



Stadt Hildesheim

Integrierte Stadtentwicklung

Potenzielles Baugebiet Wasserkamp
Informationen und Rahmenbedingungen

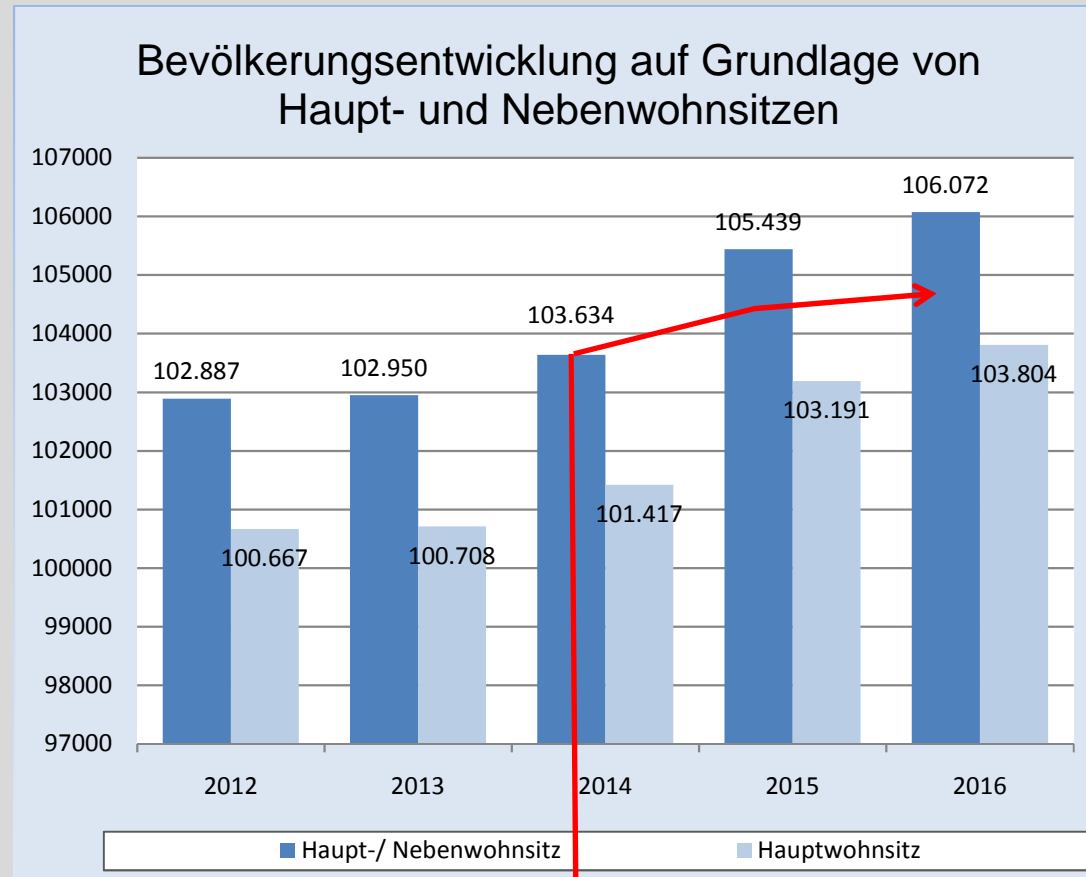
- Aktualisierter Wohnungsbedarf
- Entwicklung Wohnungsbaugebiete
- Historie Sportflächen Wasserkamp

