



## Handel im Wandel

### *Zur Situation leer stehender Ladengeschäfte in der Hildesheimer Neustadt*

*Eine Analyse der Initiative Neustadt und der Hildesheimer Gewerbeimmobilienbörse  
im Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadt Hildesheim*

*Mai 2014*

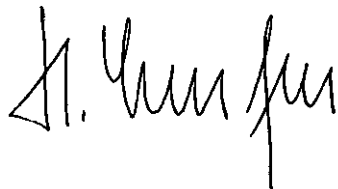


Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie schauen jetzt auf das Ergebnis einer Arbeit die — angestoßen durch die *Initiative Neustadt* — gemeinsam mit viel Herzblut von ehrenamtlichen Unterstützern und dem professionellen Know-how der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim umgesetzt wurde. Diese Untersuchung zur Situation der Leerstände von Ladengeschäften in der Hildesheimer Neustadt hat das Ziel, neue (Ein-)Sichten, aber auch einige mutige Lösungsansätze dieser Herausforderung zu finden. Suchen Sie als Leser selbst nach Ansätzen, die Sie als Bürger, Händler und/oder Vermieter beeinflussen oder gar umsetzen können.

Wenn Du eine hilfreiche Hand suchst, findest Du sie am Ende Deines Arms.

Möge das Werk gelingen, das wünscht sich



(Henner Lenfers)

namens der *Initiative Neustadt*



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

eine Stadt lebt ganz wesentlich vom Engagement ihrer Bürgerinnen und Bürger. Als im Jahr 2012 leer stehende Läden in der Hildesheimer Neustadt immer zahlreicher wurden, hat sich die „Initiative Neustadt“ gegründet – fest entschlossen diese Situation nicht einfach hinzunehmen. Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim werden seitdem Konzepte geschmiedet, wie der Handel neu belebt, ja ein ganzer Stadtteil stabilisiert werden kann. Eine anspruchsvolle Aufgabe.

Um Entwicklungen beeinflussen zu können, muss man sie zunächst verstehen. Die hier vorgelegte Analyse ist ein ausgezeichnetes Beispiel dafür, wie Bürgerschaft und Stadtverwaltung gemeinsam arbeiten und unsere Stadt entwickeln können. Das hochinteressante Ergebnis kam dank intensiver Kommunikation und enormem Engagement der Beteiligten zustande. Händler und Hauseigentümer, Planer, Immobilienentwickler sowie engagierte Bürgerinnen und Bürger haben in Interviews ihre Sicht zur Entwicklung der Neustadt dargestellt. Die Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim hat diese Aussagen analysiert. Die aufgezeigten Entwicklungspotentiale gehen teilweise über die Neustadt hinaus und betreffen ganz Hildesheim. Der neue Campus der HAWK rückt auch die Studierenden in den Fokus. Wie stellen sich zum Beispiel Studierende die Neustadt vor? Was vermissen sie eigentlich in Hildesheim und welche Ideen haben sie?

Damit diese Analyse die Entwicklung der Neustadt wirklich voranbringt, muss man sie intensiv wahrnehmen und diskutieren, bevor die Ergebnisse umgesetzt werden. Dabei sind wir alle gefordert, die Akteure vor Ort und nicht zuletzt auch die Stadtverwaltung – gemeinsam für die Neustadt. Die ausgezeichnete Zusammenarbeit zwischen Initiative Neustadt und städtischer Wirtschaftsförderung wird Früchte tragen. Da bin ich sicher. Weiter so!

Ihr



Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

## **Vorwort**

### **1 Untersuchungs-/Befragungsanlass**

- 1.1 Warum wird eine Analyse durchgeführt? 6
- 1.2 Was ist die Hildesheimer Neustadt? 6

### **2 Interviews und Auswertungen: Vermieter**

- 2.1 Interviews Vermieter 8
- 2.2 Anmerkungen/Wertungen 9
- 2.3 Warum gibt es so viel Leerstand? 11
- 2.4 Wer könnte an der Leerstandssituation etwas ändern? 11
- 2.5 Was werden Sie tun, wenn Ihr Laden längerfristig unvermietet bleibt? 13
- 2.6 Kommentare/Wertungen/Interpretationen 13

### **3 Interviews und Auswertungen/Spezialisten**

- 3.1 Ergebnisse zum Einzelhandelsstandort Neustadt 15
- 3.2 Wie sehen Sie die Neustadt? 15
- 3.3 Welche Funktion hat die Neustadt? 16
- 3.4 Was hat sich in der Neustadt geändert?  
Und warum gibt es hier überdurchschnittlich viel Leerstand? 16
- 3.5 Wie beurteilen Sie das studentische Element aktuell?  
Wie wird sich der HAWK-Campus auf die Neustadt auswirken? 19
- 3.6 Welche Entwicklungsperspektiven hat der Stadtteil? 20
- 3.7 Grundlegende Thesen 20

### **4 Ergebnisse**

- 4.1 Zusammenfassung der Einzelergebnisse 22

### **5 Handlungsbedarf**

- 5.1 Botschaften/Strategien/Vermeidungspotentiale 23

## *Vorwort*

Diese Analyse befasst sich mit der Frage, warum leer stehende Läden und Gastronomiebetriebe der Hildesheimer Neustadt offensichtlich immer schwerer zu vermieten sind. Warum kaufen offenbar so wenig Menschen in der Neustadt ein?

Um dies herauszufinden, hat die *Initiative Neustadt* – ein Zusammenschluss engagierter Bürgerinnen, Bürger und Kaufleute der Neustadt – gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim Menschen vor Ort befragt: Vermieter leer stehender Läden, Geschäftsinhaber, Immobilienentwickler, Planer, Anwohner und andere Personen, die der Hildesheimer Neustadt in irgendeiner Weise besonders verbunden sind. Nicht jede Einzelmeinung ist hier wieder gegeben, es wurde versucht, Meinungstrends herauszufiltern. Daraus wurden Botschaften extrahiert und denkbare Handlungsstrategien entwickelt.

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ, sie ermöglicht aber einen interessanten Einblick in die Gedanken von Menschen, die sich – beruflich oder privat – intensiv mit der Situation und der Entwicklung der Neustadt befassen: 17 von 22 Ladenbesitzern ließen sich befragen, außerdem 13 Experten aus Stadtentwicklung, -planung, Immobilien-Management und Bürgerschaft. Zusätzlich fließt eine Stadtteilanalyse von Studierenden der HAWK unter Leitung von Professorin Dr. Gisela Renner ein.



