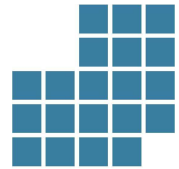




Stadt Hildesheim



ExWoSt

## Kommunales Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“



**Gemeinsam  
besser wohnen!**

Sie haben Fragen dazu?  
... dann nehmen Sie  
Kontakt auf!

 **LEBENSRAUM**  
Serviceagentur  
Neues Wohnen in  
**HILDESHEIM**

Dipl. Ing. Architektin Petra Wilke-Fischer  
Volkshochschule Hildesheim  
Pfeffersstieg 4-5, 31134 Hildesheim  
Zimmer 217, 2. OG  
Tel. 05121 936128, wilke@vhs-hildesheim.de  
Sprechstunde:  
dienstags 15-17 Uhr + nach Vereinbarung

Juni 2009

# Inhalt

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Wesentliche Herausforderungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ziele und Handlungsansätze.....</b>	<b>6</b>
3.1 Hauptziele ISEK zum Wohnen.....	6
3.2 Hauptziel Konzept Wohnen .....	7
3.3 Handlungsansätze für die Wohnungspolitik .....	8
<b>4. Handlungsbausteine.....</b>	<b>11</b>
4.1 Analyse: Monitoring Wohnungsmarkt .....	11
4.2 Wohnungsbau-Steuerung: Verteilung, Profilierung und Prioritätensetzung ....	14
4.3 Abstimmung Hauptakteure: Runder Tisch Wohnungsmarkt.....	20
4.4 Förderung: Finanzielle Anreize .....	21
4.5 Wohnumfeld-Gestaltung: Stadt als Lebensraum .....	24
4.6 Service-Agentur: Kommunikation und Bündelung der Interessengruppen .....	25
4.7 Ausblick: Ausweitung des Konzeptes .....	29
<b>5. Anhang .....</b>	<b>31</b>
Projektbeteiligte .....	31

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (ISEK) hat die Stadt Hildesheim die Innenentwicklung zur Hauptaufgabe erklärt (vgl. Kap.2 Ziele).

Eine solche Entwicklung

- trägt der sich verändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung,
- macht Hildesheim und seine unterschiedlichen Stadt- und Ortsteile als Wohn- und Lebensraum attraktiver (Leitlinie Integration),
- trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei (Leitlinie 100plus).

Stadtentwicklung im Bestand ist aufwendiger als die Entwicklung von Baugebieten am Siedlungsrand. Hier gilt es für den Erfolg der Innenentwicklung den Wohnungsbau und den Wohnungsmarkt gezielt zu steuern (vgl. Kap. 3 Herausforderungen).

Die Stadt übernimmt diese Steuerungsaufgabe mit dem Kommunalen Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“. Das Konzept wird mit folgenden **6 Instrumenten** gestartet:

1. Mit dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem (Kap. 4.1) wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt jährlich analysiert, die weitere Entwicklung soll antizipiert werden.
2. Bei der Wohnungsbau-Steuerung (Kap. 4.2) werden auf Basis der Marktbeobachtung jährlich Entwicklungsziele konkretisiert: Wo und wann sollen in den nächsten Jahren wie viele Wohnungen welcher Art gebaut werden?
3. Die Wohnungsbau-Steuerung muss mit den Hauptakteuren auf dem Wohnungsmarkt abgestimmt werden (Kap. 4.3). Dies geschieht über wiederkehrende Befragungen und mit dem bereits eingerichteten „Runden Tisch Wohnungsmarkt“.
4. Die Stadt kann mit dem koordinierten Einsatz finanzieller Mittel (Kap. 4.4) aktiv die Innenentwicklung fördern und steuern: Anfangswiderstände überwinden, Eigentümer motivieren, Quartiere aufwerten.
5. Attraktive innerstädtische Wohnlagen benötigen eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes (Kap. 4.5), besonders von Straßenräumen und Grünanlagen.
6. Die Service-Agentur (Kap. 4.6) informiert und sammelt Interessenten für neue Wohnformen und vermittelt zwischen ihnen und der Wohnungswirtschaft. Sie trägt dazu bei, bei Pilotprojekten passende Lösungen zu finden, Hemmnisse zu überwinden und positive Beispiele für Neues Wohnen in Hildesheim zu erreichen.

Die Stadt prüft mit der laufenden Fortschreibung des Konzeptes ebenso die Ausweitung der Instrumente (Kap. 4.7) wie die Ausrichtung der bestehenden Instrumente.

Mit dem politischen Beschluss des Konzeptes „Neues Wohnen in Hildesheim“ (Vorlage 09/154) wird die Verwaltung beauftragt, die in Kap. 4 beschriebenen koordinierten Instrumente einzusetzen und anzuwenden.

Das Kommunale Konzept Hildesheim wird vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen des Forschungsprogramms „**Experimenteller Wohnungs- und Städtebau**“ (ExWoSt) für den Projektzeitraum 09/2007 – 09/2009 gefördert. Dazu gehören auch die „Service-Agentur Lebensraum“ (s. Kap. 4.6) und das Schlüsselprojekt Michaelisviertel. Sie haben bereits erste Erfolge erreicht.

## 2. WESENTLICHE HERAUSFORDERUNGEN

Spezifische Wünsche und subjektive Vorstellungen der Wohnungssuchenden bestimmen zukünftig mehr und mehr die Nachfrage. Sie bemessen die Wohnqualität der Stadt.

Das Wohnungsangebot in Hildesheim muss für das politische Ziel, die Einwohnerzahl zu halten und sich als qualitativ hochwertiger Wohnstandort zu profilieren, ausgeweitet, attraktiver und vielfältiger gestaltet werden. Um das zu erreichen, ist eine Doppelstrategie gefordert: einerseits die Anpassung an eine veränderte Realität, andererseits die Gestaltung der Entwicklung mit den ihr innewohnenden Chancen und Potenzialen.

Das Wohnungsangebot in Hildesheim ist großer Konkurrenz ausgesetzt, denn der Wohnungsmarkt dehnt sich räumlich aus. Viele Städte und Gemeinden im Umland von Hildesheim verfügen über große Baulandpotenziale und Immobilienangebote. Für hochwertiges und urbanes Wohnen hat Hannover eine große Sogwirkung.

Das derzeitige Wohnungsangebot entspricht in großen Teilen nicht den heutigen Qualitätsansprüchen. Der Bestand mangelt an hochwertigen Geschoss- bzw. Mietwohnungen. Gruppen mit Interesse an alternativen Wohnformen finden kaum attraktive Angebote, und in der Innenstadt können trotz guter Nachfrage als Wohnstandort für urbanes Wohnen die Potenziale aufgrund des weitgehend homogenen und wenig attraktiven Bestands nicht genutzt werden.

In vielen Altbaubeständen besteht ein Modernisierungsstau. Viele private bzw. Klein-Eigentümer scheuen vor umfassenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen zurück obwohl die Gebäudeinvestitionen i.d.R. wirtschaftlich lohnend sind. Die privaten Eigentümer zur Modernisierung ihrer Immobilien zu motivieren und sie bei der Planung und Durchführung zu unterstützen ist eine große Herausforderung für die Aufwertung der Altbaubestände.

Ein wichtiger Fokus der Wohnungspolitik und der Wohnungswirtschaft ist demnach zukünftig die Aufwertung und Anpassung des Bestandes. Die Voraussetzungen dafür sind günstig: Die Weichen für Innenentwicklung sind in Hildesheim gestellt. Außerdem suchen Investoren neue Anlagemöglichkeiten. Ein Engagement in der Bestandsaufwertung und in der Entwicklung einzelner Projekte ist nach dem Einbruch des großflächigen Wohnungsneubaus attraktiver als zu Zeiten, in denen mit Standardlösungen ausreichend Gewinne gemacht werden konnten. Bestandsgebiete können daher durch einen kleinteiligen und stärker individuellen Wohnungsbau aufgewertet und angereichert werden. Die Eigentümer und Investoren sind bisher jedoch sehr zögerlich und benötigen Anreize und Impulse, um sich auf dieses Neuland zu begeben.

Stadt und Wohnungswirtschaft müssen sich darauf verständigen, dass Wohnbauland gezielt, zeitlich gestaffelt und kleinteilig entwickelt wird, solange der Neubaubedarf in Hildesheim auf niedrigem Niveau (110 bis 200 Wohnungen pro Jahr) bleibt. Der Flächennutzungsplan Hildesheim 2020 berücksichtigt das bereits mit der reduzierten Darstellung neuer Wohnbauflächen. Eine dynamische Arbeitsplatzentwicklung, ein verstärkter Zuzug von Studierenden oder steigender Ersatzbedarf können zu anziehender Nachfrage führen. In diesem Fall muss schnell mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen reagiert werden können – auch in den Ortsteilen. Hierfür bietet der Flächennutzungsplan unter dem Leitziel Handlungsfähigkeit ausreichenden Spielraum.

Der Neubau soll zukünftig genutzt werden, die Vielfalt in den Bezirken zu stärken, ggf. zu erweitern und die Wohnquartiere damit robuster zu machen. Diese Wirkung kann der Neubau aber nur entfalten, wenn er mit Strategien zur Bestandsaufwertung und Quar-

tiersentwicklung gekoppelt wird. Die demografische Entwicklung, die zunehmende Einkommensheterogenität und soziale Polarisierung der Stadtgesellschaft verlangen gebietsspezifische Strategien und Maßnahmen.

Für die Bewohner der gewachsenen Quartiere bietet das Ergänzen und Anreichern von Wohnungsangeboten innerhalb vorhandener Strukturen nur Vorteile. Die meisten Haushalte versuchen in der vertrauten Umgebung zu bleiben auch wenn sie eine andere Wohnung beziehen wollen. Diese kleinräumige Bindung kann bei einem vielfältigen Mix an Wohnungsangeboten auf engem Raum dazu beitragen, dass umzugswillige Haushalte in der Stadt wohnen bleiben, die sonst Konkurrenzangebote außerhalb der Stadt wahrnehmen würden.

Aufwertungen und Ergänzungen des Wohnungsangebots in sozial schwachen Quartieren wirken darüber hinaus stabilisierend und stellen einen Gegenpol zur weiteren sozialen Entmischung dar: aus anderen Städten ist bekannt, dass aufstiegsorientierte Haushalte dann im angestammten Wohnquartier bleiben, wenn sie dort ein angemessenes Wohnungsangebot vorfinden bzw. sich die Möglichkeit des Eigentumserwerbs bietet.

Die innerstädtischen hoch verdichteten Gebiete stellen besondere Herausforderungen für eine gebietsorientierte Wohnungspolitik dar. Mit den Veränderungen der Haushalts- und Altersstrukturen können sie leichter als attraktive Wohngebiete etabliert werden. Für Zielgruppen wie Ältere nach der Familienphase, mobile einkommensstarke Haushalte und Studierende müssen aber Wohnungen und Wohnumfeld an die Wohnbedürfnisse der angepasst werden. Gezielte Projekte tragen dazu bei, dass mehr Familien in der Stadt bleiben. Die Stadt kann dem Preisgefälle zum Umland mit zielgruppenorientierten Qualitäten entgegenwirken wie z. B. attraktive Familienwohnungen in zentraler und familiengerechter Lage.