STEBA 07.03.2018





Bevölkerungsentwicklung 2012-2016

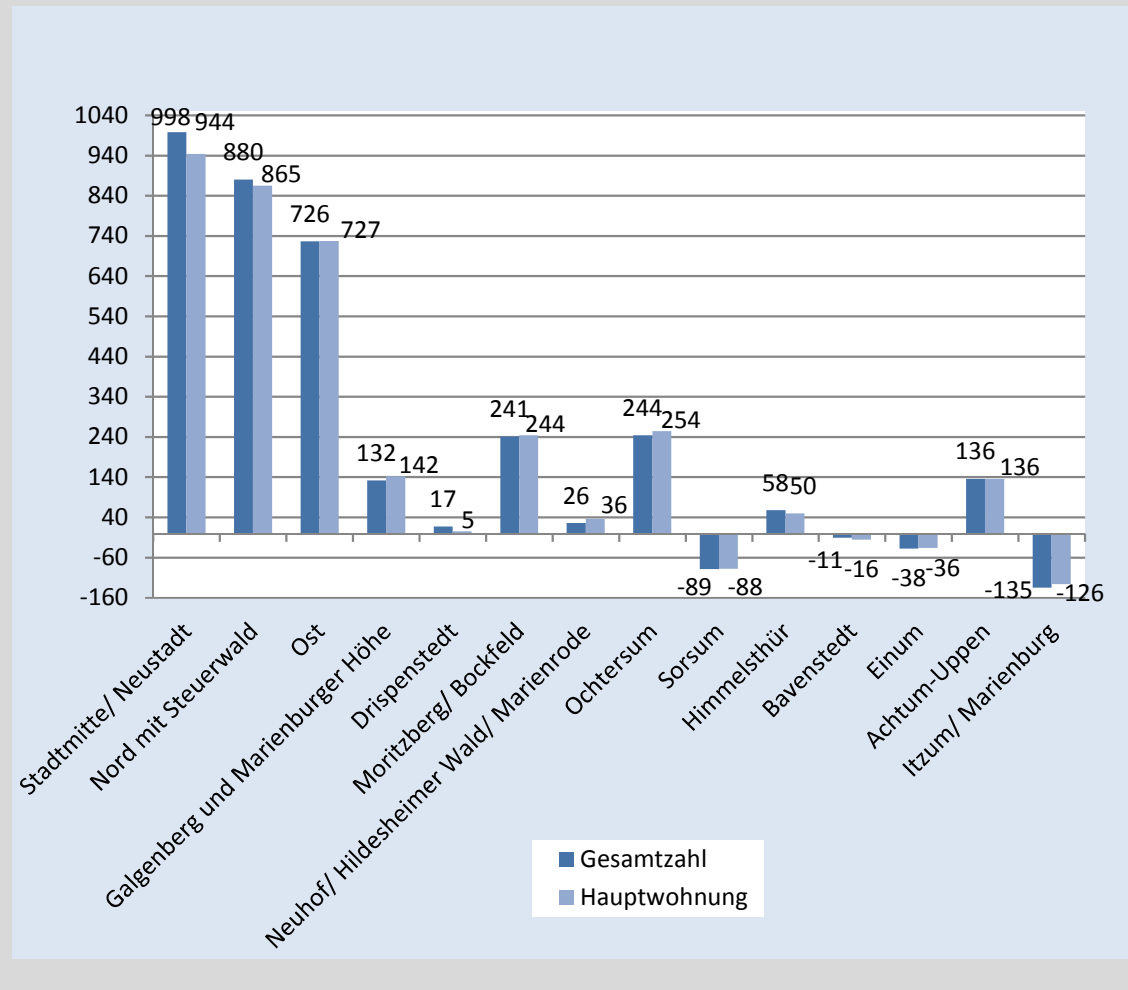


Prognose 2014 „Dynamische Variante“

- Deutliche Zunahme gegenüber Prognose 2015
- Wohnraumbedarf steigt
 - insgesamt
 - für EFH, RHH / DHH
 - für Studenten
 - für mobilitätseingeschränkte Personen
 - preiswerten Wohnraum
- Ausgeglicherer bis angespannter Wohnungsmarkt



Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2012-2016



- Bevölkerungsentwicklung höheres Niveau als Prognose 2015
- Größter Zuzug Innenstadtquartiere
- Nachfrage nach Bauflächen steigt
- Ostend, Bernwardshof, Pappelallee
- Kleegarten, Nordfeld Rosenhang I ausgebucht
- Großer Kamp, Hafersiek, Rosenhang II, Nordfeld II
- 250 Anfragen für EFH



Bevölkerungsentwicklung nach Alter

| | |
|----------------------------------|---------|
| Bevölkerung Hauptwohnsitz | 103.970 |
| Bevölkerung Haupt-/Nebenwohnsitz | 106.226 |