## 1 Untersuchungs-/Befragungsanlass

### 1.1 Warum wird diese Analyse durchgeführt?

Im Oktober 2012 haben Hildesheimer Bürgerinnen und Bürger – Ladeninhaber und engagierte Einwohner des Quartiers – die *Initiative Neustadt* gegründet. Zu diesem Zeitpunkt standen bereits viele Ladengeschäfte leer. Teilweise waren sie in einem derart schlechten Zustand, dass sich ein Eindruck von Verwahrlosung einstellte. Die *Initiative Neustadt* wollte dieser „Stadtkernfäule“ wirksam entgegenreten. Die Initiative zählt ca. 20 Mitglieder, ihre Arbeit wird unterstützend begleitet von der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim, insbesondere der Hildesheimer Gewerbeimmobilienbörse.

Trotz zahlreicher Ladenvermittlungsversuche der Wirtschaftsförderung, der Aktivierung von Zwischennutzungen<sup>1</sup> und trotz eines deutlich angekurbelten Kommunikationsprozesses innerhalb des Quartiers musste Ende 2013 festgestellt werden, dass die Ladenleerstände weiter zugenommen hatten. Am 3. Januar 2014 standen im Bereich der Neustadt 22 Ladengeschäfte oder gastronomische Betriebe leer.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde beschlossen, die Gründe für den sich manifestierenden Leerstand zu analysieren. Mit persönlichen standardisierten Interviews galt es, Meinungen von Menschen in Erfahrung zu bringen, die dem Stadtteil in besonderer Weise verbunden sind. Ziel war es, Gründe für den Leerstand, Botschaften, Potentiale und Handlungsstrategien daraus ableiten zu können. Die Befragung erfolgte zwischen Januar und März 2014. Die Ergebnisse dieser Analyse sind im Folgenden dargestellt.

### 1.2 Was ist die Hildesheimer Neustadt?

Das hier als Hildesheimer Neustadt bezeichnete Gebiet wird eingegrenzt durch die Wollenweberstraße, Goschenstraße, Keßlerstraße, Annenstraße, Sedanstraße und Braunschweiger Straße. Es handelt sich insofern um die Kernneustadt.

Die Neustadt ist geprägt durch den Neustädter Markt und die Goschenstraße als „Lebensadern“. Keßlerstraße, Kehrriederturm und Kehrriederwall mit Blick auf den teilweise 800 Jahre alten Stadtteil haben erhebliches touristisches Potential und ziehen viele Besucher an.

In und an der Neustadt gelegene Schulen, Kindergärten, der Campus der HAWK, Einrichtungen der Universität Hildesheim sowie das Niedersächsische Landesinstitut für schulische Qualitätsentwicklung (NLQ) in der Keßlerstraße geben Hinweise auf das bildungspolitische Gewicht des Stadtteils.

---

<sup>1</sup> Zwischennutzung ist eine Strategie zur Reaktivierung leer stehender Räume und Gebäude. Während der Nichtvermietung stellt ein Vermieter die Flächen für ein stark verringertes Entgelt (z.B. Höhe der Nebenkosten) kurzfristig und sofortkündbar einem Nutzer zur Verfügung. Der Nutzer bekommt also für geringes Entgelt passenden Raum. Er ist andererseits verpflichtet, die Räumlichkeiten während der Nutzung zu pflegen, sauber zu halten und sofort zu räumen, sobald sich ein regulärer Mietvertrag abzeichnet. So entsteht ein Mehrwert für alle Beteiligten.



Häuser in der Keßlerstraße

In der Neustadt wohnten 2013 etwa 2.200 Menschen.

Alter	Menschen
0 - 17 Jahre	253
18 - 25 Jahre	379
26 - 45 Jahre	712
46 – 65 Jahre	473
älter als 65 Jahre	380

Auffällig scheint demnach die relativ geringe Anzahl von Kindern und Jugendlichen. Menschen im Studienalter sind statistisch deutlich am häufigsten vertreten. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass offensichtlich wenige Familien mit Kindern, aber bereits jetzt viele Studierende die Neustadt zum Wohnen nutzen.



Am Eingang zur Keßlerstraße

## 2 Interviews und Auswertungen/Vermieter

### 2.1 InterviewsVermieter

In einem ersten Schritt wurden die Eigentümer oder Vermittler/Makler leer stehender Läden befragt. Bei 22 Leerständen konnte die Meinung von immerhin 17 Eigentümern/Maklern eingeholt werden. Es wurden insgesamt zehn Fragen zur leer stehenden Immobilie sowie zur Situation der Neustadt allgemein gestellt.

Fragen	Auswertung (Durchschnitt)	Hinweise
Seit wie vielen Monaten ist Ihre Immobilie unvermietet?	17,1	Sieben Objekte, also etwa 45 Prozent stehen seit einem Jahr oder länger leer
In welchem Zustand sehen <b>Sie als Vermieter</b> Ihre Immobilie? [10: sehr guter Zustand/1: sehr hoher Renovierungsbedarf]	5,9	Der bauliche Zustand wird eher positiv eingeschätzt. Fünf von 17 Vermietern glauben, dass ein relativ hoher Renovierungsbedarf besteht
Wie hoch ist Ihre Mietpreisforderung? [pro Quadratmeter (ohne Nebenkosten) für die Räumlichkeiten im derzeitigen Zustand]	7,23 €/m <sup>2</sup>	Die Preise liegen zwischen 3,50 und 10 €/m. Zehn Forderungen liegen zwischen 7 und 8,50 €/m <sup>2</sup> .
Wäre eine gestaffelte Miete für Sie denkbar? [Gestaffelte Miete ist ein Mietzins, der deutlich unterhalb der eigentlichen Mietforderung beginnt, dann steigt und nach einer fest zu legenden Anzahl von Monaten die Forderungsmiete erreicht.]		Ja: 15; Nein: Zwei
Nach wie vielen Monaten muss Ihre Forderungsmiete spätestens erreicht sein?	17,54	Zwischen Sechs und 36 Monaten darf die Staffelmietphase dauern.
Wissen Sie was Zwischennutzung ist?		Ja: Fünf; Nein: Zwölf
Wären Sie bereit über Zwischennutzung zu verhandeln?		Ja: Zwölf; Nein: Fünf
Wie wichtig ist Ihnen die Vermietung Ihrer Immobilie? (10 sehr wichtig / 1 völlig unwichtig)	6,35	Sieben Vermietern ist die Vermietung eher unwichtig.
Ist für Sie ein Umbau Ihres Ladens zu Wohnraum denkbar?	8 Ja.	Fast alle haben den Gedanken aus finanziellen Gründen verworfen.
Kennen Sie die <i>Initiative Neustadt</i> ?		Nur zwei Vermieter wussten, was die <i>Initiative Neustadt</i> macht.
Kennen Sie die Hildesheimer Gewerbeimmobilienbörse?		Nur etwa ein Drittel der Vermieter kennt die Hildesheimer Gewerbeimmobilienbörse.



