



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bundestransferstelle Stadtumbau

Dokumentation der Transferwerkstatt als Fachexkursion

Stadtumbau-Erfahrungen kompakt: Magdeburg und Hildesheim

05./06. September 2018



1.

Einführung

Der Bund hat die Programme Stadtumbau Ost und West im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammengeführt. Anfang 2017 startete auch die Arbeit der neuen, gemeinsamen Bundestransferstelle Stadtumbau. 2017 und 2018 fanden drei Transferwerkstätten im neuen Stadtumbauprogramm statt, die die Fruchtbarkeit des Austausches der Erfahrungen in Ost- und Westdeutschland im Stadtumbau-Programm belegen konnten. Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen bot die Bundestransferstelle Stadtumbau im September 2018 im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ein weiteres Austauschformat an, bei dem „typische“ Stadtumbau-Städte im Rahmen einer zweitägigen Fachveranstaltung besucht wurden. Der Besuch der Stadtumbau-Vorhaben in Magdeburg (Sachsen-Anhalt) und Hildesheim (Niedersachsen) lieferte kompaktes Wissen von praxiserfahrenen Akteuren vor Ort zum Stadtumbau von Wohnsiedlungen, Innenstädten sowie Industrie- und Militärbrachen.

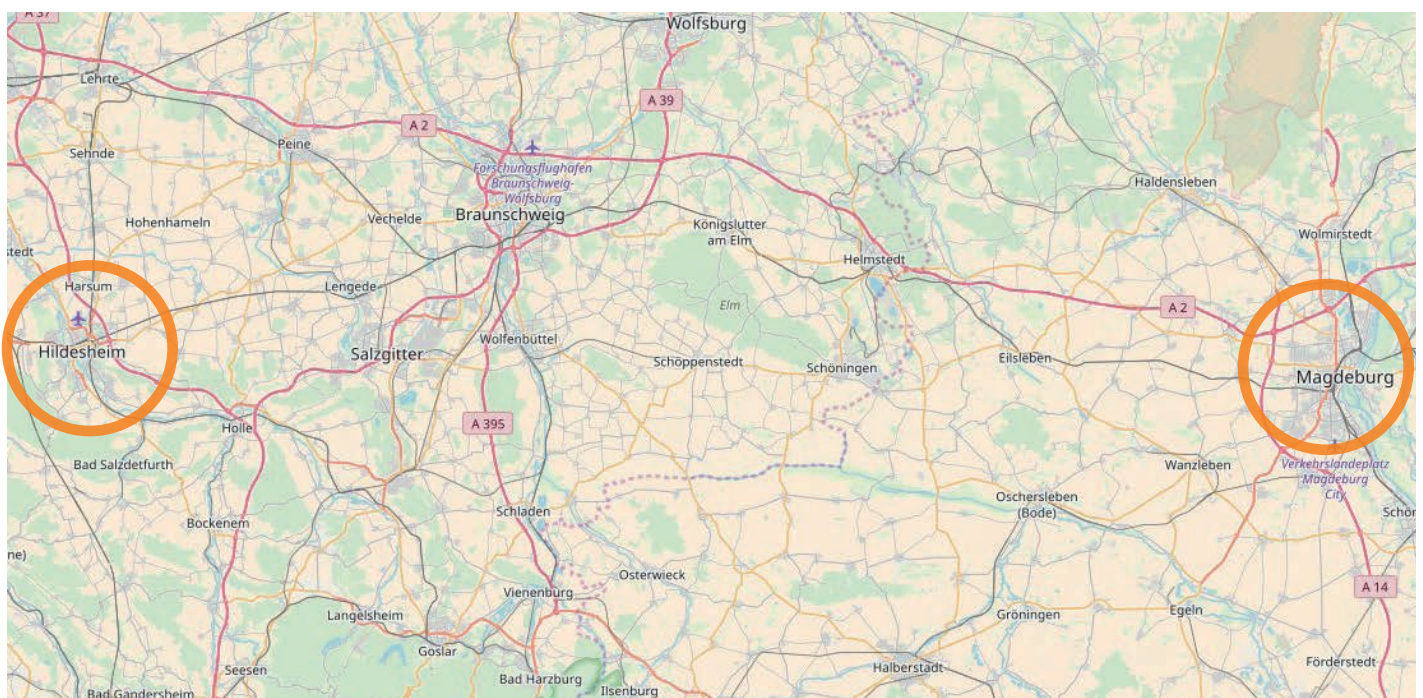
Die Fachexkursion fand am Mittwoch, den 5. September 2018 in Magdeburg und Donnerstag, den 6. September 2018 in Hildesheim statt. Insgesamt nahmen über 60 Interessierte an der Fachexkursion teil.

