stadtteilbewohner und ganz besonders die Jugendlichen ein neues Angebot gefunden. Der Ausbau der KulturFabrik wurde von der Städtebauförderung unterstützt.

Die KulturFabrik Löseke ist eines der soziokulturellen Zentren in Hildesheim. Der Trägerverein KulturFabrik e.V. hat den Anspruch, ein Ort für freie Kultur in Hildesheim zu sein. Die KulturFabrik ist dabei Werkstatt für freie Kulturar-



Die KulturFabrik vor und nach dem Umbau

beit von Künstlern, Theatergruppen, Musikern und Hildesheimer Initiativen. Weiterhin wird ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm angeboten, das viele Hildesheimer nutzen.

### Kinder- und Jugendhaus

Die Nordstadt zeichnete sich in den 1980er Jahren als Stadtteil aus, der keine öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche des Stadtteils aufwies. Mit Beginn der Stadterneuerung entschärfte sich das Problem, weil in einem Gebäude der gbg an der Steuerwalder Straße am Eingang zum Friedrich-Nämsch-Park das Kinder- und Jugendhaus Nordstadt eingerichtet werden konnte.

Dieses Raumangebot prägt seither die Kinder- und Jugendarbeit in der Nordstadt. Es bietet

Kinder- und Jugendhaus vor dem Umbau des Glas-  
hüttengeländes und heute



Kindern von 6 bis 12 Jahren Räume zum freien Spiel sowie vielfältige Angebote und Möglichkeiten zur aktiven und kreativen Freizeitgestaltung. Es wurde eine Holzwerkstatt eingerichtet und Computerangebote sind vorhanden. Das Kinder- und Jugendhaus als wichtiger Akteur im Stadtteil hat den Stadterneuerungsprozess mit begleitet.





### Verbesserungen für den Einzelhandel

Die gute Versorgung mit Einzelhandel war eines der positiven Erkenntnisse aus den Erhebungen zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“. Obwohl sich am Rand des Stadtteils bereits Verbrauchermärkte angesiedelt hatten, konnten 1985 noch 85 Betriebe für den Einzelhandel im Stadtteil erhoben werden. Diese Situation hat sich in den vergangenen Jahren jedoch verändert. Viele Läden konnten trotz Verbesserung des öffentlichen Raums und der Straßenräume im Rahmen der Sanierung nicht erhalten bleiben. Gleichwohl zeigt sich auch heute noch ein sehr durchmischtes Bild, wenn auch einzelne Bereiche, wie die südliche Peiner Straße, von einigen leer stehenden Läden geprägt sind.

Die Nahversorgung hat sich aber im Grundsatz nicht mehr verschlechtert. Durch die Stadterneuerungsförderung konnte am Friedrich-Nämsch-Park ein Nahversorger stärker an den Stadtteil heranrücken und auch am Sachsenring entsteht am östlichen Ausgang ein weiterer Nahversorger. Diese Klammer stärkt das Nahversorgungsangebot.

Labora Jugendwerkstatt Tischlerei und Fahrradwerkstatt in der Straße Altes Dorf



Das Schaufenster des Geschäfts in der Peiner Straße 23 im Wandel der Zeit. Die Nordstadt war vor der Sanierung durch einen hohen Anteil von Gewerbe in den Blockinnenbereichen geprägt. Auch heute noch gibt es teilweise Betriebe

Durch die Neuorganisation der Straßenräume haben sich aber insgesamt die Voraussetzungen für den Einzelhandel verbessert, da mit Reduzierung der Straßenverkehrsflächen in vielen Bereichen eine Verbesserung der Aufenthaltsflächen vor den Schaufenstern für die Kunden und Passanten erreicht werden konnte.

### Neuordnung des Gewerbes

Die gewerbliche Situation im Sanierungsgebiet war durch die kleinteilige Mischung in den Blöcken und durch großgewerbliche Strukturen im Gewerbegebiet Langer Garten geprägt. In beiden Zusammenhängen wurde die betriebliche Entwicklung durch kleinteilige Enge und Nachbarschaft beeinträchtigt. Ein gelungenes Beispiel für die Neuordnung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ist die heutige Situation der Labora Jugendwerkstatt im Alten Dorf.