## 2.2 Anmerkungen/Wertungen

Die Suche nach einem neuen Mieter dauert in der Neustadt mittlerweile durchschnittlich 17 Monate, ein außerordentlich hoher Wert im Verhältnis zu sonstigen Leerständen. Möglicherweise steht dies im Zusammenhang mit dem erstaunlich geringen Interesse einiger Eigentümer an einer raschen Weitervermietung.

Die baulichen Zustände der Immobilien sind sehr unterschiedlich. Die meisten Vermieter schätzen den Renovierungsbedarf eher gering ein. Einige verkennen dabei, dass die Ansprüche von Mietern an einen zeitgemäßen Ausbaurzustand nicht mehr die gleichen sind wie noch vor einigen Jahren.

Heute spielen weitere Aspekte eine wichtige Rolle:

- Ob eine 15 m<sup>2</sup> große Schaufensterscheibe aus Einfachglas oder aus Isolierglas besteht, ist für einen interessierten Mieter in Zeiten steigender Energiekosten erheblich.
- Ob sich die Räumlichkeit hell, freundlich, qualitativ einwandfrei und gepflegt präsentiert oder ein erheblicher Renovierungsbedarf vor Geschäftseröffnung zu tätigen ist, macht einen wichtigen Unterschied.
- Eine Hausfassade hat erheblichen Einfluss darauf, wie sich ein im Erdgeschoss liegender Laden präsentieren kann. Eine triste – möglicherweise bröckelnde – Fassade stößt potentielle Ladenbetreiber ab, selbst wenn das Ladengeschäft an sich hochwertig ist.

Es fällt auf, dass die angebotenen Geschäfte teilweise bis zur Hälfte der Fläche nicht aus Ladenfläche, sondern aus Funktionsräumen (nicht einsehbare „Hinterräume“) bestehen. Die Verkaufsfläche (Showroom) ist im Vergleich zu dieser Nebenfläche oft zu klein. So kommt es zu einem Mietpreisniveau, das deutlich höher ist als es auf den ersten Blick erscheint. Wenn 50 Prozent der angemieteten Fläche Hinterräume sind, steigt der Preis für die „reale Handelsfläche“ enorm, weil für die Nebenflächen nur ein sehr geringer Mietzins – deutlich unter dem von Wohnraum – angesetzt werden kann. Dies wird von vielen Vermietern im Rahmen einer Mischkalkulation des Mietpreises nicht angemessen berücksichtigt.



Stadtverantwortliche in North Tynside (England) haben in den Schaufenstern der leeren Geschäfte Schaufensterkulissen aufgebaut, die zeigten, welche Art von Geschäften dort sinnvoll wäre. Damit wurden potentielle Einzelhändler gezielt angesprochen und zudem dafür gesorgt, dass die Fensterfronten der geschlossenen Geschäfte nicht so düster und leer aussahen. Die Aktion kam so gut an, dass mittlerweile für die verschiedensten Geschäfte Kulissenfronten erstellt wurden, die nach Vermietung ins nächste leer stehende Geschäft gestellt

### 2.3 Warum gibt es so viel Leerstand? (Mehrfachantworten möglich)

Weil die eigene Immobilie in schlechtem Zustand ist.	4
Weil viele Läden in schlechtem Zustand sind.	7
Weil sich das Einkaufsverhalten geändert hat (Internethandel, mobile Kunden suchen das günstigste Angebot, etc).	8
Niedergang der Standortqualität wegen Durchgangsverkehr, Dreck, Hundekot, unzureichenden Parkmöglichkeiten, etc	9

Relativ wenige Vermieter sehen einen schlechten baulichen Zustand der Läden als wesentlichen Grund für die vielen Leerstände. Eher wird ein allgemeiner – nicht von der Immobilienqualität beeinflusster – Niedergang des Standortes als Ursache gesehen. Ein geändertes Einkaufsverhalten sehen etwa 50 Prozent der Befragten als wesentliches Problem für kleine Händler.

### 2.4 Wer könnte an der Leerstandssituation etwas ändern? (Mehrfachantworten möglich)

Vermieter selbst	10
Stadt Hildesheim	10
Nur alle gemeinsam	2
Niemand	2

Obwohl nur sieben Vermieter schlechte Zustände der Läden erkennen, waren zehn der Meinung, dass vor allem die Vermieter selbst an der Leerstandssituation Wesentliches ändern könnten. Mangelnde Flexibilität sowie mangelndes Engagement einiger Vermieter („selber mal den Besen in die Hand nehmen“, „Immobilie besser pflegen“) sei ein nicht unerhebliches Hindernis.

Von der Stadt Hildesheim wurde vielfach mehr Engagement bei Straßenreinigung und Pflege der Umgebung gefordert, Kreativität bei der Gestaltung der Verkehrs- und Parksituation bemängelt sowie fehlende Unterstützung bei der Umsetzung von Bürgervorschlägen (zum Beispiel Baumpatenschaften, Blumenbeet-Patenschaften) kritisiert.

Hinweis auf die Stadtteilanalyse der HAWK:

Was wünschen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Hildesheimer Neustadt? Was gefällt Ihnen an Ihrem Stadtteil? Und was muss sich ändern? Diesen Fragen sind 20 Studierende der Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) in einer sogenannten „Sozialraumanalyse“ nachgegangen. Im Sommersemester 2013 haben sie 80 Neustädter befragt, unterteilt in vier Gruppen vom Grundschulkind bis zum Rentner. Aus deren Antworten kristallisierte sich ein recht einmütiges Fazit: Fast alle wünschen sich mehr Sauberkeit, mehr Parkplätze und weniger Verkehr.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> die Ergebnisse der HAWK Stadtteilanalyse können auf Wunsch als Datei übersandt werden



Wollen ihr Umfeld verstehen (von rechts): Die HAWK-Dozentin Gisela Renner und ihre Studenten Beate Ziegenfuß, Carina Kastner und Philipp Pape.