Entwicklung besonderer Altersgruppen 2004 – 2017

| | | | |
|-----------------------------------|--------|---|--------|
| • Säuglinge/Kleinkinder (00 – 03) | 3.380 | – | 3.544 |
| • Schulpflichtige (06 – 15) | 9.045 | – | 7.697 |
| • Ausbildung/Studium (18 – 25) | 8.728 | – | 10.866 |
| • Berufsanfänger (25 – 30) | 6.359 | – | 8.182 |
| • Erwerbsfähige (15 – 65) | 66.490 | – | 68.305 |
| • Jüngere Erwachsene (30 – 45) | 22.335 | – | 17.700 |
| • Jüngere Senioren (60 – 80) | 21.803 | – | 22.115 |
| • Hochbetagte 80 plus | 5.481 | – | 6.887 |

Stand 31.12.2017

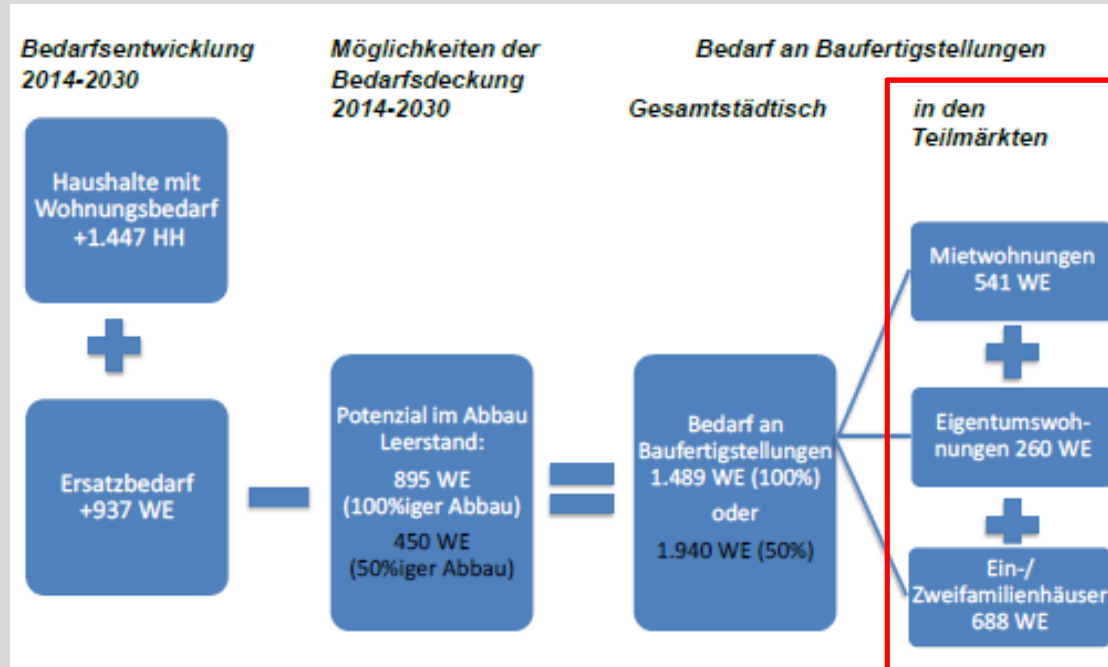
Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung

- Demografie
- Ausbau Hochschulen
- Arbeitsplatzentwicklung
- „Zurück in die Stadt“
- Migration

Bevölkerungsentwicklung
in vielen Oberzentren
bereits abgeschwächt
aufgrund nicht mehr
verfügbaren Baulandes
-> erneute Tendenzen zur
Suburbanisierung
setzen ein



Wohnraumbedarfsentwicklung Prognose 2015:



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

| | Wohnungsbedarf in WE (dynamische Variante) | | Bisherige Bauleistungen WE pro Jahr | | |
|-----------|--|----------|-------------------------------------|-----------------------|----|
| | Gesamtbedarf | pro Jahr | Neubau + Ausbau | nur Ausbau im Bestand | |
| 2014-2020 | 1.067 | 178 | 2003-2013 | 175 | 15 |
| 2014-2030 | 1.490 | 93 | 2009-2013 | 109 | 10 |

- Wohnraumversorgungskonzept 2015
- Analysedaten 2014
- Dynamische Variante
- Bedarf in allen Teilmärkten