In Quartieren mit hohem Anteil an Älteren und Alten müssen Unterstützungsstrukturen zur Erleichterung des Generationswechsels aufgebaut und bauliche Ergänzungen für jüngere Gruppen durchgeführt werden. Gezielte Beratungs- und Unterstützungsleistungen unterstützen den Generationenwechsel im Segment der Einfamilienhäuser: Viele potenzielle Käufer von Gebrauch-Immobilien scheuen vor dem Erwerb zurück, weil sie den Umfang und die Kosten für eine Sanierung nicht einschätzen können. Außerdem bleiben Haushalte der Generation 50+ in ihrem Einfamilienhaus wohnen, weil sie mit den akut erzielbaren Verkaufserträgen unzufrieden sind und sich zukünftig bessere Erträge erhoffen. Information und Beratung können hier zu mehr Realismus bei absehbaren Preisentwicklungen führen.

Das Wohnumfeld und die Versorgungsqualität müssen bei der Anpassung und Aufwertung der Wohnqualität einbezogen werden um den Wohnstandort Hildesheim zu profilieren. Bestandsaufwertungen und -ergänzungen verbinden sich mit Maßnahmen in der Infrastruktur und im öffentlichen Raum. Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Sicherung der Wohnungsversorgung auch für kaufkraftschwache Haushalte. Ihre Zahl nimmt in Hildesheim weiter zu. Zwar gibt es derzeit keine Versorgungsprobleme, aber auf dem Markt deuten sich erste Anspannungen bei preisgünstigen kleinen Wohnungen an. Bestandsaufwertungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen verstärken vermutlich mittelfristig diesen Trend. Im Falle einer Verknappung dieses Wohnungsangebots sind vor allem die kaufkraftschwachen Selbstzahler betroffen. Die Stadt hat kaum direkte, eigene Steuerungsmöglichkeiten, denn die Zahl an Sozialwohnungen und Belegrechten ist so gering, dass sie nicht als wohnungspolitisches Instrument taugen. Daher wird die weitere Entwicklung genau beobachtet und bei wachsenden Versorgungsproblemen zusammen mit den anderen Wohnungsmarktakteuren nach Lösungen gesucht.

### 3. ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

#### 3.1 Hauptziele ISEK zum Wohnen

Wesentliche Ziele der Stadtentwicklung und damit auch des Flächennutzungsplanes wurden bereits mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) abgestimmt, die Entwicklungsleitlinien vom Rat beschlossen. Die Wohnungsmarkt relevanten Entwicklungsleitlinien Integration und 100plus sind Grundlage des Konzeptes Wohnen. Weitere für das Wohnen wesentliche ISEK-Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie die Zielzahlen werden ergänzt um ein weiteres Hauptziel, für möglichst alle Nachfragegruppen angemessene Wohnformen anzubieten. Diese Ziele werden im Folgenden aufgeführt.

##### **Integration (Auszug ISEK)**

- Ausbildung kompakter, städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoller Siedlungseinheiten (u.a. Nachverdichtung)
- Integration trennender Verkehrssysteme in Stadtteilzusammenhänge und deren Gestaltung
- Gestaltung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes betont unter kommunikativen, sozialen und ästhetischen Anforderungen
- Wohnen, Arbeit und Freizeit besser vernetzen, Sicherung der Nahversorgung
- Segregation entgegenwirken durch sozialgemischte Gebiete, Imageverbesserung

##### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Auszug ISEK)**

- Entwicklung der Kernstadt und Verbesserung ihrer Lebens- und Wohnqualitäten
- möglichst 75% des Wohnungsneubaus im Bereich Innenentwicklung
- Flächenpotenziale in Anspruch nehmen durch Nachnutzung, Umnutzung oder Aktivierung statt Umwandlung von Freiflächen
- Wohnungsbestand zukunftsfähig machen: Vermeidung strukturellen Leerstands durch Wohnumfeldverbesserungen, Modernisierung und Abbruch
- Wohnen in der Innenstadt aufwerten; Wohn-Attraktivität erhöhen, Wohnumfeldqualitäten verbessern (Maßnahmen im öffentlichen Raum, Verkehrsberuhigung, Schaffung ausreichenden Parkraums, Vernetzung mit Erholungsräumen)
- Etablierung ressortübergreifender Planung und Verwaltung mit projekt- und raumbezogenen Kooperationsformen

##### **100plus: Behauptung der Position als Oberzentrum und Großstadt**

Es ist wichtig, die Leitlinie 100plus nicht als formales und rein quantitatives Ziel zu verstehen, sondern

- als Aufforderung, die Bedeutung Hildesheims als Mitte der Region zu stärken,
- als Ziel, die bestehende Infrastruktur zu sichern,
- als Indikator für die Attraktivität Hildesheims (Wirtschaft, Wohnen, Bildung).

Unterschiedliche Zielgruppen können zur Stärkung Hildesheims als attraktiver Wohnstandort deutlich beitragen: Studenten, Berufspendler, Stadtrückkehrer aus dem peripheren Umland von Hildesheim, Junge Familien

##### **Zielzahlen zu Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau<sup>1</sup>**

Der Flächennutzungsplan soll ausreichend Potenzialflächen für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl oberhalb von 100.000 bieten.

Die Zielzahl von mindestens 100.000 Einwohner im Jahr 2020 bedingt einen Neubaubedarf von 1.350 bis 2.450 zusätzlichen Wohnungen zwischen 2008 und 2020. Der untere

---

<sup>1</sup> Begründung zum Flächennutzungsplan Hildesheim 2020, S.23f

Wert von 1.350 Wohnungen entspricht der Annahme einer geringeren jährlichen Haushaltsverkleinerung im Vergleich zur Trendprognose. Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Neubaubedarf von rd. 100 bis 200 Wohnungen jährlich.

## 3.2 Hauptziel Konzept Wohnen

### **Angebot angemessener Wohnformen für alle Nachfragegruppen**

Der Wohnungsmarkt in Hildesheim wird zunehmend von der Nachfrage bestimmt. Die Qualität der Wohnungen und der Wohnstandorte üben somit einen erheblichen Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit der Stadt aus.

In einer Situation hoher interkommunaler Konkurrenz um Einwohner und sich wandelnder Nachfragemuster auf dem Wohnungsmarkt ist das Ziel, sich als qualitativ hochwertiger Wohnstandort zu profilieren nur zu erreichen, wenn das Wohnungsangebot in Hildesheim ausgeweitet und vielfältiger gestaltet wird. Das gilt gleichermaßen für den Neubau wie für den Bestand.

Die Wohnungsnachfrage hat sich in jüngster Zeit immer weiter diversifiziert. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Nachfrage durch den demografischen Wandel nicht mehr vorrangig von Familien sondern zunehmend von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten<sup>2</sup>, nicht mehr vorrangig von jüngeren sondern zunehmend auch von älteren Haushalten bestimmt wird. Ihr liegt aber auch die zunehmende Einbindung von Frauen in das Berufsleben und ein weit tragender Wertewandel zugrunde, der sich in der Orientierung auf bestimmte Wohnmilieus und Lebensstile, in steigender Mobilität und zunehmenden Qualitätsanforderungen ausdrückt. Damit wird der Zusammenhang zwischen Lebensstil und Wohnstandortwahl immer enger. Der Wohnungsmarkt spürt die Folgen durch eine sinkende Nachfrage nach Standardwohnungen und eine zunehmende Nachfrage nach urbanen Wohnformen, innovativen Wohnformen, sog. Nischenangeboten und vor allem Wohnlagen in Zentrumsnähe. Diese Veränderung ist die Grundlage für die Konzeptbezeichnung „Neues Wohnen“.

Die Profilierung als Wohnstandort läuft folglich über den Ausbau von Vielfalt und attraktiven städtischen Wohnlagen, d.h. über eine Ausweitung von Angeboten, die im Umland wenig und in benachbarten Großstädten zunehmend zu finden sind. Damit erhöht die Stadt ihre Wohnattraktivität für Zielgruppen wie mobile und aufstiegsorientierte Berufstätige, Ältere nach der Familienphase, Studierende und kreative bzw. urbanen Wohnformen zugeneigte Gruppen. Denn auf einem zunehmend nachfrageorientierten Wohnungsmarkt werden individuelle Wohnwünsche immer stärker über die Wahl von Wohnstandorten umgesetzt.

Gleichzeitig obliegt es der Stadt, dafür Sorge zu tragen, dass alle gesellschaftlichen Gruppen angemessen mit Wohnraum versorgt werden und dass die weitere räumliche Konzentration sozial benachteiligter und einkommensschwacher Gruppen vermieden wird. Zwar gibt es derzeit keine gravierenden Versorgungsprobleme, aber die zunehmende soziale Ungleichheit und das Anwachsen unterer Einkommensgruppen erhöht den Bedarf an kleinen und preisgünstigen Wohnungen. Auf dem Markt deuten sich erste Anspannungen für dieses Wohnungssegment an.

---

<sup>2</sup> In Hildesheim macht diese Gruppe mehr als 75% aller Haushalte aus, in über 80% leben keine Kinder

### 3.3 Handlungsansätze für die Wohnungspolitik

Oberstes Ziel der Wohnungspolitik ist es, das Wohnungsangebot in der Stadt an sich ändernde Nachfragestrukturen anzupassen und insgesamt vielfältiger zu gestalten. Die Anpassung und Aufwertung der Wohnqualität bezieht sich nicht nur auf die Wohnungen, sondern wird grundsätzlich mit Maßnahmen in der Infrastruktur und im öffentlichen Raum verbunden.

#### **Vielfalt der Wohnungsangebote und Wohnformen in der Stadt erweitern**

Die Wohnungspolitik der Stadt orientiert sich zukünftig in stärkerem Maße an der Nachfrage und den Bedarfen von Zielgruppen, für die es bislang nur unzureichende Wohnangebote gibt. Damit nimmt sie den neuen Trend urbanen Wohnens seitens einkommensstärkerer Haushalte, kreativer und mobiler Gruppen auf. Zu diesen Zielgruppen gehören

- berufsorientierte Haushalte, die hochwertige Wohnungen in attraktiver städtischer Lage suchen
- Ältere nach der Familienphase, die Stadtwohnungen in Lagen mit guter Infrastrukturausstattung suchen
- Studierende, die Wohnlagen mit urbanem Milieu suchen und gleichzeitig als Milieubildner wirken
- gemeinschaftsorientierte Haushalte, die innovative Wohnformen verwirklichen wollen
- junge Familien, die das Leben im Einfamilienhaus in zentraler städtischer Lage umsetzen möchten.

Die Ausweitung des Angebots an attraktiven Familienwohnungen in zentraler aber dennoch familiengerechter Lage sollen ein Qualitätsmerkmal städtischen Wohnens in Hildesheim werden.

Besonders junge Familien und ältere Menschen aber auch Singles und ältere Paare wollen zunehmend gemeinsam und sich selbst eine Wohnumgebung schaffen, die Anregung, Sicherheit und Selbstständigkeit ermöglicht. Solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte können über den eigenen Wohnbereich hinaus weisen und das bürgerschaftliche Engagement in der Nachbarschaft und für das größere Gemeinwesen der jeweiligen Kommune fördern<sup>3</sup>.

Die Ergänzungen und Erweiterungen in der Vielfalt des Wohnungsangebots werden sowohl über zielgruppenorientierte Neubauvorhaben als auch über Umbau und Modernisierung im Bestand sowie den ergänzenden Neubau einzelner Gebäude in bestehenden Strukturen erreicht.