Foto: Eichler

# Neustädter wollen mehr Sauberkeit

Sozialraumanalyse von HAWK-Studenten gibt Aufschluss über das Leben im historischen Stadtteil

**Hildesheim** (he). Was wünschen sich die Bewohner der Hildesheimer Neustadt? Was gefällt ihnen an ihrem Stadtteil? Und was muss sich ändern? Diesen Fragen sind 20 Studenten der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) in einer sogenannten Sozialraumanalyse nachgegangen. Im vergangenen Sommersemester haben sie 80 Neustädter befragt, unterteilt in vier Gruppen: vom Grundschulkind bis zum Rentner. Aus deren Antworten kristallisierten sie ein recht einmütiges Fazit: Fast alle wünschen sich mehr Sauberkeit, mehr Parkplätze und weniger Verkehr. Gleich-

zeitig gaben die meisten der Befragten an, sich in der Neustadt wohlfühlen. Die Ergebnisse sollen nun auch im Ortsteil vorgestellt werden.

„Dass sich so viele Menschen positiv über ihren Stadtteil äußern, hat mich überrascht“, sagt Gisela Renner, die an der HAWK Gemeinwesenarbeit unterrichtet und die Befragung organisiert hat. Meist ließen die Menschen kein gutes Haar an ihrem Umfeld. Die Neustädter indes begeisterten sich mehrheitlich für die zentrale Lage ihres Stadtteils, die kurzen Wege zum Einkaufen und die gute Verkehrsanbindung.

Doch auch die Liste der Kritik und Wünsche ist lang – selbst bei den acht bis zwölf Jahre alten Kindern. Sie stören sich an Nachbarn, „die sich über Kinder ärgern“, Bauarbeiten und dem „langweiligen“ Spielplatz. Außerdem wünschen sie sich weniger Müll und weniger parkende Autos. Womit sie der Mehrheit der befragten Erwachsenen und Senioren aus dem Herzen sprechen.

Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen indes klagen eher über Schmutzereien, leere Geschäfte, den schlechten Zustand der Straßen – und zu wenige Clubs. „Dabei gibt es hier ja einige Ausgehög-

lichkeiten. Es sind offenbar nicht die richtigen“, sagt Renner. Spätestens hier wird deutlich, dass die Wahrnehmung des Stadtteils stark von den eigenen Lebensumständen abhängt. Ein weiteres Beispiel: Nur Senioren wünschen sich einen engeren Bustrakt.

Neben der Befragung gehörten zur Sozialraumanalyse auch Stadtteilspaziergänge und Experten-Interviews. Renner ist Mitglied der Initiative Neustadt und hat mit deren Mitglied Henner Lenfers und ihren Studenten bereits die Präsentation der Ergebnisse trainiert. Wann sie vorgestellt werden, steht noch nicht fest.



## 2.5 Was werden Sie tun, wenn Ihr Laden längerfristig unvermietet bleibt?

Gar nichts, abwarten	6
Aktivitäten intensivieren, evtl. umbauen, umnutzen, Schaufenster vermieten etc.	11

Ein relativ großer Teil der Vermieter verhält sich abwartend und eher passiv.

## 2.6 Kommentare Wertungen/Interpretationen

Die baulichen Zustände werden aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Maßstäbe von den Eigentümern teilweise dramatisch fehleingeschätzt. Werden Baumängel erkannt, sind die Eigentümer oft nicht in der Lage, die teilweise enormen Kosten für eine Sanierung („12.000 Euro für ein Schaufenster mit Eingangstür“) aufzubringen; andere Eigentümer bekennen freimütig, dazu nicht bereit zu sein. Das Mietpreisniveau ist im Hinblick darauf relativ hoch und wird selten kritisch überdacht. Einige Vermieter trauen sich nicht, ihre Mietforderungen zu senken, um „nicht ins Gerede zu kommen“.

Eine große Anzahl von Vermietern ist wenig aktiv, um eine Vermietung herbeizuführen, sie wollen „abwarten“. Grund dafür scheint zu sein, dass eine Vermietung vielen nicht wirklich wichtig ist, vor allem dann nicht, wenn Sie mit Veränderungen baulicher Art verbunden wäre. Aber auch: Wenige aktive Vermieter bieten deutlich bessere Räumlichkeiten an, ohne wesentlich höhere Mietforderungen zu stellen.

Überraschender Weise reagieren viele Vermieter zunächst skeptisch, dann aber interessiert und aufgeschlossen, wenn Ideen wie gestaffelte Mieten oder Zwischennutzung ins Gespräch gebracht werden.

**Es scheint eine Art Entwicklungsstillstand zu herrschen, weil die Situation von vielen als nicht änderbar empfunden wird.**



*Leer stehende Gaststätte „Poggenkrug“ mit weiterem Leerstand gleich nebenan*

Bereitschaft zur gemeinschaftlichen Aktion – über die Vermietung des eigenen Ladens hinaus – ist wenig spürbar. Aktionen für mehr Grün und mehr Flair, Baum- und Blumenbeet-Patenschaften, Stadtteil-/Marktfeste, Hinterhof-Aktivitäten, Flohmärkte, werden nur ausnahmsweise angeregt.

Viel Kritik wird an der Höhe der Parkgebühren sowie an der Zahl verfügbarer Parkplätze geübt. Tatsächlich erscheinen die Parkgebühren den Befragten gemessen an der Standortqualität hoch. Einen Parkplatz an sich hat der Interviewer dagegen immer problemlos in max. einer Minute Entfernung vom Zielort gefunden.

Oft geäußerte Kritik am Erscheinungsbild/der Sauberkeit scheint vielfach begründet zu sein. Viele Vermieter sehen im allgemeinen Erscheinungsbild einen wesentlichen Grund für den Niedergang des Stadtteils. Wollenweberstraße und Goschenstraße werden als reine Durchgangsstraßen empfunden, die aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen erheblich einschränken und keine potentiellen Kunden zum Anhalten bewegen.