Wohnraumbedarfsentwicklung Prognose 2015:

Bedarf ca. 1.940 WE

Mietwohnungen 36,3 %: ca. 705

Eigentumswohnungen 17,5 %: ca. 340

Ein-/Zweifamilienhäuser 46,2 %: ca. 895

- Ausgangsbasis Wohnraumversorgungskonzept 2015
- Dynamische Variante
- Leerstände im 2-Familienhausmarkt idR nicht erschließbar
- Bedarf in allen Teilmärkten

▪ Analysedaten 31.12.2014



Wohnraumbedarfsentwicklung Aktualisierte Prognose 2018:

Einwohnerplus 31.12.2017: ca. 1.700
Einwohner = ca. 800 zusätzliche WE

Mietwohnungen 36,3 %: ca. 540
+ 285 825 WE

Eigentumswohnungen 17,5 %: ca. 260
+ 140 400 WE

Ein-/Zweifamilienhäuser 46,2 %: ca. 820
+ 375 1.195 WE

- Ausgangsbasis
Wohnraumversorgungskonzept 2015
- Dynamische Variante
- Einwohnerplus
- Vollvermietung (erschließbare Leerstände zu 50 % abgebaut)
- Leerstände im 2-Familienhausmarkt idR nicht erschließbar
- Bedarf in allen Teilmärkten

- Analysedaten 31.12.2017



Wohnraumbedarfsbilanz

Ca. 55 % der WE im Geschosswohnungsbau und ca. 45 % im Einfamilienhausbau

ca. 1.700 zusätzlichen Einwohner (31.12.2017) gegenüber dem Prognosestand Ende 2014 (Wohnraumversorgungskonzept) zusätzlicher Bedarf von **ca. 800 WE**

Wohnraumbedarf 2018:
rechnerisch ca. 2.740 WE abzgl. ca. 350 WE gebaut und bezogen (2015 – 2017) ergibt **ca. 2.400 WE**

Nach Split erforderlich ca. **1.080 EFH / 1.320 GWB**

-> sofern Zuzug weiterhin über Prognose liegt, vergrößert sich Bedarf entsprechend

- Ausgangsbasis Wohnraumversorgungskonzept 2015
- Dynamische Variante
- Einwohnerplus
- Vollvermietung (erschließbare Leerstände zu 50 % abgebaut)
- Leerstände im 2-Familienhausmarkt idR nicht erschließbar
- Bedarf in allen Teilmärkten
- Fortschreibung der Bedarfe laufend