#### **Neubauaktivitäten zur Erweiterung der Vielfalt nutzen**

Der zusätzliche Bedarf an Wohnungen ist auf absehbare Zeit geringer als beispielsweise in den 90er Jahren, so dass sich das Motto ‚Qualität statt Quantität‘ ohne Gefahr für das Versorgungsniveau umsetzen lässt.

Die Neubauaktivitäten werden schwerpunktmäßig dazu genutzt, den Wohnungsbestand durch mehr Vielfalt attraktiver zu gestalten. Dazu gehören

- hochwertige Geschoss- bzw. Mietwohnungen
- gemeinschaftliche Bauformen
- attraktive hochverdichtete Bauformen im Eigenheimsektor in zentralen Lagen.

In monostrukturierten Wohnlagen wird zudem der kleinräumige Mix an Wohnungstypen und Eigentumsformen durch ergänzende Bauformen erhöht.

---

<sup>3</sup> Wohnprojekt-Atlas 2008 des Bayrischen Netzwerkes Wohnprojekte, S.9



Die Nachfrage wird auch in den Ortsteilen vielfältiger. Auch hier ist mit unterschiedlichen Maßnahmen der Innenentwicklung und – soweit möglich und erforderlich – Außenentwicklung in kleinen Schritten der Eigenbedarf zu realisieren.

### **Wohnungsbestand an Nachfrageentwicklung anpassen / zukunftsfähig machen**

Große Teile des Wohnungsangebots entsprechen nicht mehr dem Qualitätsstandard heutiger Ansprüche. Insbesondere im Altbaubestand und in den Beständen der 1950er bis 1970er Jahren bedarf es umfangreicher Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, um weitere Abwertungstendenzen zu verhindern.

Die städtische Wohnungspolitik wird sich darauf konzentrieren, Aufwertungen im Siedlungsbestand zu forcieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden sowohl Motivationsstrategien und Unterstützungsformen für private Eigentümer entwickelt als auch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt. Handlungsschwerpunkte mit Vorbildfunktion sind die festgesetzten Stadtumbaugebiete.

### **Gesamtstädtisch denken und kleinräumig handeln**

Die Umsetzung von Strategien und die Entwicklung von Projekten orientiert sich an der konkreten Situation in einzelnen Quartieren oder Wohnlagen.

Neubau, Umbau und Modernisierung von Gebäuden werden ebenso wie Wohnumfeldmaßnahmen mit Strategien zur Quartiersentwicklung gekoppelt und darauf orientiert, die Vielfalt in den Bezirken zu stärken, ggf. zu erweitern und Wohnquartiere damit robuster zu machen.

Das gilt schwerpunktmäßig für Gebiete, die durch Abwärtstrends und Leerstände gefährdet sind und in denen Ergänzung und Anreicherung des Wohnungsangebots, gezielte Abrisse und eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität stabilisierend wirken und einen Gegenpol zur weiteren Segregation darstellen können.

Ähnliches gilt für weniger problematische Quartiere. Es ist zu prüfen, wie weit sie auf sich ändernde Haushalts- und Altersstrukturen vorbereitet sind und wie weit sie eine Ergänzung und Anreicherung von Wohnungsangeboten innerhalb der gewachsenen Strukturen benötigen, um als attraktive Wohngebiete Bestand zu haben und neue Bewohnergruppen anzuziehen.

### **Innentwicklung stärken**

Ein Schwerpunkt gebietsspezifischer Orientierung ist die Innentwicklung. Die Potenziale der Kernstadt als Wohnstandort werden zukünftig stärker genutzt und beim Angebot an attraktiven urbanen Wohnungsangeboten besteht deutlicher Nachholbedarf.

Mit der Konzentration auf die Innenentwicklung kann die Stadt der zunehmenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung, die ein Ergebnis der haushaltsstrukturellen Veränderungen ist, am besten gerecht werden.

### **Flexible, nachfrageorientierte und kooperative Verfahren anwenden**

Die Entwicklung zu einem wenig dynamischen nachfragegesteuerten Wohnungsmarkt erfordert den Einsatz flexibler Instrumente und Verfahren sowie die Abstimmung und Kooperation zwischen allen Wohnungsmarktakteuren.

Um Baulanderschließungen zu vermeiden, die deutlich über dem Nachfrageniveau liegen, wird Bauland zukünftig zeitlich gestaffelt und kleinteilig entwickelt unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachfrageentwicklung.

Um die erwarteten Effekte von Bauaktivitäten, wie Erhöhung der Vielfalt, den Ausbau nachfragegerechter Wohnungsangebote und die Stabilisierung von Wohnquartieren zu erreichen, sind die Aktivitäten der unterschiedlichen Akteure aufeinander abzustimmen. Auch die soziale Wohnraumversorgung ist nur durch ein gemeinsames Agieren von Stadt und Wohnungswirtschaft zu ermöglichen.

Seitens der Stadt werden dafür Instrumente und Verfahren entwickelt und eingesetzt, die

- die Transparenz über Prozesse und Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten erhöhen und gleichzeitig die Wirkung der eingesetzten Instrumente aufzeigen (Monitoringssystem)
- die Kooperation mit Wohnungsunternehmen und anderen institutionellen Akteuren verstetigen (Runder Tisch)
- privaten Eigentümern und Wohngruppen bei Entwicklung und Umsetzung individueller Lösungen unterstützen (bereits bestehende Serviceagentur).

## 4. HANDLUNGSBAUSTEINE

### 4.1 Analyse: Monitoring Wohnungsmarkt

#### 4.1.1 Konzept

Das Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem wird entsprechend eines Verfahrensvorschlages vom Büro StadtRegion (Prof.Dr. Rohr-Zänker) aufgebaut.

#### **Ziele und Nutzen**

Mit Hilfe des Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem soll sowohl die aktuelle Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt analysiert als auch die weitere Entwicklung antizipiert werden. Dieses Ziel verlangt die kontinuierliche Beobachtung, die zeitnahe Auswertung und die übersichtliche Vermittlung von Entwicklungsmustern und Strukturen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsmarkt räumlich und strukturell in Teilmärkte gegliedert ist. Diese beiden sich überschneidenden Dimensionen müssen im Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem also auch abgebildet werden.

Eine systematische Erhebung wohnungsmarktrelevanter Daten und Informationen schafft einen Wissens-Pool, der auch anderen Politik-Bereichen zu Gute kommen kann. Um also Synergie-Effekte zu generieren, wird das System möglichst breit und vielfältig nutzbar angelegt. Es soll Grundlageninformationen liefern für

- die Siedlungsflächenpolitik der Stadt Hildesheim
- die Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Hildesheim
- Investitionsentscheidungen von Bauträgern und Wohnungswirtschaft
- die Sozialpolitik der Stadt Hildesheim.

#### **Inhalte und Bestandteile**

Das Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem wird Informationen aufbereiten zu

- der Nachfrage- und Angebotsentwicklung in der Stadt und ihren Teilräumen
- den Preisstrukturen und Preisentwicklungen in den Segmenten des Wohnungsmarkts
- der Versorgungsqualität für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen.

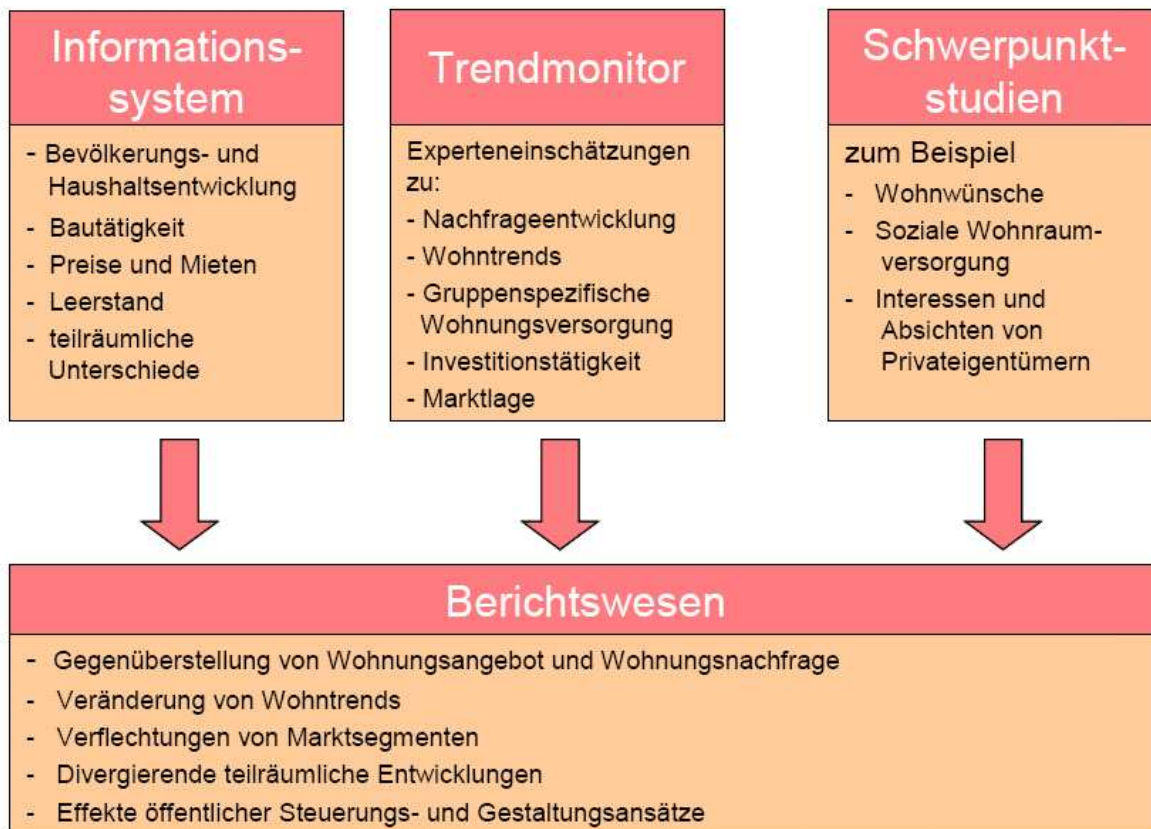
Darüber hinaus kann es für die Erfolgskontrolle von Instrumenten und Maßnahmekonzepten eingesetzt werden.

Um diese Aufgabe erfüllen zu können, hat das Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem zwei feste Bestandteile:

- ein Informationssystem auf der Basis von Eckdaten zur Angebots- und Nachfrageentwicklung auf den Wohnungsmärkten;
- einen Trendmonitor auf der Basis aktueller Informationen und Einschätzungen durch lokale und regionale Wohnungsmarktexperten.

Zudem kann es Studien und Untersuchungen vorsehen, deren Themenstellungen sich aus den Ergebnissen der regelmäßigen Beobachtung ergeben und weiterer Klärung benötigen. Mögliche Themenstellungen sind z. B. eine Befragung zum Hildesheimer Wohnprofil oder zu Umzugsmotiven oder eine Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Solche Studien sollen bei Bedarf und ggf. durch externe Experten durchgeführt werden.

Abb.1: Bestandteile eines Wohnungsmarkt-Beobachtungssystems (StadtRegion 2008, S. 3)



### Berichte

Die Wohnungsmarkt-Beobachtung ist auf Transparenz und Kontinuität ausgerichtet und wird daher jährlich einen Bericht liefern. Dieser stellt als Produkt der Analyseschritte und Informationsauswertungen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und weiteren Interessenten eine aktuelle Wissensbasis über Strukturen, Trends und zukünftige Entwicklungen des städtischen Wohnungsmarkts und seiner Teilmärkte zur Verfügung.