Am ersten Veranstaltungstag begrüßte Frau **Anja Röding** für das BMI die Teilnehmenden in Magdeburg. Sie äußerte ihre Freude darüber, dass die zweitägige Fachexkursion auf großes Interesse gestoßen ist und das Format, Vor-Ort-Informationen zum Stadtumbau in einer vom Stadtumbau Ost



Teilnehmende der Fachexkursion

und einer vom Stadtumbau West geprägten Stadt im Rahmen einer Veranstaltung kompakt zu vermitteln, offensichtlich gut ankommt. Sie bedankte sich bei Herrn Stappenbeck als Vertreter des Landes Sachsen-Anhalt und bei Herrn Herrmann von der Stadt Magdeburg für die Unterstützung. Der Bund möchte mit solchen Transferwerkstätten den fachlichen Austausch unterstützen und hat dazu die Bundestransferstelle beauftragt. Dem fachlichen Austausch dienen auch Veröffentlichungen wie z.B. „Umgang mit Leerstand – lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau“ oder die Schwerpunktpapiere der Bundestransferstelle wie z.B. „Perspektiven im Stadtumbau für Stadtquartiere im Umbruch“. Der Bund setzt im Jahr 2018 das Rekordniveau der Städtebauförderung in Höhe von 790 Mio. € Bundesmitteln fort, davon wird das Programm Stadtumbau mit 260 Mio. € unterstützt. Das Land Sachsen-Anhalt erhält 2018 rund 21 Mio. € Bundesmittel im Stadtumbau.



Übersichtskarte der beiden besuchten Städte in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen (Quelle: eigene Bearbeitung auf Grundlage ATKIS Basis-DLM)



Joachim Stappenbeck leitet die Exkursion in Magdeburg ein

Herr **Joachim Stappenbeck** nahm die Teilnehmenden herzlich von Seiten der Landesregierung Sachsen-Anhalts in Empfang. Aus seiner Sicht ist die Landeshauptstadt Magdeburg ein besonders spannendes und erfolgreiches Beispiel für den Stadtumbau der vergangenen Jahre. Die Stadt bildete bislang einen der Schwerpunkte für die Stadtumbauförderung im Land Sachsen-Anhalt. Aufgrund der hohen Leerstandsquoten zu Beginn der 2000er Jahre sei zunächst der Rückbau eine der wesentlichen Aufgaben gewesen. Dank umfangreicher Stadtumbaumaßnahmen konnte der Leerstand jedoch deutlich gesenkt werden, so dass Fragen der Aufwertung von Quartieren, Qualifizierung von Wohnungsbeständen und der Infrastrukturanpassung heute im Fokus des Stadtumbaus stehen. Mit Blick auf den Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt insgesamt betonte Herr Stappenbeck, dass die Erfahrung vor allem eines zeige: Die erfolgreiche Umsetzung des Programms ist nur auf der Basis integrierter Konzepte möglich, die regelmäßig fortgeschrieben werden. Auch in dieser Hinsicht agiere die Landeshauptstadt Magdeburg vorbildhaft.

Herr **Stephan Herrmann**, Leiter der Abteilung Stadterneuerung / Entwicklungsmaßnahme, begrüßte die Gäste zur Exkursion durch die Stadt Magdeburg. Die Stationen des Tages würden aufzeigen, so Herr Herrmann, welche Fülle an Aufgaben und Herausforderungen den Stadtumbau in Magdeburg bestimmen, aber auch die besondere Vielfalt an Wohnstandorten und Lebensqualität, die die Landeshauptstadt auszeichnen. Die Stadt Magdeburg wurde im Jahr 2002 in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen. Demografischer Wandel, Wohnungsleerstand, nicht mehr zeitgemäße Infrastrukturen und städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum führten zu einem erheblichen städtebaulichen Handlungsbedarf. Insgesamt wurden zwölf Fördergebiete für den Stadtumbau festgelegt, die teilweise mehrere Stadtteile umfassen. Priorität haben dabei die Stadtumbau-Gebiete Altstadt und Neu Olvenstedt. Übergeordnetes Stadtumbauziel ist es, eine kompakte Stadt der kurzen Wege mit einer hohen Nutzungsdichte und -mischung in der Innenstadt und entlang des schienengebundenen Nahverkehrs zu schaffen. 2010 hat sich die Stadt zudem mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe“ an der IBA Stadtumbau beteiligt und die Elbe wieder stärker in