Kontraste: Verkehrsader Wollenweberstraße und 250 m entfernt eine beschauliche Idylle am Kehrwiederturm

### 3 Interviews und Auswertungen/Spezialisten

#### 3.1 Ergebnisse zum Einzelhandelsstandort Neustadt

Die Ergebnisse der Vermieter-Befragung wurden um Interviews mit „Spezialisten“ ergänzt, um weitere Gesichtspunkte zu ermitteln, die aus einem anderen Blickwinkel zum gleichen Thema stammen.

„Spezialist“ kann man aus unterschiedlichen Gründen sein, zum Beispiel weil man schon lange ein Ladengeschäft in der Neustadt führt, der Neustadt über die Mitarbeit im Ortsrat oder der Initiative Neustadt besonders verbunden ist, sich professionell mit Stadtplanung oder Immobilienentwicklung beschäftigt, etc. ... Von 15 angefragten Spezialisten waren 13 zu einem Interview bereit.

Die Spezialisten unterteilen sich in zwei Gruppen:

Gruppe A („Herzblut“) besteht aus sechs Personen, die in der Neustadt als Einwohner, Ladeninhaber etc. verwurzelt sind.

Bei Gruppe B („Experts“) handelt es sich um sieben Personen, die als Entwickler/Planer/Makler angesprochen sind, ohne eine besondere emotionale Bindung zur Neustadt zu haben; diese Gruppe B wird ergänzt um eine studentische Meinung (ASTA der Uni Hildesheim).

#### 3.2 Wie sehen Sie die Neustadt?

Auf diese Frage hin bescheinigten alle Befragten der Neustadt eine hohe Standortqualität. Die Gruppe *Experts* begründete dies vor allem mit Zentralität, der fußläufigen Nähe zur City und zu Naherholungsflächen. Die Gruppe *Herzblut* dagegen hob eher ein besonderes Flair, interessante Geschäfte, einen fast dörflichen Charakter und einen guten Zusammenhalt der Einwohner hervor; einige weisen allerdings explizit darauf hin, dass genau diese Eigenschaften erheblich bröckelten, sich der Stadtteil ändere, weil sich die Bewohner ändern.



Spannungsfelder: Häuser in der Knollenstraße und moderne Wohngebäude „um die Ecke“ am Weinberg

### 3.3 Welche Funktion hat die Neustadt?

Der Neustadt wird von allen Befragten eine wichtige Wohnfunktion aufgrund einer besonders guten (Innenstadt-)Lage bescheinigt. Zum Angebot des Handels schwanken die Meinungen der Gruppe *Experts* zwischen „*allenfalls Nahversorgungsfunktion*“ bis zu „*als Geschäftsviertel abgehängt*“. Die im Viertel verwurzelten Spezialisten (*Herzblut*) loben dagegen viele interessante Geschäfte mit besonderen Angeboten für besondere Zielgruppen. Diese unterschiedliche Beurteilung des Handels durch die beiden Gruppen ist auffällig.

Immer wieder wird der Neustädter Markt als herausragender stadtteilübergreifender Anziehungspunkt erwähnt, der sich auch positiv auf die Ladengeschäfte auswirke.



Der sagenumwobene Katzenbrunnen auf dem Neustädter Markt – aber keine Bank zum Verweilen

### 3.4 Was hat sich in der Neustadt geändert? Und warum gibt es hier überdurchschnittlich viel Leerstand?

Allen Interviewteilnehmern fällt auf, dass die Leerstände in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Während frei werdende Läden zunächst noch nach relativ kurzer Frist erneut vermietet werden konnten, hat sich der Leerstand spätestens in den letzten zwei Jahren derart manifestiert, dass frei werdende Geschäfte in der Regel leer bleiben. Damit hat sich eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, die zu einem „Trading-Down-Effekt“ führt.

„Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Stadtteilzentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen „Trading-Down-Effekt“. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nut-

zung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potentiellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.

Am Ende dieser Entwicklung stehen Ladenleerstände. Sie haben kurz- und langfristige Folgen: Zuerst machen sich Umsatzeinbußen bei den Eigentümern leer stehender Immobilien bemerkbar. Dadurch sinkt die Fähigkeit, in die eigene Immobilie zu investieren. Notwendige Modernisierungen und Anpassungen an die konkrete Nachfrage bleiben aus. Das kann zur Folge haben, dass potenzielle Investoren dem Standort fernbleiben, weil das Immobilienangebot nicht ihren Anforderungen entspricht.

Eine Häufung von Leerständen strahlt negativ auf die Umgebung aus und setzt damit einen Prozess in Gang, der in der Folge weitere Leerstände produziert und zum Funktionsverlust oder im schlimmsten Fall zu einer Verödung des Stadtteilzentrums führen kann.

„Trading Down“ ist also ein Kreislauf, dem nur mit gezielten Maßnahmen begegnet werden kann. Dazu ist eine kontinuierliche Beobachtung des Standortes notwendig.“<sup>2</sup>

Als Ursachen für das „Trading Down“ in der Neustadt und für die umfangreichen Leerstände werden seitens der Interviewteilnehmer benannt:

- a) Allgemein veränderte Rahmenbedingungen des Warenhandels, die sich negativ auf den ladengestützten Einzelhandel auswirken: Internethandel, erhöhte Mobilität der Kunden, verändertes Freizeitverhalten.
- b) Sich dramatisch ändernde in Auflösung begriffene Sozialstrukturen im Stadtteil/mobile Singles statt Familien mit Stadtteilbezug/Versterben der bürgerlichen Altbevölkerung: dadurch Verlust der Bindung der Bürger untereinander und an die Ladengeschäfte vor Ort
- c) Allgemein nicht optimale äußere Rahmenbedingungen wie zu hohe Parkgebühren, zu viel und zu schneller Durchgangsverkehr, beobachtbare Ungepflegtheit der Umgebung
- d) Zu kleine Ladengrößen, die es nicht erlauben, nach traditionellem Konzept wirtschaftlich ein Geschäft zu führen
- e) Vielfach nicht zeitgemäße Bausubstanz (energetisch, Hausfassade, Attraktivität)
- f) Mietpreisniveau, das ganz offensichtlich nicht der Marktnachfrage entspricht
- g) Immobilieneigentümer, die aus Gründen des Alters oder eines verloren gegangenen Bezugs zur Immobilie nicht zu Investitionen/Vorleistungen bereit oder dazu nicht in der Lage sind
- h) Teilweise anspruchsvolle und wenig flexible Vermieter
- i) Es gelingt den Geschäften und der Gastronomie nicht „wichtig zu werden/zu bleiben“. Sortimente werden nicht als aktuell und interessant wahrgenommen/erwecken den Eindruck von Rückständigkeit. Folge: Der Stadtteil Neustadt an sich wird nicht mehr als innovativ, lebendig, fortschrittlich wahrgenommen