Als Fortschreibung der Wohnungsmarkt-Analyse 2009 wird der Bericht in der Regel auf ca. 5 bis 10 Seiten auf neue Trends hinweisen und einen umfangreichen Anhang von Tabellen und Grafiken mit den fortgeschriebenen Daten enthalten. In mehrjährlichem Abstand wird eine Langfassung erstellt, die in der Reihe Beiträge zur Stadtentwicklung veröffentlicht werden soll.

Da wichtige Daten des Landesamtes für Statistik erst um die Jahresmitte herausgegeben werden, soll die jährliche Aktualisierung jeweils im 3. Quartal veröffentlicht werden.

### Adressaten und Beteiligte

Zielgruppen des Wohnungsmarkt-Beobachtungssystems sind öffentliche und private Entscheidungsträger. Ihnen werden Informationen zur Verfügung gestellt, die für sowohl stadtentwicklungspolitische, wohnungs- und sozialpolitische Entscheidungen wie auch für privatwirtschaftliches Handeln relevant und belastbar sind.

Im Gegenzug zum Nutzen des Wohnungsmarkt-Monitorings für die verschiedenen Zielgruppen wird von den potentiellen Nutzern die Bereitschaft erwartet, Daten und Informationen zu liefern.

#### **4.1.2 Bisheriges Verfahren**

Durch das beauftragte Büro StadtRegion wurde in 2008 / 2009 eine umfangreiche Wohnungsmarktanalyse und ein Verfahrensvorschlag für den Aufbau eines Wohnungsmarkt - Beobachtungssystems für die Stadt Hildesheim erstellt.

Der Bereich Statistik hat die kommunale Statistikauswertung z. T. bereits teilautomatisiert und seit der Wohnungsmarktanalyse eine kleinräumige Auswertung ermöglicht.

#### **4.1.3 Planung Stand 2009**

##### **Informationssystem**

Das Informationssystem wird durch die Stadtverwaltung erstellt und gepflegt (Kooperation der Bereiche Statistik und Stadtentwicklung). Es wird zukünftig jährlich aktualisiert. Stichtag ist jeweils der 31.12.

Im Jahr 2009 wird der Aufbau des Informationssystems mit weitgehend automatisierter Aufbereitung der Daten fortgesetzt. Nicht für alle aber für eine zunehmende Zahl der Themen können die Daten für das Stadtgebiet zum nächsten Bericht kleinräumig analysiert und aufbereitet werden: für Veröffentlichungen auf Basis der statistischen Bezirke, für die interne Analyse bei Bedarf im Einzelfall bis auf Blockebene.

Das Informationssystem enthält Daten zu folgenden Themen:

- Wirtschaftliche Entwicklung: Arbeitsplätze, Arbeitslosen Kennziffer
- Umfang der Nachfrage: Einwohnerzahl, Haushaltszahl, Wanderungsmuster
- Art der Nachfrage: Altersstruktur, Haushaltsstruktur
- Bautätigkeit: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen,
- Marktdynamik: Verkaufsfälle von Bauland und Wohnimmobilien, Bodenrichtwerte, Immobilienpreise, Wohnungsleerstand
- Sozioökonomische Entwicklung: Bezieher von Transferleistungen, Bedarfsgemeinschaften
- Soziale Wohnraumversorgung: Wohnungssuchende Haushalte, Belegwohnungen

##### **Trendmonitor**

Für die Befragung der Wohnungsmarktakeure wird im Jahr 2009 ein Fragebogen erstellt und angewendet.

##### **Schwerpunktstudien**

Eine Durchführung von Schwerpunktstudien ist derzeit nicht vorgesehen.

##### **Wohnungsmarktbericht**

Der erste vollständige Wohnungsmarktbericht des Monitorings erfolgt im Jahr 2010.

Nach Beteiligung der Wohnungsmarktakeure (Runder Tisch, s. Kap. 4.3) soll der Bericht zunächst im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr vorgestellt und anschließend in angepasster und ansprechender Fassung in der Reihe „Beiträge zur Stadtentwicklung“ veröffentlicht werden.

## 4.2 Wohnungsbau-Steuerung: Verteilung, Profilierung und Prioritätensetzung

### 4.2.1 Konzept

Das Konzept „Neues Wohnen“ umreißt, wie viele Wohnungen welcher Art, wo und wann in den nächsten Jahren gebaut werden sollen. Es geht dabei nicht um eine feststehende Programmplanung sondern um eine flexible Planung, die jährlich fortgeschrieben werden soll.

#### **Was für Wohnungen sollen (um-) gebaut werden?**

Die Wohnungsbauprojekte sollen auf der Basis von Wohnungsmarktbeobachtung und Integriertem Stadtentwicklungskonzept bzw. Folgeplanungen profiliert werden. Dabei geht es besonders um eine Verbreiterung der Wohnungspalette.

Je nach Stand der Planung werden Aussagen zu Zielgruppen, Dichte, Nutzungsmischung, Parzellierung, Preisen und zum Verfahren angestrebt.

#### **Wo sollen die Wohnungen gebaut werden?**

Insgesamt soll über eine Streuung der Projekte eine dezentrale Versorgung mit neuem, modernem Wohnraum erfolgen, damit

- möglichst in allen Stadt- und Ortsteilen das Wohnungsangebot vielfältiger wird,
- ansässige Bevölkerungsgruppen bei Veränderung der Wohnansprüche die Möglichkeit haben im Quartier bleiben zu können,
- einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden bzw. abgebaut werden können.

Andererseits erfordert der Planungsaufwand angesichts begrenzter Kapazitäten eine Konzentration auf eine überschaubare Zahl der Projekte. Aufgrund des Nachholbedarfs in der Kernstadt muss der Entwicklungsschwerpunkt hierher gelegt werden.

#### **Wie viel Wohnungen sollen wann gebaut werden? – Prioritätensetzung**

Bei der Vorbereitung von Innenentwicklungsprojekten sind aufgrund der komplexen Aufgaben größere Planungsvorläufe notwendig. Die gleichzeitige planerische Vorbereitung mehrerer größerer Projekte ist erforderlich, da wegen Abhängigkeiten und Unwägbarkeiten die Realisierung einiger Projekte zeitlich nicht genau kalkulierbar ist.

Daher ist eine laufende Überprüfung der Projektzeitplanung wichtig und soll über die Fortschreibung des Konzeptes „Neues Wohnen“ jährlich berichtet werden. Auch ist eine Überprüfung der Wohnungsbaumengen, nach unterschiedlichen Handlungsfeldern (kleinteilige Innenentwicklung, Stadtumbau, Neubaugebiete) dabei relevant.

### 4.2.2 Bisheriges Verfahren

In den vergangenen 30 Jahren wurde hauptsächlich die Neuausweisung von Neubaugebieten am Stadtrand hinsichtlich Umfang und Zeit geplant und gesteuert, z.T. mit verdichteter Bebauung in den vorstädtischen Ortsteilen, überwiegend aber für Ein- und Zweifamilienhäuser. Daneben gab es die Steuerung der Entwicklung in den Stadtsanierungsgebieten. Innenentwicklung war Investoren geleitet und wurde von der Stadt, soweit verträglich, unterstützt (z.B. Gut Sorsum, Trillke Gut).

Besonders seit der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (2006-2007) werden umfangreich Innenentwicklungsprojekte planerisch vorbereitet.

### 4.2.3 Planung Stand 2009

Für 2009 und 2010 wird Wohnungsneubau wieder im Umfang von ca. 200 Wohneinheiten angestrebt entsprechend der durchschnittlichen Wohnungszielzahl (s. Kap. 3.1) und der Entwicklung in den letzten Jahren.

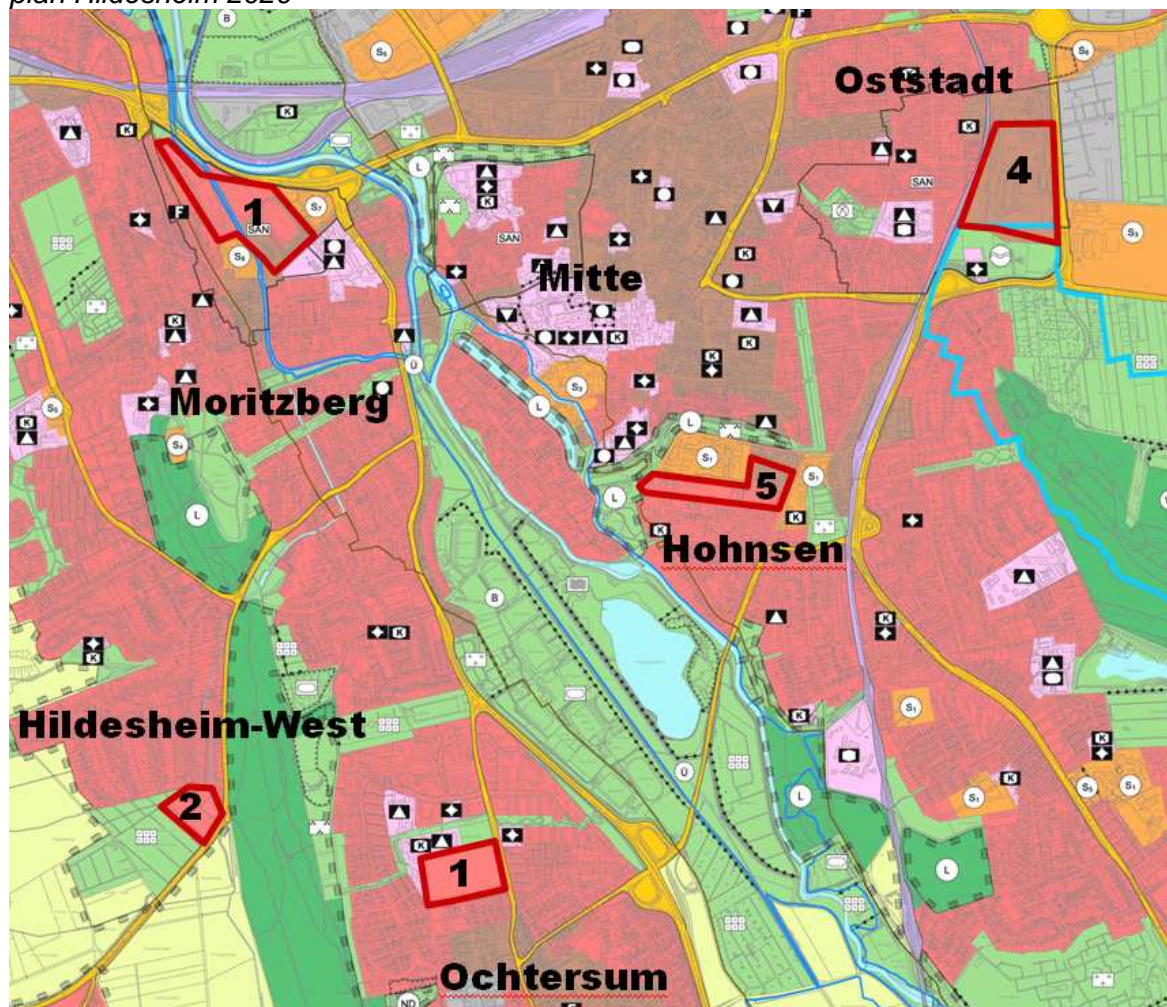
Der Wechsel von der Außen- zur Innenentwicklung wird anhand folgender Tendenzen deutlich:

- Es bestehen noch etwa 100 Bauplätze in aktuellen Baugebieten in den Ortsteilen. Mit dem neuen Flächennutzungsplan werden mittel- bis langfristige Optionen für kleinteilige Siedlungserweiterungen zur Eigenentwicklung eröffnet.
- Die Schlüsselprojekte für Wohnungsneubau können fast vollständig dem Stadtumbau zugerechnet werden. Hier sollen im Zeitraum 2010 bis 2015 ca. 400 bis 500 Wohnungen gebaut werden. Dies entspricht durchschnittlich 70 bis 80 Wohnungen im Jahr.
- Es ist davon auszugehen, dass der Trend zu kleinteiliger Innenentwicklung (Ergänzungen im Bestand sowie Abriss und Ersatzbebauung) weiter anhält und hier ein großer Teil des Neubaus realisiert wird.