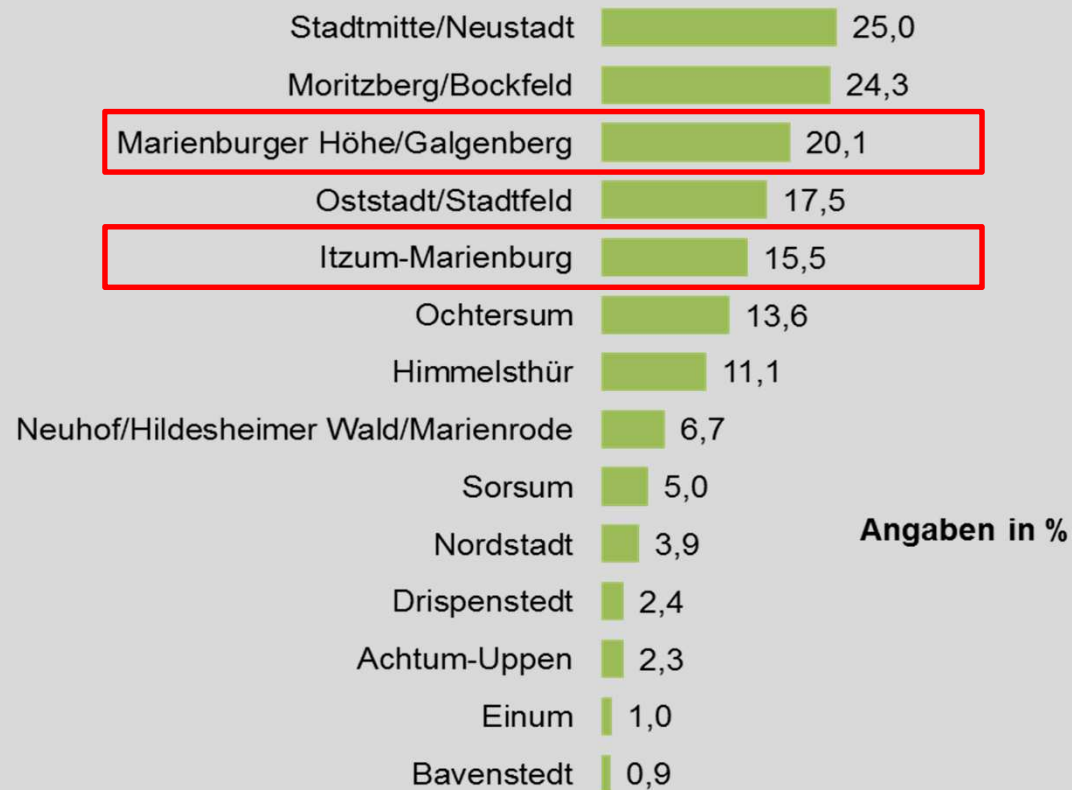
- Analysedaten 31.12.2017



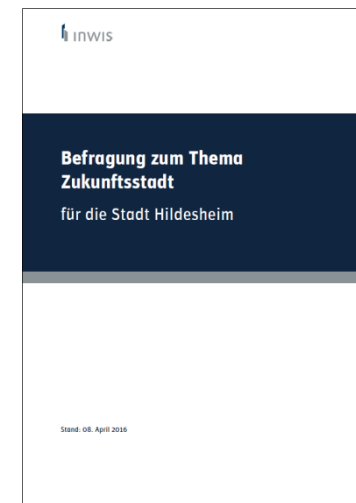
Befragungsergebnisse Zukunftsstadt 2016

„In welchem Stadtteil in Hildesheim würden Sie - wiederum vor dem Hintergrund Ihrer finanziellen Möglichkeit - am liebsten wohnen?“

Offene Frage - Mehrfachnennungen möglich



- Marienburger Höhe/ Galgenberg und Itzum/ Marienburg gehören zu den bevorzugten Wohngebieten



Grafik: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Zukunftsstadt Bericht 2016



Befragungsergebnisse Zukunftsstadt 2016

Bildet man einen differenzierten Wohnungstyp, so zeigt sich, dass **Einfamilienhäuser** (auch kleinere Einfamilienhäuser bis 120 qm) im Vergleich zur aktuellen Wohnsituation **vglw. stark nachgefragt** werden.

Auch Miethäuser werden im Vergleich zur momentanen Wohnsituation **vglw. stark nachgefragt** werden.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle weiterhin, dass sich immerhin 5 Prozent wünschen würden in einer speziellen Einrichtung für Mehrgenerationenwohnen zu leben.

Angesichts des vorhandenen **Eigentumswunsch**es sollte die **Aktivierung von Flächenreserven** für den Wohnungsneubau (weiter) **intensiv geprüft werden**. Gebietsspezifisch zeigt sich hierbei, dass **potenzielle Umzügler mit Eigentumswunsch** als Zielstadtteil häufig **Marienburger Höhe/Galgenberg**, Moritzberg/Bockfeld, **Itzum-Marienburg** und Ochtersum angeben.