<sup>2</sup> [www.flaechenmanagement-muenchen/](http://www.flaechenmanagement-muenchen/) Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH



24 Leerstände in der Hildesheimer Neustadt am 1. Juli 2014



### 3.5 Wie beurteilen Sie das studentische Element aktuell?

#### Wie wird sich der HAWK Campus auf die Neustadt auswirken?

In der Hildesheimer Neustadt wohnen bereits jetzt viele Studierende. Dafür gibt es Hinweise in der Bevölkerungsstatistik, es entspricht auch der Einschätzung des ASTA der Uni Hildesheim sowie dem Eindruck der meisten Interviewteilnehmer. Bemerkenswert erscheint, dass nur zwei von 13 Befragten glauben, der Handel profitiere zur Zeit merklich von den Studierenden; teilweise herrscht die Ansicht, dass der studienorientierte Handel in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen habe. Studierende werden als Bewohner oder „Durchreisende“ wahrgenommen, die sich nicht mit der bürgerlichen (natürlicherweise älteren) Einwohnerschaft mischen.

Alle 13 Befragten sind der Ansicht, dass sich diese Situation ändern lasse, wenn Angebote geschaffen werden, die für Studierende interessant sind. Dies dürfe sich allerdings nicht auf Handelsortimente beschränken, sondern müsse ein gastronomisches, kulturelles und freizeitspezifisches Angebote mit umfassen.

Diese Ansicht deckt sich mit der Aussage eines in der Braunschweiger Straße (seit zwei Jahren) wohnenden ASTA-Mitglieds der Uni Hildesheim: Er schätze die Neustadt als Wohn- und Schlafquartier, weil Sie zentral liege; er halte sich hier aber nicht auf – **er nehme sie quasi nicht wahr** – weil

- die Neustadt zu grau und zu wenig grün erscheine,
- zu wenig Aufenthaltsqualität, zu wenig Verweilplätze biete,
- fast keine Angebote/Sortimente für Studierende vorhalte.



Hindenburgplatz,, Braunschweiger Straße: Viel Grau und wenig Grün

Fast alle Befragten glauben, dass die Ansiedlung des HAWK Campus eine Chance biete, mehr studentisches Leben in die Neustadt zu holen. Einigkeit besteht ebenfalls, dass dies nur gelingen kann, wenn durch flankierende Maßnahmen die Einkaufs-, Aufenthalts- und Freizeitqualität für Studierende erheblich gesteigert werde. Eine aktive Kontaktaufnahme/Kooperation, ein „Sich-Bemerkbar-Machen“ gegenüber der Studierendenschaft wird teilweise als notwendig erachtet.

Allerdings: 25 Prozent der Befragten sind pessimistisch, dass dies gelingen wird.

Deutlich wahrnehmbar ist von den Befragten der Gruppe *Herzblut*, dass die Neustadt kein überwiegendes Studentenviertel werden solle.

### 3.6 Welche Entwicklungsperspektiven hat der Stadtteil?

Die Befragten sind ganz überwiegend der Ansicht, dass der Einzelhandel in der Neustadt eine Zukunft habe, wenn er sich spezialisieren, mit qualitativ hochwertigen Sortimenten, Persönlichkeit und Einkaufsflair ausrichte – ergänzt um Grundsortimente der täglichen Versorgung.

Von Entwicklerseite wird angedeutet, dass für einen lebendigen Handel wesentlich mehr erforderlich sei, nämlich ein stimmiges Gesamtkonzept aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk und Wohnen.

Die von nahezu allen Beteiligten immer wieder hervorgehobene Wohnqualität könne auch in Zukunft erhalten werden. Voraussetzung sei aber, dass man sie weiter entwickle. Dazu gehöre nicht nur eine Verkehrsberuhigung auf Wollenweberstraße und Goschenstraße, sondern auch der Aus- und Umbau von Wohnraum entsprechend der veränderten Demografie und die mutige Initiierung von Wohnprojekten durch gbg, KWG, Beamtenwohnungsverein etc. Eine noch stärkere Profilierung des Stadtteils als Bildungsstandort wird angeregt.



Der neue HAWK Campus in direkter Nachbarschaft zur Neustadt

### 3.7 Grundlegende Thesen

Die Teilnehmer wurden gebeten, drei ihrer Ansicht nach **grundlegende**\_Thesen/Aussagen zur Neustadt zu nennen. Als essentiell wurde insofern benannt:

1. Die Neustadt ist aufgrund Ihrer Lage hervorragend zum Wohnen, Arbeiten, Handeln, Dienstleistungen geeignet. Sie sollte vor allem als attraktiver Wohnort erhalten werden.
2. Um die Neustadt zu beleben, sind grundlegende Entwicklungen in der Immobilien-, der Handels- und der Wohnstruktur erforderlich.
3. Belebnungsmaßnahmen werden sich nicht kurzfristig (ein bis drei Jahre) auswirken. Die Ansiedlung des HAWK Campus mit bis zu 5000 Studierenden bietet eine besondere Chance, insbesondere für den adäquat zielgruppenorientierten Handel und natürlich die Gastronomie.

4. Die Neustadt hat ein sehr hohes entwicklungsfähiges Zukunftspotential, ist aber zurzeit durch Stillstand bzw. Rückschritt gekennzeichnet.
5. Die Neustadt bietet städtebaulich die Voraussetzungen für ein hohes Aufenthaltspotential ein besonderes Flair/eine Einzigartigkeit.
6. Dieses Potential ist nicht ausreichend aktiviert. Es kann aktiviert werden durch mehr Sauberkeit, mehr Farbe („grün“), mehr Verweilplätze/Bänke, weniger Durchgangsverkehr, etc.
7. Ein besserer Anschluss der Neustadt (Neustädter Markt als zentraler Ort) an die City über den PVH ist städtebaulich wichtig.