#### Schlüsselprojekte Wohnungsneubau bis ca. 2015, Stand Mai 2009

Die Umsetzung größerer Entwicklungsflächen soll in der nächsten Zeit genauer dosiert werden, aufgrund der aktuell relativ niedrigen Nachfrage nach Wohnungsneubauten.

Abb. 2: Lage der Schlüsselprojekte im Stadtgebiet (Grundlage: Entwurf Flächennutzungsplan Hildesheim 2020)



Die Angaben zur Baureife bei der folgenden Liste der Schlüsselprojekte sind eine Momentaufnahme, Stand Mai 2009.

### 1. Ochtersum, Neues Wohnen am Steinberg (5,0 ha, ca. 120 Wohnungen)

Das Baugebiet auf einer umbauten Ackerfläche in Nähe zum Stadtteilzentrum soll im Jahr 2010 baureif sein und mit dem Ziel gehobenes städtisches Wohnen in verschiedenen Formen entwickelt werden (z.B. Seniorenwohnen, Zweifamilienhäuser zur Miete). Basis bildet ein städtebaulicher Wettbewerb. Die Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses sollen durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan und ein Gestaltungshandbuch gesichert werden<sup>4</sup>. Auf städtebauliche Verträge kann verzichtet werden, da die Stadt Hildesheim die Grundstücke besitzt und selbst vermarktet. Der Bebauungsplan soll im Sommer 2009 rechtsverbindlich werden.

*Abb. 3: Siegreicher Entwurf beim städtebaulichen Wettbewerb (Ackers / Giesler FIBAV)*



### 2. Hildesheim-West: Goldene Perle (2,4 ha, ca. 35 Wohnungen)

Die ehemalige Kleingartenbrache musste aufgrund hoher Leerstände und zur Abwehr illegaler Abfallentsorgung bereits geräumt werden. Nach Verkauf eines deutlichen Teils der städtischen Grundstücke am Steinberg (Ochtersum, s.o) soll hier am Kernstadtrand ein kleines Baugebiet für überwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstehen um der Nachfragegruppe der individuellen Bauherren ein zentrumsnahes Angebot zu schaffen.

<sup>4</sup> Der Wandel auf dem Wohnungsmarkt ist auch daran ablesbar, dass sich hier interessierte Investoren für die Sicherung der Qualitäten des Wettbewerbs im Bebauungsplan aussprachen.



### 3. Moritzberg: Phoenix (1. Bauabschnitt: 1,8 ha, ca. 50 Wohnungen)

Auf der Gewerbebrache soll ab 2012 eine städtische Wohnsiedlung nordwestlich der geplanten Einzelhandelsflächen überwiegend in Form von Stadtvillen entstehen (Bebauungsplan-Beschluss liegt vor). Die benachbarte Sportanlage an der Pappelallee ist aufgrund hoher Bodenschadstoffbelastungen bereits für den Sportbetrieb gesperrt. Je nach gesamtwirtschaftlicher Entwicklung ist mit einem Start der baulichen Entwicklung in zwei bis drei Jahren zu rechnen. Insgesamt soll hier ein qualitätsvolle innenstadtnahes Quartier entstehen, in dem sich eine qualitätsvolle Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung entwickelt.

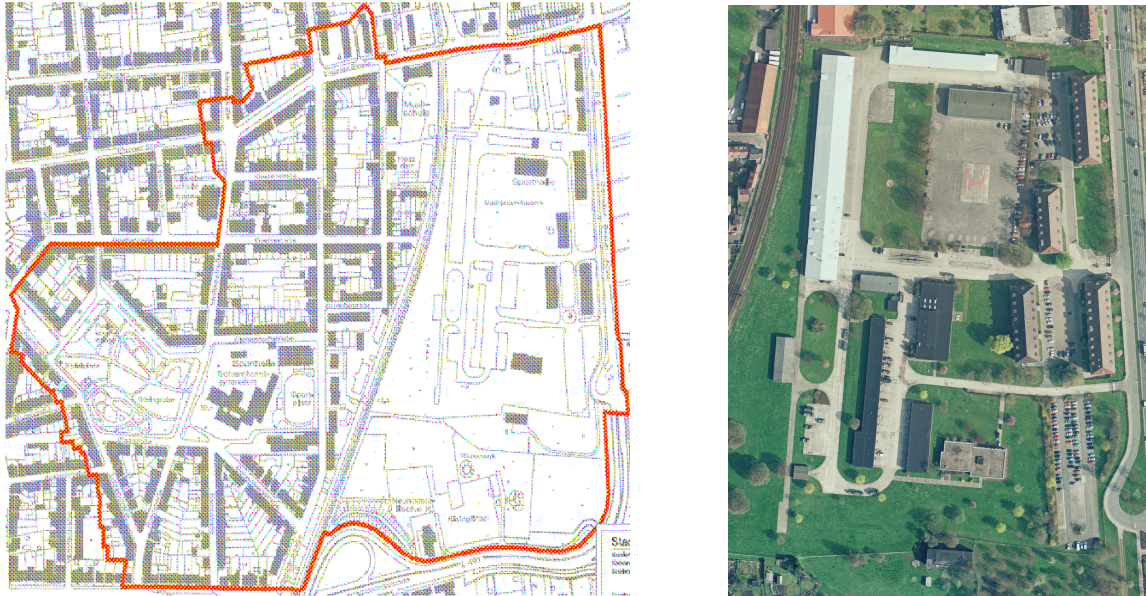
*Abb. 4: Städtebaufördergebiet Stadtumbau-West Moritzberg mit Phoenix-Areal, Sportanlage und Umfeld*



#### 4. Hildesheim-Ost: Mackensen-Kaserne (8,0 ha)

Im Rahmen des Stadtumbaugebietes Oststadt ist für die Mackensen-Kaserne die Erweiterung der Oststadt über die Bahnlinie hinaus vorgesehen. Innerhalb der Mischbaufläche sollen hohe Wohnungsbauteile mit urbanen Qualitäten entwickelt werden. Zur Senator-Braun-Allee hin wird die Ansiedlung von Dienstleistungen oder Verwaltungen angestrebt. Konzept und Zeitplanung werden derzeit erarbeitet.

*Abb.5: Oststadt (Städtebaufördergebiet Stadtumbau-West / Luftbild Mackensenkaserne)*



#### 5. Hohensen: Weinberg (3,5 ha)

Nach Umsiedlung des bisherigen Klinikums soll neben Hochschulnutzungen auch eine Teilfläche für städtisches Wohnen umgenutzt werden (ca. 2014). Ein Konzept liegt noch nicht vor. Da es sich um ein privates Entwicklungsinvestment handelt, ist eine sorgfältige Abstimmung zur gesamtstädtischen Wohnungsbauentwicklung erforderlich.

*Abb. 6: bisheriges Klinikum am Weinberg*



### Kleinteilige Innenentwicklung

Wie in den letzten Jahren auch liegt ein Schwerpunkt bei der kleinteiligen Innenentwicklung im Bereich Senioren gerechter Wohnanlagen. Dies gilt neben der Kernstadt besonders für die vorstädtischen Ortsteile. So ist z.B. in Drispfenstedt eine Seniorenwohnanlage mit Serviceeinrichtungen im Bau und in Moritzberg eine barrierefreie Wohnanlage als Ersatz und Ergänzung des Wohnbestandes gebaut. In Itzum ist der Bau einer Seniorenwohnanlage in Vorbereitung.

In den zentralen Lagen werden auch für andere Zielgruppen kleinteilig verdichtete Neubauten wie Stadtvillen und Laubenganghäuser erstellt, die zum vielfältigen und modernen Wohnungsangebot beitragen. Die Gemeinnützige Baugesellschaft der Stadt Hildesheim (gbg) wirbt bei solchen Projekten bereits mit dem Titel „Neues Wohnen“.

Erste Bauprojekte im Michaelisviertel – initiiert im Rahmen des Schlüsselprojektes – zeichnen sich noch für 2009 und 2010 ab (vgl. auch Kap. 4.6).

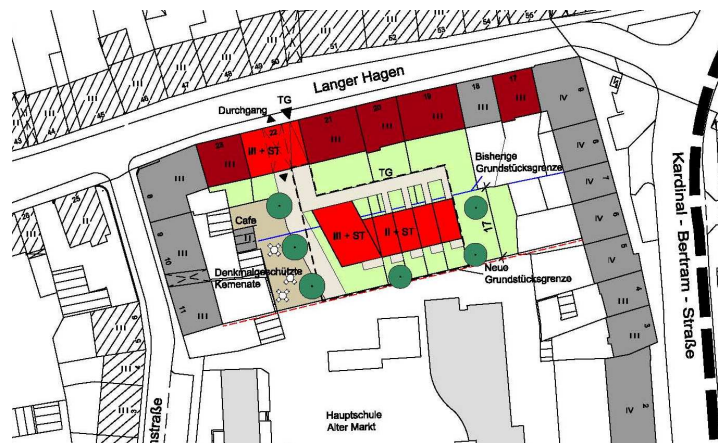


Abb.8: Michaelisviertel, Langer Hagen: Blockrand- und Hofbebauung (Kreiswohnbau, Studie ELBERG 2009; hellrot: Neubau)



Abb. 7: Moritzberg, Pippelsburg: Barrierefreies Wohnen (gbg 2008)



Abb.9: Werbebroschüre der gbg

### Stadterweiterungen / Ortsteilentwicklung

Derzeit bestehen noch Wohnbaugebiete in den Ortsteilen Einum, Itzum und Sorsum mit nennenswerten Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser. In weiteren Ortsteilen bestehen noch einzelne Bauplätze sowie Baulücken. Damit ist aktuell eine dezentrale Versorgung zur Deckung des Eigenbedarfs in den Ortsteilen gewährleistet. Mittel- bis langfristig wird die Eigenentwicklung der Ortsteile durch Optionen für Siedlungserweiterungen im Flächennutzungsplan gesichert.

Für den Rosenhang (Hildesheim-Ost unterhalb der Ameos-Klinik) wird derzeit auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan für ca. 24 Reihen- und Doppelhäuser aufgestellt.

## **4.3 Abstimmung Hauptakteure: Runder Tisch Wohnungsmarkt**

### **4.3.1 Konzept**

Der bereits eingerichtete Runde Tisch mit Wohnungswirtschaftlern, Mieter- und Hauseigentümerversprechern sowie Fachplanern tagt in der Regel zweimal im Jahr. Seine Hauptaufgabe ist es, die Qualifizierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes zu koordinieren.