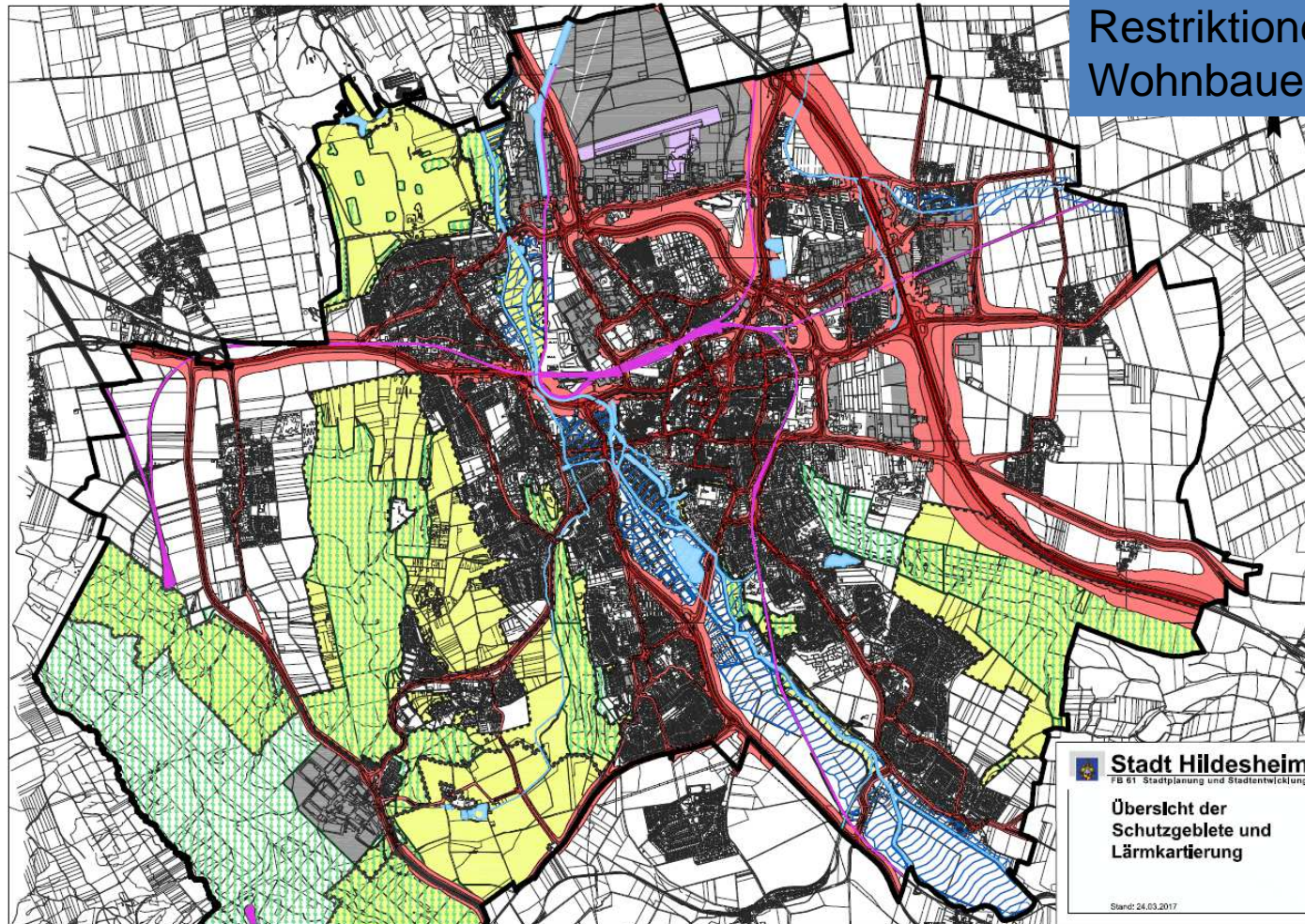
Hohe Präferenz für

- Einfamilienhäuser – auch Einfamilienhäuser unter 120 qm,
- Reihenhäuser mit bis zu 120 qm Wohnfläche,
- kleinere Eigentumswohnungen bis 100 qm
- Miethäuser werden im Vergleich zur momentanen Wohnsituation ebenfalls vglw. stark nachgefragt. Hier sind Wohnungen bis 80 qm (v.a. im Zentrum/in zentrumsnahen Gebieten) besonders begehrt.



Wohngebietsentwicklung Gesamtstädtisch

Restriktionen für Wohnbauentwicklung





Wohngebietsentwicklung Gesamtstädtisch I

| Projekt | EFH | GWB | Realisierung |
|--------------------------------|-----|-----|---------------|
| 1. Hi-Ost - Am Rosenhang II | 20 | | 2018/2019 |
| 2. Hi-Mitte – Renatastraße | | 50 | 2018/2019 |
| 3. Hi-Neuhof - Großer Kamp | 35 | | 2019/2020 |
| 4. Hi-Neuhof – Hafersiek | 35 | 40 | 2018/2019 |
| 5. HI-Hi-thür – Bernwardshof | 10 | 140 | 2019/2020 |
| 6. HI-Moritzberg – Pippelsburg | | 70 | 2018/2019 |
| 7. HI-Senator-B.-Allee West | 20 | 450 | 2019/2020 |
| 8. HI-Senator-B.-Allee West | 40 | 130 | 2020/2022 |
| 9. HI-Moritzberg – Pappelallee | 50 | 300 | 2020/2022 |
| 10. HI-Mitte – Pieperstraße | | 40 | 2020/2022 (?) |