Lamberti-Kirchturm, Spaziergang auf dem Kehr wieder wall



Geschäfte Ecke Goschenstraße/Annenstraße

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Zusammenfassung der Einzelergebnisse

Problemlage	Beeinflussbarkeit							
	Kaum beeinflussbar		Kurzfristig beeinflussbar (1-3 Jahre)		Mittelfristig beeinflussbar (3-5 Jahre)		Langfristig beeinflussbar (5-10 Jahre)	
	privat	öff. Hand	privat	öff. Hand	privat	öff. Hand	privat	öff. Hand
<b>Bevölkerungswandel:</b>								
mobile Singles statt Familien mit Kindern und Ortsbezug	x							x
Auflösung der Bindung Einwohner / Ladengeschäft		x					x	
verändertes Einkaufsverhalten	x	x						
<b>mangelnde Aufenthaltsqualität wegen:</b>								
zu wenig Pflanzen			x	x				
zu wenig Farbe			x	x				
zu viel und zu schneller Durchgangsverkehr	x			x				
zu hohe Parkgebühren	x			x				
zu wenig Verweilplätze			x	x				
zu viel Müll und Hundekot			x	x				
<b>Immobilien:</b>								
zu kleine Läden	x	x						
teilw. nicht zeitgemäßer Ausbau innen und außen		x			x			
teilw. nicht marktkonformes Mietniveau		x	x					
teilw. zu geringe Flexibilität / Investmentbereitschaft der Vermieter		x			x			
teilw. zu geringes Vermarktungengagement der Vermieter		x			x			
<b>Händler:</b>								
nicht ausreichend spezialisierte, hochqualitative, serviceorientierte Sortimente und Angebote		x			x			
<b>Studenten:</b>								
... die wohnen, aber sich nicht aufhalten							x	x
... die wohnen, aber nicht kaufen							x	x
<b>Konzept / Kommunikation / Engagement:</b>								
zu wenig Kreativität bei der Aktivierung von Bürgerengagement			x	x				
zu wenig Konzeption und Kommunikation / zu viel "Entwicklungszufall"			x	x				
zu wenig aktive Beeinflussung der Wohnraumsituation					x	x		

## 5 Handlungsbedarf

### 5.1 Botschaften/Strategien/Vermeidungspotentiale

Offensichtlich gibt es eine Vielfalt von Problemlagen, die sich negativ auf den Handel in der Neustadt auswirken. Diese Problemlagen sind (nur) teilweise beeinflussbar; je komplexer sie sind, umso mehr Zeit ist erforderlich, die Situation positiv zu beeinflussen. Alle Problemlagen zusammen bilden die Ursache des wahrgenommenen und hier dokumentierten Missstandes.

Es kann immer nur darum gehen, Rahmenbedingungen zu verbessern, um eine strukturelle Verbesserung der Situation im Stadtteil herbeizuführen. Dass optimierte Rahmenbedingungen tatsächlich zu einer Belebung des Handels in der Neustadt führen, bleibt zu hoffen, entschieden wird dies letztlich vom Markt, das heißt den Angeboten und der Konsumentennachfrage.

Vermieden werden sollte eine Erwartungshaltung, die ungeduldig auf Erfolge eingeleiteter Maßnahmen wartet. Maßnahmen brauchen Zeit, bis sie wirken. Die Einzelhandelssituation eines ganzen Stadtteils merklich positiv zu beeinflussen ist entsprechend nur mittel- bis langfristig möglich.

**Zu beachten ist, dass die Verbesserung einer einzelnen Problemlage nicht bereits zu einer Verbesserung der Einzelhandelssituation führt. Dafür ist eine überzeugende Verbesserung der Gesamtsituation erforderlich. Alle Probleme greifen ineinander.**

Folgende Botschaften lassen sich aus den Analyseergebnissen ableiten.

#### **Vermieter:**

Das Mietpreisniveau ist relativ hoch. Eine Senkung der Mieten führt allerdings nicht automatisch zu mehr Vermietung. Grundvoraussetzung ist ein qualitativ einwandfreier Zustand der Mieträume. Erst danach stellt sich die Frage nach der angemessenen Höhe des Mietzinses.

- Die Mietpreisforderungen bei Leerständen liegen zwischen 3,50 und 10 € pro Quadratmeter, zehn Forderungen liegen zwischen 7 und 8,50 €; offensichtlich hat der Markt Schwierigkeiten, Mieten über 7 € in der Neustadt zu akzeptieren. Empfohlen wird eine gestaffelte Miete, die deutlich unterhalb der eigentlichen Mietpreisforderung beginnt, dann steigt und nach einer festzulegenden Anzahl von Monaten die Forderungsmiete erreicht. Hilfreich bei der Vermietung kann auch ein Splitting zwischen Ladenfläche (Ausstellung) und nicht einsehbaren Funktionsräumen sein.
- Verschiedene Leerstände eignen sich auch für eine Umwidmung zu Wohnraum.
- Eine Alternative zum Leerstand ist eine kostenneutrale Zwischennutzung mit einem kurzfristigen Kündigungszeitpunkt. Ein ganz aktuelles Beispiel dazu ist die studentische Aktivität *Kunstraum 53* und *Vollladen* in der Wollenweberstraße 53

Bericht zur Eröffnung in der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung vom 6. Mai 2014:

## Kunstraum 53 startet in Wollenweberstraße

HILDESHEIM. Im Hildesheimer Stadtraum stehen viele Läden leer. Das Projekt Vollladen strebt jetzt einen langfristig-nachhaltigen, sozio-künstlerischen Umgang mit dieser Thematik an.

Der Raum für das Projekt in der Wollenweberstraße 53 ist im Entstehen begriffen, das Eröffnungsprogramm im Mai Teil des Entstehungsprozesses. „Sidewalks to Superimpose“ ist der Titel von

Alice Peragines Performance am heutigen Dienstag ab 19 Uhr. Die Studentin an der HfBK Hamburg will sichtbar machen, was da ist: aufmerksames Beobachten als Strategie. Die Performance von Rizki Resa Utama widmet sich der Erforschung von Sprache und Gesten für kulturelle und gesellschaftliche Identitätsbildung. Der Mann mit dem Künstlernamen OQ ist in Indonesien geboren und studiert in Braunschweig an der HBK. Er lädt zu einem Akt des Kennenlernens in den Kunstraum 53 ein.