#### **Beteiligung und Mitarbeit**

Für eine an den Bedarf und an die Stadtentwicklungsziele angepasste Wohnungsbauentwicklung benötigt die Stadt zukünftig besonders nähere Informationen der lokalen Wohnungswirtschaft zur Bestandsentwicklung und kleinteiligen Innenentwicklung.

Die Vertreter der Wohnungswirtschaft tragen durch die jährliche Beantwortung von Experten-Fragebögen (Trendmonitor, s. Kap. 4.1) zur Vertiefung der Wohnungsmarktanalyse bei. Hierauf aufbauend sollen die Wohnungsbau- und Wohnumfeldschwerpunkte von Stadt und Wohnungswirtschaft besprochen und möglichst abgestimmt werden bevor der jährliche Bericht zur Wohnungsmarktlage und Konzeptfortschreibung an Politik und Öffentlichkeit weitergeleitet wird. Angestrebt werden Zielvereinbarungen zur Fortschreibung des Gesamtkonzeptes und seiner Bausteine. Dies gilt vor allem für Schwerpunktstudien.

#### **Vorteile der Kooperation für Wohnungsmarktakteure**

Die Teilnehmer gewinnen für ihr Handeln relevante und belastbare Informationen durch das Monitoring. Die Abstimmung von laufenden Handlungsschwerpunkten und Wohnbauprofilen gibt ihnen Planungssicherheit.

### **4.3.2 Bisheriges Verfahren**

Die Hauptakteure zum Hildesheimer Wohnungsmarkt wurden in 2 Sitzungen des Runden Tisches im Februar und März 2009 beteiligt. Sie signalisierten ihre Bereitschaft zur wiederkehrenden Expertenbefragung und Interesse an der Fortführung des Runden Tisches auch zur Abstimmung von Bauprojekten.

Eingeladen waren neben Kommunalvertretern verschiedener Fachbereiche und des Landkreises sowie externen Fachplanern Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft mit Alpha-Immobilien, Architekten- und Ingenieurverein, Baugenossenschaft >Wiederaufbau<, Beamtenwohnungsverein, Gemeinnützige Baugesellschaft (GBG), Hanseatic, Haus- und Grund, Kreiswohnbau, Lüder Immobilien, Mieterverein, Sparkasse, Volksbank, Wert-Investition Immobilien.

### **4.3.3 Planung Stand 2009**

Die Sitzungen sollen halbjährlich stattfinden, die nächste im Herbst 2009. Das Konzept „Neues Wohnen“ soll dann weiter verfestigt und anhand konkreter Themen mit Leben gefüllt werden.

## 4.4 Förderung: Finanzielle Anreize

### 4.4.1 Konzept

#### Staatliche Förderprogramme nutzen

##### Städtebaufördermittel

Über das besondere Städtebaurecht und die staatliche Kofinanzierung werden in Städtebaufördergebieten je nach Programm Gebäudemaßnahmen und die Umgestaltung wesentlicher Straßenräume und öffentlicher Anlagen eines Gebietes durchgeführt, sodass eine Aufwertung und soziale Stabilisierung von Quartieren erreicht werden kann.

Der Wirkungsgrad städtischer Haushaltsmittel ist bei Stadtsanierungsgebieten und anderen staatlichen Förderprogrammen besonders hoch: z.B. löst bei der klassischen Stadtsanierung laut Untersuchung in anderen Städten ein € Förderung (davon 1/3 durch die Stadt Hildesheim) durchschnittlich ca. 5 bis 7 € private Investitionen im Quartier aus. Die Förderhöchstgrenze soll ausgenutzt werden, so dass jährlich 2,37 Millionen € an Fördermitteln in diesen Gebieten eingesetzt werden können.

Solche Mittel werden in aller Regel dort eingesetzt, wo Maßnahmen sowieso erforderlich sind bzw. wo im Rahmen abgestimmter Konzepte städtebauliche Ziele unterstützt werden sollen. Daher strebt die Stadt auf Basis des Wohnungsmarkt-Monitorings auch zukünftig die Aufnahme in solche oder ähnliche Förderprogramme an.

##### Information und Beratung zu Wohnungsbauförderprogrammen von Bund und Land

Es bestehen zahlreiche Objekt bezogene Förderprogramme (z.B. vergünstigte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Wohnungsbauförderprogramme des Landes Niedersachsen für bestimmte soziale Zielgruppen oder Sanierungsfälle), die z. T. wenig bekannt sind und zunehmend die Sanierung bestehender Gebäude betreffen. Dazu kommen bei der Denkmalpflege steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Potenzielle Bauherren sollen zukünftig besser über solche Fördermöglichkeiten informiert und damit zum Bauen in Hildesheim und besonders im Bestand motiviert werden. Für diese Dienstleistung ist die Service-Agentur (s. Kap. 4.6) am besten geeignet. Sie wird hier eine aktive Rolle übernehmen.

#### Unterstützung der Innenentwicklung durch Zwischenerwerb

Gängige Praxis vieler Städte ist eine kommunale Bodenvorratspolitik, mit der Ackerflächen vorausschauend angekauft und nach Baulandentwicklung an Bauherren / Bauträger weiterverkauft bzw. für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden können. Dies hat den Vorteil, dass die Stadt mehr Handlungsspielraum und Einfluss auf die Entwicklung der Gebiete besitzt. Außerdem können Überschüsse aus den Grundstücksverkäufen z.B. für den Aufbau bzw. die Aufwertung des Wohnumfeldes eingesetzt werden.

Die Erfahrung einiger Städte (z.B. Stuttgart, Tübingen) hat gezeigt, dass ähnliche Herangehensweisen bei der Innenentwicklung eine Katalysatorfunktion übernehmen und wesentlich zum Erreichen angestrebter Ziele beitragen können:

In Tübingen (Französisches Viertel) konnten z.B. viele Bauherren und Bauherrengruppen zum individuellen Bauen mit kleinteiliger Nutzungsmischung und hohen Baudichten auf einem ehemaligen Kasernengelände gefunden werden – städtische Bauformen im Sinne

nachhaltiger Stadtentwicklung. Normale Wohnungsbaugesellschaften und Investoren sind aufgrund der Komplexität und Marktrisiken selten bereit zu solchen Projekten. Ein günstiger Grundstückserwerb ermöglichte zudem auch soziale Vergabekriterien und die Finanzierung des Wohnumfelds.

In Bestandsgebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur sehen sich viele Privateigentümer nicht in der Lage, ihre Häuser an moderne Wohnstandards anzupassen oder gemeinsam mit Nachbarn grundstücksübergreifend Lösungen für Verbesserungen für das Wohnumfeld zu erzielen. In manchen Städten gibt es für solche Aufgaben kommunale Entwicklungsgesellschaften, die Grundstücke ankaufen, ggf. auch zusammenlegen und dann neu an Interessenten weiterverkaufen. So kann in aber auch außerhalb von Städtebaufördergebieten die bauliche Entwicklung und Modernisierung vorangetrieben werden.

Die Stadt Stuttgart hat z.B. zu solchen Zwecken einen eigenen „revolvierenden“ Grundstücksfonds angelegt, der also hauptsächlich für den Zwischenerwerb gedacht ist und kostendeckend wirtschaften muss.

Für Hildesheim mit einerseits hohem Anteil an kleinteiligen Eigentümerstrukturen auch in städtischen Gebieten mit Aufwertungsbedarf und andererseits Schlüsselprojekten des Stadtumbaus wäre eine Ausweitung der Steuerungsmöglichkeiten über den Zwischenerwerb von Grundstücken prinzipiell hilfreich.

Folgende Optionen sollen daher geprüft werden:

- a) eigenständige Anlage eines städtischen revolvierenden Grundstücksfonds,
- b) die Beauftragung einer städtischen Baugesellschaft mit der Durchführung solcher Projekte,
- c) punktuelle An- und Verkäufe bebauter Grundstücke in Ausnahmefällen durch die Stadt oder die lokale Wohnungswirtschaft auf Anfrage bzw. Vermittlung der Stadt.

#### **4.4.2 Bisheriges Verfahren**

##### **Staatliche Förderprogramme nutzen**

###### Städtebaufördergebiete

Die Stadt Hildesheim war in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich bei der Durchführung der Stadtsanierung (Nordstadt) und den Förderprogrammen Soziale Stadt (Drispenstedt, Fahrenheit). Nach dem Abschluss der Fördermaßnahmen in den bisherigen Fördergebieten wird mit den neuen Stadtumbaugebieten die Kontinuität der Hildesheimer Stadterneuerung ermöglicht.

Für die drei ISEK-Schlüsselprojekte Phoenix-Gelände (Moritzberg), Michaelisviertel und Mackensenkaserne (Oststadt) gelang in den letzten Jahren und Monaten die Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West – z. T. mit deutlicher Erweiterung des Gebietes. Hildesheim ist die einzige Stadt Niedersachsens mit mehr als zwei Stadtumbaugebieten.

Dazu kommt noch die aktuelle Aufnahme in das Bundesförderprogramm „Weltkulturerbe“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt). Mit diesem Projekt soll besonders auch das Umfeld der Weltkulturerbestätten Dom und St. Michaelis einschließlich der Verbindungsachse entsprechend aufgewertet werden. Hierbei ist auch die Wohnfunktion zu berücksichtigen.

### Information über sonstige staatliche Förderprogramme

Eine systematische Information über staatliche Fördermöglichkeiten von Wohnungsbaumaßnahmen findet bisher nicht statt.

## **4.4.3 Planung Stand 2009**

### **Städtebaufördergebiete**

Für 2010 sind in den drei Stadtumbaugebieten Maßnahmen in einem Umfang von rd. 4,2 Millionen € geplant, davon sollen rd. 55% staatlich gefördert werden. Der städtische Anteil liegt dabei unter 20%<sup>5</sup>. Dazu kommen noch ungeforderte Maßnahmen, allein im Umbaugebiet Moritzberg im Umfang von über 12 Millionen €.

Damit sind alle geeigneten Stadtumbaugebiete in der Förderung. Die Entwicklung in den anderen Gebieten wird genau beobachtet um künftige Bedarfe rechtzeitig erkennen zu können. Bei Auflage neuer Förderprogramme wie zuletzt mit den ExWoSt-Förderprogrammen Weltkulturerbe sowie Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) wird die Stadt die Antragstellung für geeignete Gebiete prüfen.

### **Unterstützung Innenentwicklung durch Zwischenerwerb**

Zur Realisierung weiterer Schlüsselflächen der Stadtentwicklung (s. Kap. 4.2) strebt die Stadt den Zwischenerwerb an.

Die drei Optionen zum Umgang mit kleineren bebauten Grundstücken sollen im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit im Einzelfall näher geprüft werden.

---

<sup>5</sup> (Zahlen aus: Leitprojekte 2010, s. Anlagen zum TOP 17 der STEBA-Sitzung vom 6.5.2009)

## 4.5 Wohnumfeld-Gestaltung: Stadt als Lebensraum

### 4.5.1 Konzept

Die zukünftige Wohnumfeldgestaltung soll sich an den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und mit Hilfe integrierter Fachplanungen wie Freiflächenentwicklungskonzept, Integrierter Verkehrsentwicklungsplan vertieft werden. Dies betrifft besonders wohnungsnaher Straßen-, Spiel- und Erholungsräume aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen.