Gewerbegebiet Langer Garten: Die Situation heute und vor der Sanierung



### Gewerbegebiet Langer Garten

Im Gewerbegebiet Langer Garten wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzung durch die Änderung der Verkehrserschließung erreicht. Durch die neue Erschließung konnten die noch vorhandenen Wohngebäude von Verkehrslärm ent-



lastet werden und eine Option auf neue Grundstückszuschnitte wurde erreicht. Die gewerbliche Umnutzung führte dazu, dass sich im Bereich Langer Garten Dienstleister und weitere Einrichtungen ansiedelten. Dienstleistungen im Bereich Bildung stellen den neuen Schwerpunkt der Nutzung dar.



Die Tischlerei Morlock in der Heinrichstraße 25

Ein Café am umgestalteten Ottoplatz

### Gewerbe im Gründerzeitquartier

In der südlichen Nordstadt ist heute noch das Bild städtischen Lebens sichtbar (z. B. gewerbliche Nutzungen, Cafés). Die gewerbliche Situation in den Blöcken der Gründerzeit wurde bedarfsbedingt in enger Kooperation mit den Gewerbetreibenden und den Grundstückseigentümern angegangen. In zahlreichen Beratungsgesprächen konnten konkrete Verbesserungen für Betriebe erreicht werden. Am Ende wurden fünf Verlagerungen von Betrieben durch die Städtebauförderung unterstützt.





### Die Sanierungsförderung in Zahlen

Die umfassende Umgestaltung und Aufwertung der südlichen Nordstadt konnte nur durch die Kombination verschiedener Förderinstrumente, zusätzlicher Eigenmitteln der Stadt und privater Investitionen gelingen. Wesentliche Effekte wurden bewirkt durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Sie setzten sich zu je einem Drittel aus Bundes-, Landes- und städtischen Geldern zusammen. In den Stadterneuerungsgebieten löst jeder Euro Fördermittel gut das Siebenfache an Privatinvestitionen aus. Dieser Multiplikatoreffekt zeigte sich auch in der südlichen Nordstadt.

Zu Beginn der Umsetzung der Abschlussmaßnahmen wurde die Thematik „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“, die so genannten Ausgleichsbeträge erörtert. Sie werden in Abhängigkeit der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück bzw. in der näheren Umgebung nach dem so genannten „Modell Niedersachsen“ ermittelt, und sind von den Grundstückseigentümern als Ausgleich für die erheblichen städtischen Investitionen zu zahlen. Die vereinnahmten Ausgleichsbeträge wurden der Sanierung wieder zugeführt und die Satzung über die endgültige Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Nordstadt“ wurde gemäß § 162 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) im Mai 2009 beschlossen.

Von den 740 Ausgleichsbetragserhebungen wurden zwischen Stadt und Eigentümer 75 Ablösevereinbarungen und die restlichen Erhebungsfälle durch Bescheide abgewickelt. Das „Modell Niedersachsen“ hat sich bei diesem Verfahren bewährt.





### Finanzierung im Programm „Städtebauförderung“

#### Einnahmen

Städtebaufördermittel	10,3 Mio Euro
Eigenmittel der Stadt	5,1 Mio Euro
Zweckgebundene Einnahmen	3,7 Mio Euro
<b>GESAMT</b>	<b>19,1 Mio Euro</b>

#### Ausgaben

<b>1. Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>0,4 Mio Euro</b>
1.1 Planerische Vorbereitung u.a. Sanierungsrahmenplan, Städtebauliche Entwürfe und Gutachten sowie Bebauungsplanverfahren	
1.2 Öffentlichkeitsarbeit u.a. Informationsbroschüren zur Sanierung	
1.3 Modernisierungsuntersuchungen	
1.4 Sonstige Vorbereitung u.a. Verkehrswertgutachten, Verlagerungsgutachten etc.	
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>13,1 Mio Euro</b>
2.1 Grunderwerb	
2.2 Umzugsbeihilfen von Bewohnern	
2.3 Betriebsverlagerungen	
2.4 Beseitigung baulicher Anlagen	
2.5 Erschließungsmaßnahmen u.a. Spielplätze und Straßenumbau	
<b>3. Baumaßnahmen</b>	<b>5,6 Mio Euro</b>
3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden	
3.2 Sonstige Baumaßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen	
3.3 Anderweitige Unterbringung von Betrieben	
<b>GESAMT</b>	<b>19,1 Mio Euro</b>