Kunstraum 53: Zwischennutzung einer leer stehenden Immobilie

### Stadtverwaltung:

Botschaften an die Stadtverwaltung könnten sein:

- Das studentische Potential für die Neustadt – der neue HAWK Campus liegt in direkter Nachbarschaft – sollte genauer untersucht werden. **Dazu drängt sich eine Befragung der Studierenden auf, die längst überfällig ist und – über die Neustadt hinaus – für ganz Hildesheim wichtige Erkenntnisse bringen wird.** (*Wo wohnen Studierende in Hildesheim? Was mögen sie an Hildesheim? Und was stört sie? Würden sie gern in Hildesheim bleiben? Falls nein – warum nicht? Was vermissen Studierende? Und was nutzen sie?... etc.*) Studierendenschaft, HAWK und Universität sind einzubinden.
- Geringere Parkgebühren führen nicht zwangsläufig zu mehr Kundschaft, promoten sie aber erheblich. Die Neustadt würde von geringeren Parkgebühren profitieren, dieser positive Effekt dürfte die überschaubaren Mindereinnahmen der Stadt ausgleichen.
- Die sogenannte „Brötchentaste“ für kurzzeitige Einkäufe wäre hilfreich.

- Auffallend häufig wird Kritik an der öffentlichen Sauberkeit geübt. Hier gilt es zu prüfen, ob Reinigungsintervalle zumindest an einigen „neuralgischen“ Punkten verkürzt werden können. Einer dieser neuralgischen Punkte ist die Küsthardtstraße, hochfrequente Laufstrecke zwischen Stadtmitte und Neustadt.



Glasscherben in der Küsthardtstraße, der Fußwegverbindung zwischen Neustadt und City

- Auch die sogenannten „Baumscheiben“ (Umrandungen der gepflanzten Bäume) zeigen hohes Potential für einfache und schnelle Optimierungen. Hier könnten – insbesondere in Verbindung mit bürgerschaftlichem Engagement – relativ schnell Verbesserungen stattfinden.
- Eine deutlich stärkere Aktivierung bzw. Unterstützung von freiwilligem Bürgerengagement ist wünschenswert. Befragte sprechen über Schwierigkeiten im Kontakt mit der Verwaltung, wenn sie Engagement anbieten. Verwaltungsvorschriften seien oft hinderlich.
- Der Katzenbrunnen auf dem Neustädter Markt ist das Herz der Neustadt. Obwohl die technischen Voraussetzungen gegeben seien, funktionieren der Wasserlauf und auch die Beleuchtung unzureichend
- Verweilplätze werden vermisst. Weder am Katzenbrunnen noch am übrigen Neustädter Markt – auch nicht an der Lamberti-Kirche – gibt es Bänke, die zum Verweilen einladen.
- Der Arbeits- und Kommunikationsprozess zwischen der Initiative Neustadt und der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim sollte fortgesetzt werden. Diese in ihrer Intensität neue Qualität der Zusammenarbeit ist ganz offensichtlich fruchtbar.



## Handel + Dienstleistung:

Erstrangige Voraussetzung für einen lebendigen Handel ist ein interessantes Waren- oder Dienstleistungsangebot. Das Einkaufsverhalten hat sich geändert, darauf müssen Handel, Dienstleistung und Gastronomie reagieren. Das Angebot in der Neustadt sollte um solitäre Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe erweitert werden, die zu den bisherigen Angeboten und die hier einkaufende Kundschaft passen. Mehr desselben wäre kontraproduktiv.

Die Selbstständigen wären gut beraten, aktiv zu werden und zu schauen, *Was passt hier in die Nachbarschaft noch hin? Was zieht zusätzliche neue Kunden ins Quartier?* Das „Café Kunterbunt“ hat sich zu einem Anziehungspunkt für junge Familien entwickelt, wo bleibt etwas ähnliches (Gastronomie) für die studentischen Zielgruppen?

## Bürgerschaft

Teile der Bürgerschaft engagieren sich bereits zum Beispiel mit ihrer Arbeit in der *Initiative Neustadt*. Ein darüber hinaus gehendes Engagement bei der Anlage und Pflege von Grünanlagen, Baumscheiben, der Übernahme von Baumpatenschaften, der Schaffung von sichtbarem Stadtteilflair, der Organisation von typischen Neustadtveranstaltungen etc. ist möglich und **erforderlich**.

Der mit Gründung der *Initiative Neustadt* in Gang gesetzte Denk- und Arbeitsprozess sollte fortgesetzt werden. Über einzelne Maßnahmen hinaus besteht möglicherweise die größte Chance für ein nachhaltiges Engagement in der Initiierung eines dauerhaften, fruchtbaren Kooperationsprozesses zwischen Bürgerschaft, Unternehmerteam und Stadtverwaltung.

## Alle zusammen:

Sowohl die öffentlich Hand als auch das bürgerliche/unternehmerische Engagement sind gefragt. **Gemeinsam** sind wir in der Lage, die vorhandene Situation positiv zu beeinflussen. Ein gemeinsames, abgestimmtes Vorgehen und mehr themenbezogene Kommunikation sind außerordentlich Erfolg versprechend.

Gemeinsame Aktionen für mehr Grün und mehr Flair, Baum- und Blumenbeet-Patenschaften, Stadtteil-/Marktfeste (auch einmal außerhalb von Lilie und Rathausmarkt), Hinterhof-Aktivitäten, Flohmärkte, bieten noch viel Potential für „*Mehr Leben ins Neustadt-Leben!*“

## Fazit:

Aus den vorstehenden Aufzählungen sind viele Handlungsanregungen zu entnehmen. Kurzfristige Handlungspotentiale eröffnen sich vor allem im Bereich Aufenthaltsqualität, Kommunikation und Strategie. Weitere konkrete Handlungspotentiale zeigen sich bzgl. baulicher Missstände. Nicht jede Immobilie präsentiert sich optimal. Wenngleich nicht alle Rahmenbedingungen verbessert werden können (zum Beispiel Ladengrößen), so kommt es hier doch in erster Linie auf die Bereitschaft der Eigentümer an mit Investitionen eine Vermietbarkeit der Räumlichkeiten herzustellen. Dabei muss auch über Umnutzungen nachgedacht werden.

In der Hildesheimer Neustadt leidet nicht nur der Handel, der gesamte Stadtteil ist in einem demografischen Wandlungsprozess begriffen. Diese – kaum beeinflussbaren – Veränderungen sind zu akzeptieren. **Es wird nicht bleiben, wie es ist**. Die Chance besteht darin, positive Elemente dieses Wandels zu erkennen, aufzugreifen und für die zukünftige Entwicklung zu nutzen.