#### **Städtebaufördergebiete**

Handlungsschwerpunkte sind besonders die Städtebaufördergebiete (Stadtumbau, Soziale Stadt). Hier können über das besondere Städtebaurecht und die staatliche Kofinanzierung neben Gebäudemaßnahmen z.B. wesentliche Straßenräume und öffentliche Anlagen eines Gebietes neu gestaltet werden, sodass die Wohn- und Lebensqualität für das gesamte Quartier deutlich gesteigert werden kann.

#### **Sonstige Wohnumfeldmaßnahmen**

Im Zusammenhang z.B. mit Kanalisationsbaumaßnahmen besteht immer wieder der Bedarf für Straßenraumerneuerungen. Ähnliches gilt auch für Grünanlagen.

Hauptaufgaben im Sinne des Konzeptes „Neues Wohnen in Hildesheim“ sind die Verbesserung der Situation für Straßenrandnutzungen, Fußgänger und Radfahrer sowie um die Eignung besonders für Kinder und alte Menschen.

### 4.5.2 Bisheriges Verfahren

#### **Städtebaufördergebiete**

Im Rahmen der Stadtsanierung und Stadtumbau wurden in der Nordstadt, in Drispensedt und in Fahrenheit viele Freiräume zur Verbesserung der Wohnqualität umgestaltet. Nähere Informationen zu den Beispielen s. Kap. 5 Handlungsfelder.

#### **Sonstige Wohnumfeldmaßnahmen**

Zur Zeit wird die Wollenweberstraße umgestaltet. Für 2010 wurden Umgestaltungsmaßnahmen von Straßenräumen zur Einsparung von Kosten gestrichen.

### 4.5.3 Planung Stand 2009

#### **Umsetzung mit Städtebaufördermitteln**

Nach Abschluss der Stadtsanierung Nordstadt und Soziale Stadt Drispensedt stehen nun Maßnahmen in anderen Gebieten an: Die Wohnumfeldmaßnahmen in Fahrenheit werden mit der Innenhofgestaltung zum studentischen Wohnprojekt „Bunsenfactory“ und der Gestaltung eines Stadtplatzes an der Max-Eyth-Straße abgeschlossen. In der Oststadt steht die Umgestaltung der Einumer Straße an. Im Stadtumbaugebiet Moritzberg werden die Pappelallee umgebaut und die Phoenixstraße gebaut als neue Anbindung von Moritzberg an die B1. Außerdem werden hier modellhaft Spielleitpläne aufgestellt.

#### **Integrierter Verkehrsentwicklungsplan zur Konkretisierung der ISEK-Ziele**

- Erneuerung des Hildesheimer Verkehrsmodells unter Einbeziehung der aktuellen Entwicklungsprojekte im Rahmen des Flächennutzungsplanes Hildesheim 2020.
- Erarbeitung einer Fahrradwegekonzeption für den Alltags- und Freizeitverkehr, u.a. Definition der Hauptrouten, des Ausbaustandards und Beschilderungssystem



## 4.6 Service-Agentur: Kommunikation und Bündelung der Interessengruppen

### 4.6.1 Konzept

#### Neues Wohnen in Hildesheim

Hildesheim braucht neuartige und vielfältige Wohnungsangebote, um als Wohnort attraktiv zu bleiben und sich als hochwertiger Wohnstandort weiter zu profilieren.

Passende Wohnangebote für die unterschiedlichsten Lebenslagen und Lebensstile werden von den Bürgerinnen und Bürgern verstärkt nachgefragt. Die Großfamilie gehört der Vergangenheit an, berufliche Zwänge und Individualisierung führen zu kleineren Haushalten und größeren Entfernungen unter den Familienmitgliedern. Der Wunsch nach alternativen Wohn- und Lebensformen erfordert eine nachhaltige Veränderung der Wohnungsmarktlandschaft.

Zukünftiges Wohnen heißt in jedem Fall, dass alle Generationen für ihre Wohnbedürfnisse individuelle Lösungen suchen und im eigenen Interesse selbst aktiv werden wollen. Wer selbstbestimmt lebt, will auch im Alter angemessen wohnen. Wohnprojekte können eine Alternative sein.

Ziel der Serviceagentur ist es, in dem Gebiet der Stadt Hildesheim, Diskussionen über neue Wohnformen (Senioren Wohnen, Mehrgenerationen Wohnen, Familien Wohnen, studentisches Wohnen) anzuregen und zu befördern.

Dabei richtet sie sich sowohl an eine interessierte Fachöffentlichkeit (Bauträger und Wohnungsbauunternehmen) wie auch an die gesamte Öffentlichkeit.

#### Gemeinschaftliche Wohnprojekte – gute Gründe, große Vielfalt

- Zentrales Merkmal aller Projekte ist die selbst gewählte Nachbarschaft. Im Stichwort „Nähe auf Distanz“ drückt sich das Ziel aus: in guten Nachbarschaften wohnen, aber die Privatheit und Individualität erhalten. Den Grad des sozialen Kontakts bestimmt jede/r selbst.
- Weitere Aspekte sind Wohnen in der Stadt (kurze Wege), hohe Wohnqualität, Ökologie, generationenübergreifendes Wohnen, Wohnen im Alter, u.a.
- Die Modelle hierfür sind vielfältig: Von Einfamilienhäusern um einen Wohnhof gruppiert und nebeneinander liegenden Reihenhäusern über Bauträgermodelle bis zur freien Bauherrengruppe und Mietprojekten von Wohnungsbaugesellschaften.

Der offensichtliche Vorteil einer guten Gemeinschaft ist die Möglichkeit gegenseitiger Hilfe im Alltag (v.a. für Ältere, Alleinerziehende und junge Familien). So können insbesondere generationsübergreifende Projekte durch die soziale Nähe und nachbarschaftliche Hilfe ein Ersatz für veränderte Familienbindungen sein. Die Menschen, die in solchen modernen Wohnformen leben, beweisen viel soziales Engagement und Eigeninitiative, die Wohnprojekte strahlen positiv auf das Umfeld und das Wohnquartier aus.

Die „LEBENSRAUM Serviceagentur Neues Wohnen in HILDESHEIM“ unterstützt die Bildung und Realisierung von gemeinschaftlichen Bau- und Mietprojekten als eine Möglichkeit, qualitativ hochwertiges Wohnen in der Stadt zu verwirklichen.

Sie ist Anlaufstelle für alle, die mehr Informationen über das Thema, über Baugruppen, Mietergemeinschaften und mögliche Investoren und Architekten sowie weitere Ansprechpartner suchen.

Die Serviceagentur dient als Plattform, die alle am Wohnungsmarkt beteiligten Partner für ihre unterschiedlichen Interessen nutzen können.

#### 4.6.2 Bisheriges Verfahren

Mit der gbg wurden im Sommer 2007 erste Gespräche über Gemeinschaftliche Wohnprojekte und die Möglichkeiten der Umsetzung geführt.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens Kommunale Konzepte: „Neues Wohnen in Hildesheim“ gab es im September 2007 eine erste Informationsveranstaltung mit dem Titel „Weiter wohnen wie gewohnt – oder neue Wohnformen für eine sich verändernde Gesellschaft entwickeln“. Parallel dazu gab es im Rathaus die Ausstellung „zusammen planen – gemeinsam wohnen“ zu sehen. Über 100 Teilnehmer besuchten diese Auftaktveranstaltung, auf der Themenschwerpunkte und Praxisbeispiele für Experten und künftige Nutzer zum Thema „Neues Wohnen“ präsentiert wurden.

Mehr als zwanzig interessierte Bürger haben anschließend an der Projektwerkstatt in der VHS teilgenommen und weitere Informationen zu Neuen Wohnformen in Gemeinschaft erhalten. Im Januar und März 2008 gab es Exkursionen zu Modellprojekten in Hannover und Bremerhaven bei denen ein intensiver Erfahrungsaustausch mit den Bewohnern stattfand.


Im September und November 2008 gab es zwei weitere Informationsveranstaltungen, um Neue Wohnformen bekannt zu machen. „Wohnkonzepte für Familien in der Stadt“, die sich besonders an junge Familien richtete und „Neue Wohnformen in Gemeinschaft – ein Wohnmodell mit Zukunft“ für Ältere. Über 150 Interessierte verfolgen die Vorträge, die sehr unterschiedliche Projekte und Wege aufzeigten aktiv neue Wohnformen umzusetzen.

Im Oktober 2008 wurde ein regelmäßiges Treffen eingeführt: „Runder Tisch für Wohnprojekt-Interessierte“, jeden 1. Montag im geraden Monat.

Ein offener Gesprächskreis für Menschen jeden Alters, die sich für Neue Wohnformen interessieren und auch umsetzen wollen. Es besteht die Gelegenheit zum gegenseitigen kennen lernen, zum Informations- und Erfahrungsaustausch. Bestehende Wohnprojekt-Gruppen können sich vorstellen und Gleichgesinnte finden. Das Interesse ist groß, zwischen 20 bis 30 Menschen nehmen regelmäßig an den Treffen teil.

Durch die Informationsveranstaltungen, den intensiven Erfahrungsaustausch beim „Runden Tisch“ und die gezielten Beratungen von Gruppen und einzelnen Interessenten, haben sich bisher sieben sehr aktive Wohnprojekt-Initiativen gebildet, die kurz- und mittelfristig ihre Neuen Wohnformen umsetzen wollen und gezielt nach Objekten suchen.





**LEBENSRAUM**  
Serviceagentur  
**Neues Wohnen in**  
**HILDESHEIM**

ist eine Anlaufstelle für alle, die sich für neue Wohnkonzepte interessieren.

Ob generationensübergreifende Wohnprojekte, Familienwohnungen oder Wohnraum für alleinstehende ältere Menschen: Das selbstbestimmte Wohnen führt zu einer neuen

**Lebensqualität**

Die Stadt Hildesheim möchte diese neuen Wohnformen unterstützen und bietet mit der Serviceagentur eine Plattform an, die alle am Wohnungsmarkt beteiligten Partner nutzen können.




Dabei geht es um

- Vermittlung von Kontakten
- Beratung von Initiativen in der Startphase
- Hilfe bei Haus- und Grundstückssuche für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Runden Tisch für Interessierte
- Informationsveranstaltungen
- Öffentlichkeitsarbeit

Das setzt Impulse, stärkt Initiativen und das Bürgerengagement und fördert die Wohn- und Lebensqualität in Hildesheim.

Serviceagentur **LEBENSRAUM HILDESHEIM**  
Dipl. Ing. Architektin Petra Willke-Fischer  
c/o VHS Hildesheim, Pfaffenstieg 4-5, 31134 Hildesheim  
Zimmer 217, Tel. 05121-936128, willke@vhs-hildesheim.de  
Sprechstunde: dienstags 15-17 Uhr + nach Vereinbarung

Ein Kooperationsprojekt von Stadt und VHS Hildesheim im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kommunale Konzepte Wohnen“

### 4.6.3 Planung Stand 2009

#### Das erste Gemeinschaftliche Wohnprojekt wird umgesetzt

Im Herbst 2009 ist der Baubeginn des ersten Gemeinschaftlichen Wohnprojektes im Michaelisviertel geplant. Die gbg Hildesheim AG wird im Sommer ein Bestandsgebäude im Alten Markt abreißen und eine für Hildesheim Neue Wohnform beginnen. Das Projekt wird als Mietobjekt errichtet und besteht aus acht barrierefreien Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen und Gästeappartement. Zur Zeit besteht die Kerngruppe des Wohnprojektes aus vier Mietparteien, die fest entschlossen sind, dieses Projekt selbstbestimmt möglichst eigenständig zu verwalten und mit gemeinschaftlichem Leben und Hilfen im Alltag zu erfüllen.