Leben in der Nordstadt

### Resümee und Ausblick

Die städtebauliche Sanierung in der „Südlichen Nordstadt“ hat dazu beigetragen, den „Stadtteil hinter der Bahn“, zu einem attraktiven Wohnquartier umzugestalten. So wurden über 150 Wohnungen modernisiert, sechs störende Gewerbebetriebe verlagert bzw. Industriebrachen beseitigt. Auf freiwerdenden Baulandflächen sind 140 Wohnungen, Märkte und andere Gewerbebetriebe entstanden. Im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungen sind 14 Straßen umgebaut bzw. beruhigt worden, fünf Spielplätze sind neu hergestellt bzw. umgebaut und der „Friedrich-Nämsch-Park“ ist zu einem multifunktionalen Mittelpunkt in der Nordstadt aufgewertet worden.

Auf gewerblichen Brachflächen entstanden grüne Freiflächen, versiegelte und düstere Höfe wurden zu lichten und wohnungsnahen Grünräumen umgestaltet. Für Fußgänger und Rad-

fahrer wurden Flächen im Straßenraum zurück gewonnen. Durch neue Fußwegeverbindungen wurde das Quartier besser erschlossen. Ebenso wurden ehemalige Durchgangsstraßen zu ruhigen Wohnstraßen. Sanierte Fassaden sorgen heute für eine städtebauliche Verbesserung; sie strahlen positiv auf den Stadtteil aus.

Die Stadt Hildesheim hat mit dem planerischen und finanziellen Instrumentarium immer wieder wichtige Impulse und Anstöße zur Entwicklung und zur Veränderung in den Stadtteil gegeben. Die öffentliche Infrastruktur wurde nachhaltig verbessert. Private Grundstückseigentümer und Investoren wurden durch Vorschläge der Stadt angeregt und ermutigt, auf ihren Grundstücken und an ihren Häusern Verbesserungen vorzunehmen.

Zum Abschluss der Stadtteilsanierung ist es gelungen, Fördermittel der Europäischen Union für soziale Projekte in der Nordstadt zu erhalten.

### Mobiler Stadtgarten – beispielhafte Stadtteilaktion





Mobiler Stadtgarten – beispielhafte Stadtteilaktion

Auch heute existieren noch Kleinbetriebe in der Nordstadt. Das bestehende Netzwerk der Betriebe soll erweitert und das Image des Stadtteils weiterhin verbessert werden. Unter dem Titel „Stärken vor Ort“ werden in den Jahren 2009 bis 2011 in beschäftigungsfördernden Projekten für Jugendliche und junge Erwachsene zur Unterstützung des Wiedereinstiegs in das Erwerbsleben eingesetzt: „Film ab“, ein Projekt, bei dem mit Jugendlichen kurze Video-Portraits von Nordstädter Firmen und Kleinbetrieben entstehen sollen. Der „Nordbetrieb“, ein zu gründendes Netzwerk der Kleinbetriebe, die Praktikplätze anbieten werden.

Mit großem Erfolg finden auch viele Aktionen im Stadtteil wie der „Mobile StadtGarten“ statt. Bewohnerinnen und Bewohner haben Kontakt mit der Nachbarschaft aufgenommen und in Kleinprojekten zur Verbesserung ihres Stadtteils mitgewirkt.

Die „Südliche Nordstadt“ konnte mit Hilfe der städtebaulichen Sanierung aufgewertet werden. Sie bietet nun die Grundlage für eine positive Weiterentwicklung der Nordstadt als lebenswerter, sozial lebendiger und zukunftsfähiger Stadtteil.

**STÄRKEN** **VOR ORT**

gefördert von:



Dirk Schröder, Stadtrat und Dezernent für Jugend, Soziales, Schule, Sport und Kultur mit Jugendlichen und Akteuren aus dem Projekt „Stärken vor Ort“





Henrich Tietz  
KUCHENKONZEPTE · KUCHENKUNST  
KUCHENKONZEPTE · KUCHENKUNST