Projekte mit Baurecht bzw. mit laufenden Bauleitplanverfahren

Realisierungshorizont
2018 - 2022

Summe EFH
dv. kurzfristig
2018/2019

210

120

Summe GWB

1.220



Stadt Hildesheim

Wohngebietsentwicklung Gesamtstädtisch II

| Projekt | EFH | GWB | Realisierung |
|--|-----|------|--------------|
| 11. Hi-Einum – Gr. Barnte -> privat, seit 25 Jahren ohne Anstoß | 50 | | 2019/2021 |
| 12. Hi-Bavenst. – Nordanger -> privat, seit 25 Jahren ohne Anstoß | 40 | | 2019/2021 |
| 13. Hi-Sorsum – Nordfeld II -> privat, in Vorbereitung | 50 | ggf. | 2020/2022 |
| 14. Hi-Neuhof – Gr. Kamp II -> privat, Kleingärten | 100 | | 2021/2023 |
| 15. HI-Mitte – Güterbahnhof -> privat, Altlasten etc. | | 150 | 2021/2025 |
| 16. HI-Mitte – Alter Markt -> privat, Projektvorbereitung | | 30 | 2019/2020 |
| 17. HI-Mitte – ehem. Stulle -> privat, Projektvorbereitung | | 40 | 2019/2020 |

Projekte mit Priorität ab 2019

Realisierungshorizont
2019 - 2025

Summe EFH 150/240

Summe GWB 220

Wohnungsangebot Bilanz:

360 – 450 EFH / 1.440 GWB

erforderlich :
ca. 1.080 EFH / 1.320 GWB



Wohngebietsentwicklung Gesamtstädtisch III

| Projekt | EFH | GWB | Realisierung |
|--|-----|-----|--------------|
| 18. Hi-Sorsum – Östl. Schule -> privat | 25 | | 2025ff |
| 19. Hi-Sorsum – Süd -> privat | 130 | | 2025ff |
| 20. Hi-Neuhof – Westl. Aldi -> privat | 25 | | 2025ff |
| 21. Hi-Neuhof – R. Bosch-Str. -> privat | 25 | | 2025ff |
| 22. HI-Neuhof – Schw. Riede -> privat | 130 | | 2025ff |
| 23. HI-Achtum – Östl. Margaretenweg -> privat | 40 | | 2025ff |
| 24. HI-Einum – Südl. Alte Heerstraße -> privat | 15 | | 2025ff |
| 25. HI-Achtum – Uppen Westl. Knebelweg -> privat | 10 | | 2025ff |