Seit Beginn der Planungen begleitet die Serviceagentur die Gruppenbildung und die Zusammenarbeit mit der gbg. Mit gezielter Öffentlichkeitsarbeit werden weitere Interessierte dazu gewonnen und an die Gruppe herangeführt. Im Sommer 2010 soll Einweihung und Vorstellung dieses beispielhaften Wohnprojektes für Hildesheim sein.



Abb. 10: Michaelisviertel, Blockkonzept Alter Markt (Entwurfsvariante CONVENT und ELBERG, 2009)

#### Wohnprojekte auch in der West- und Oststadt

Weitere Exkursionen für Interessierte zu beispielhaften Wohnprojekten sind geplant, um mit den Bewohnern ins Gespräch zu kommen und von den Erfahrungen zu lernen. Die bisher durchgeführten Exkursionen haben gezeigt, dass die Teilnehmer durch das Besichtigen konkreter Projekte noch mehr Lust und Mut bekommen eigene Projekte umzusetzen.

Im Herbst 2009 gibt es eine Informationsveranstaltung im MGH für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt in der Oststadt. Die Serviceagentur erarbeitet zusammen mit der Kerngruppe ein Konzept für das geplante Objekt.

Ebenso soll eine Informationsveranstaltung für Neue Wohnformen auf dem Phönixgelände in Zusammenarbeit mit der Fa. Hanseatic Wohnwünsche auf dem Moritzberg aufnehmen und Wohn-Initiativen wecken, die auf dem Phönixgelände aktiv ihre Wohn(t)räume umsetzen wollen.

### **Neue Wohnformen in der Stadt besonders für junge Familien fördern**

Die Veranstaltung „Wohnkonzepte für Familien in der Stadt“ hat beispielhafte Wohnprojekte in Hannover und Braunschweig aufgezeigt, die von berufsorientierten und einkommensstärkeren Haushalten nachgefragt werden, die nicht in das klassische Einfamilienhaus vor den Toren der Stadt einziehen wollen. Diese Zielgruppe interessiert sich für innenstadtnahes Wohnen, um auf kurzen Wegen alle Vorteile des städtischen Lebens nutzen zu können. Private Bau- und Wohngemeinschaften sollen zusammengeführt und gefördert werden, um die Vielfalt der Wohnungsangebote und Wohnformen in Hildesheim zu erweitern. Dabei kann es sich um Bestandsgebäude in der Innenstadt handeln, Abriss und/oder auch Neubau. Gerade für die Schlüsselprojekte Wohnungsneubau (siehe Pkt. 4.2.3) bietet die Serviceagentur die geeignete Anlaufstelle zur Bildung privater Baugemeinschaften.

### **Neue Wohnqualitäten für Hildesheim durch eine qualifizierte Beratungsstelle**

Informations-Veranstaltungen und Beratungsangebote auch für die privaten Hauseigentümer sollen den älteren Wohnungsbestand für Modernisierung und Umbau für neue Wohnansprüche und Barrierefreiheit mobilisieren. Nicht allein die energetische Sanierung steht an, sondern der Blick auf gleichzeitige nachhaltige Anpassung an die veränderten Wohnbedürfnisse müssen kommuniziert werden. Hierfür bieten z.B. die aktuellen Förderprogramme der KfW für altersgerechten Umbau ganz neue Chancen und Kombinations-Möglichkeiten. Sie sollen genutzt werden um eine Qualitätsoffensive für den Altbaubestand gerade in der Kernstadt anzustoßen. Insgesamt kann die Serviceagentur über Information und Beratung zu staatlichen Wohnungsbauförderprogramme Anlaufstelle für weite Kreise (potenzieller) Wohneigentümer werden.

### **Informationen für Bau- und Mietprojektinteressierte**

Mit der Serviceagentur kann die Stadt Zielgruppen erreichen, für die es bislang nur unzureichende Wohnangebote gibt. Durch gezieltes Stadtmarketing wird für attraktives urbanes Wohnen in Hildesheim geworben. Die Erfahrung der Serviceagentur hat gezeigt, dass Neue Wohnformen für Neubürger sehr attraktiv und für Singles, Alleinerziehende, Senioren und junge Familien gleichermaßen interessant sind.

Während bei privaten Baugemeinschaften überwiegend die Eigentumbildung im Vordergrund steht, können zukünftig Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand zur Miete angestrebt werden, die auch finanziell schwächeren Gruppen die Vorteile einer verbindlichen Nachbarschaft ermöglichen.

Um in Zukunft weitere Wohnprojekte der schon bestehenden Initiativen in Hildesheim in die Realisierung zu bringen betreibt die Serviceagentur kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und regelmäßige Veranstaltungen, Sprechstunden, Runder Tisch und Begleitung von Gruppentreffen, Gespräche mit Politikern und Experten aus der Wohnungswirtschaft und dem Finanzierungsbereich.

Die Erfahrungen aus anderen Kommunen haben gezeigt, dass Wohnprojekte positive Auswirkungen auf die Stadt- und Quartiersentwicklung haben. Somit kann das Beratungsangebot der Serviceagentur einen nachhaltigen Synergie-Effekt für die Innenentwicklung von Hildesheim insgesamt erreichen.

## 4.7 Ausblick: Ausweitung des Konzeptes

Mit der Fortschreibung des Konzeptes sollen weitere Handlungsbausteine geprüft, entwickelt und ggf. aufgenommen werden, die zur Attraktivierung des Wohnens in Hildesheim beitragen können. Hierzu gehören besonders das Marketing und die Soziale Wohnraumversorgung.

Außerdem können einzelne Handlungsbausteine ergänzt und vertieft werden, beispielsweise die finanzielle Förderung (Kap. 4.4) durch Einführung eines individuell zugeschnittenen kommunalen Wohnungsbauförderprogramms.

### 4.7.1 Marketing: Signale setzen, Zielgruppen erreichen

Zum Erreichen der Entwicklungsziele ist die Schaffung moderner und angemessener Wohnungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsschichten nicht ausreichend. Wichtig für den Erfolg des Konzeptes ist auch, dass der Wandel im Wohnungsbau und die neuen Möglichkeiten im Bewusstsein der Bevölkerung auch über die Stadtgrenzen hinaus ankommen. Dafür ist eine aktive Öffentlichkeitsarbeit für attraktives Wohnen in Hildesheim wichtig.

Bisher haben die Wohnungsmarktakteure einzelne Öffentlichkeitsarbeit betrieben, im Wesentlichen:

- FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung mit Themen zur Stadtentwicklung und zu einzelnen Entwicklungsprojekten, besonders im Bereich Stadtsanierung / Soziale Stadt. Hauptmedien waren bisher Presseinformationen und die Schriftenreihe Beiträge zur Stadtentwicklung sowie Informationen zur Stadtsanierung.
- Wohnungsbauunternehmen im Zusammenhang mit einzelnen Projekten oder Mieterinformationen.

Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Wohnen in der Stadt Hildesheim wird seit 2007 im Zusammenhang mit dem Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“ (Schlüsselprojekt „Wie wollen wir Wohnen?“) geleistet, jetzt durch die Service-Agentur Lebensraum. Hier wurden und werden Flyer und Plakate erstellt und verteilt, Presseinformationen gegeben und Veranstaltungen durchgeführt.

### 4.7.2 Soziale Wohnraumversorgung

Das kommunale Wohnungsunternehmen hat traditionell eine große Bedeutung für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem Einkommen. Der Bestand an Sozialwohnungen mit Belegungsbindung ist bis 2015 stark rückläufig und endet 2018. In den letzten Jahren lag die Zahl der Antragsteller jeweils niedriger als die Zahl der Wohnungen. Da sich der Großteil des Wohnungsangebotes bei privaten Eigentümern befindet, reichen die vorhandenen Informationen für eine klare Einschätzung der Situation nicht aus<sup>6</sup>.

Eine Entscheidung soll vorbereitet werden, ob das kommunale Wohnungsunternehmen den Wohnungsbedarf für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte, die sich nicht selbst versorgen können, auch über 2015 hinaus auffangen soll.

---

<sup>6</sup> vgl. StadtRegion 2009, S. 63ff

### 4.7.3 Kommunales Wohnungsbauförderprogramm für Zielgruppen

Einige Städte fördern den Wohnungsbau in ihrer Stadt auch über eigene Förderprogramme, um Neubürger anzulocken bzw. Kaufpreisunterschiede gegenüber ländlicheren Lagen abzumildern. So vergibt die Stadt Wolfsburg z.B. zinsvergünstigte Baudarlehen an Zielgruppen wie Familien, neuerdings mit höheren Darlehenssummen für die Kernstadt. Andere Städte geben Familien ein Baukindergeld, Langenhagen z.B. 4.000 € je Kind.

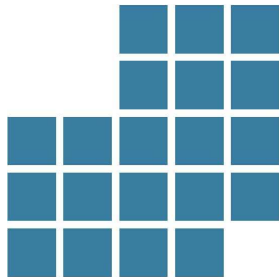
Für die Stadt Hildesheim käme strategisch auch die finanzielle Förderung von neuen, Innenstadt orientierten Wohnformen in Frage, die bisher noch kaum in Hildesheim vertreten sind, deren Rolle aber deutlich zunehmen kann. Eine Eigentumsförderung z.B. für Haushalte in Mehrgenerationenprojekten, Baugruppen, neuen Baugenossenschaften. Die Förderung der Umsetzung solcher Modellprojekte wäre finanziell überschaubar und könnte bewirken, dass Hildesheim als Wohnstandort für solche Bevölkerungsgruppen zukünftig interessanter wird.

Eine andere Möglichkeit wäre ein energetisches Förderprogramm in Zusammenarbeit mit dem Hildesheimer Energieversorger EVI, z.B. für dezentrale Energieversorgung wie den Anschluss an Blockheizkraftwerke, die ggf. auch mit nachwachsenden Rohstoffen versorgt werden. Hierdurch könnte die Hemmschwelle für den Einsatz solcher innovativen und effizienten Versorgungsformen in Hildesheim gesenkt werden.

Die Ideen für finanziell überschaubare Modellförderprogramme sollen näher geprüft und ggf. zu einem konkreten Konzept durchgearbeitet werden.

## 5. ANHANG

### Projektbeteiligte



**ExWoSt**

#### **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung**

Matthias Metzmacher  
Michaela Hirschle

#### **GEWOS**

Renate Szameitat  
Carolin Wandzik  
Sarah Krause  
Maika Müller

**STADTREGION**  
Büro für Raumanalysen und Beratung

#### **StadtRegion**

Prof. Ruth Rohr-Zänker

**CONVENT**  
— MENSING —  
beraten • planen • umsetzen

#### **CONVENT Mensing**

Klaus Mensing  
Ulrike Jancke

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

#### **ELBERG**

Volker Rathje



#### **Service Agentur Lebensraum Hildesheim**

Petra Willke-Fischer



**Stadt Hildesheim**

#### **Stadt Hildesheim**

Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung

Michael Veenhuis  
Herrmann Mensink