Projekte ab 2025

Realisierungshorizont
2025 - 2030

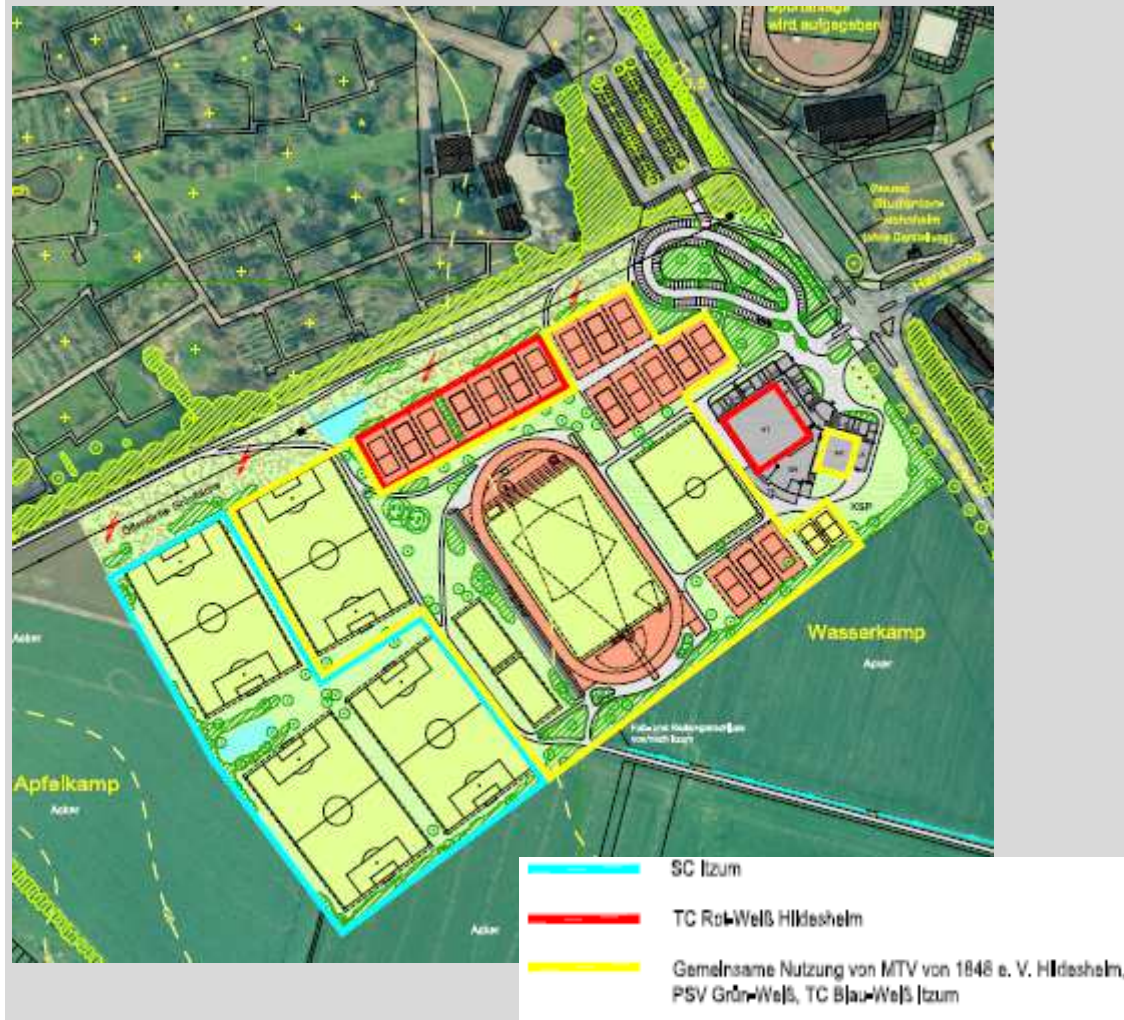
Summe EFH 400

Summe GWB 0



Stadt Hildesheim

Sportflächenverlagerung I



Ursprungskonzept 2008 Grundlage FNP

Zusammenführung der
Vereine auf einem
Gelände

ca. 12 ha

Baukosten ca. 11,3 Mio. €
(Preisstand 2008)

Geplante Standortnach-
nutzung für TC Rot-Weiß
MTV/PSV
-> überwiegend Wohnen



Stadt Hildesheim

Sportflächenverlagerung II



Konzeptstand 2012

Reduzierte Planung

Zusammenführung der Vereine auf einem Gelände

ca. 8,5 ha

Baukosten ca. 9,95 Mio. €
(Preisstand 2012)

Geplante Standortnachnutzung für TC Rot-Weiß MTV/PSV

-> überwiegend Wohnen



Sportflächenverlagerung III



SPORTENTWICKLUNGSKONZEPT HILDESHEIM 2015-2020

Sportflächenentwicklungskonzept November 2014

- > Konzentration auf Sportpark Innerste-Aue
- > enthält keine Aussage zum Wasserkamp

Konzeptstand 2014

Entscheidung :
Verlagerung Sportflächen
nicht finanzierbar

- Sportflächen MTV/PSV unentbehrlich auch für UNI-Sport-Nutzung
- Gebäude werden in Pachtvertrag bis 2042 integriert
- MTV erhält langfristige Pachtverträge (außer Tennisflächen) bis 2042