Gina Siegel begrüßt die Teilnehmenden im Rathaus in Hildesheim

das Blickfeld der Magdeburger gerückt. Die bislang umgesetzten, umfangreichen städtebaulichen und sozialen Aufwertungsmaßnahmen haben zur deutlich sichtbaren Qualifizierung des Magdeburger Stadtbildes und einer Zunahme der urbanen Lebensqualität geführt. Insgesamt hat sich die Landeshauptstadt zu einem wichtigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort entwickelt. Dieser positive Trend zeichnet sich aktuell auch an den gestiegenen Einwohner- und Geburtenzahlen ab. Langfristige Aufgaben für den Stadtumbau bleiben dennoch die Anpassung vorhandener Wohnungs- und Infrastrukturangebote an sich verändernde Bedarfe und der Umgang mit - teilweise noch erheblichen - Leerständen in städtischen Teilbereichen.

Am zweiten Veranstaltungstag begrüßte Frau **Gina Siegel** für das BMI die Teilnehmenden im Ratssaal der Stadt Hildesheim ganz herzlich und bedankte sich bei den Kolleginnen und Kollegen der Stadt Hildesheim für die Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung der Transferwerkstatt. Sie leitete mit Zahlenmaterial zur Förderung in die Transferwerkstatt ein:

- Der Bund unterstützt die Städte und Gemeinden in ganz Deutschland 2018 mit Städtebauförderungs Mitteln in Höhe von 790 Mio. € weiterhin auf Rekordniveau.
- Das Land Niedersachsen hat seit 2007 vom Bund im Programm Stadtumbau 91,7 Mio € erhalten, in 2017 waren es 13,9 Mio. €, mit 2018 sind es insgesamt über 105,7 Mio. €.
- Die drei Stadtumbau-Gebiete in Hildesheim wurden bis 2017 mit Finanzhilfen des Bundes in Höhe von 6,5 Mio. € (Michaelisviertel bis 2017 1,2 Mio. €, Moritzberg mit Phoenixgelände bis 2016 1,2 Mio. € und Mackensen-Kaserne bis 2017 4,02 Mio. €) gefördert. Als Haushaltsnotkommune erhielt die Stadt einen Förderanteil von 40% vom Bund.



Christian Voigtländer gibt einen Überblick über den Stadtumbau in Niedersachsen

Christian Voigtländer vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz dankte den Kolleginnen des Bundes, dass sie die zweitägige Transferwerkstatt mit dem Besuch der Städte Magdeburg und Hildesheim initiiert haben. Dieses spannende Format der Fachexkursion böte einen sehr guten Einblick in die Stadtumbau-Praxis der Länder Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Er wies daraufhin, dass das Land Niedersachsen im Stadtumbau Schwerpunkte bei den Kommunen lege, die die Folgen des Abzugs von Militär zu bewältigen haben. Unterstützung fänden aber auch Kommunen mit Industrie- und Hafenbrachen oder mit Herausforderungen durch den Strukturwandel in Innenstädten und Ortskernen. Als Besonderheit hob er hervor, dass mit Norderney die erste Insel in den Stadtumbau aufgenommen würde.

Frau Andrea Döring (Stadtbaurätin) und Frau Sandra Brouër (Leiterin Stadtplanung) führten in den Stadtumbau in der Stadt Hildesheim ein und wiesen darauf hin, dass sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung seit dem Start des Stadtumbaus deutlich verändert haben. Noch 2008 war die Einwohnerentwicklung durch Stagnation geprägt. Seit einigen Jahren steigt die Einwohnerzahl deutlich an, Hildesheim hat wieder den Status der Großstadt erreichen können. Beim Start des Stadtumbaus 2008 ging es schwerpunktmäßig darum, wie Hildesheim den demografischen Wandel mit stagnierender Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Alterung konstruktiv bewältigen kann. In der Zwischenzeit ist die Frage in den Mittelpunkt gerückt, wie der steigende Wohnraumbedarf gedeckt werden kann. Mit den Stadtumbau-Vorhaben kann Hildesheim Antworten auch auf die neuen Herausforderungen geben, indem im Rahmen der Industrie- und Militärbrachenrevitalisierung neue Wohnangebote geschaffen werden. Konkretere Informationen zu den Hildesheimer Stadtumbau-Maßnahmen und -Erfahrungen werden auf den Seiten 12 bis 20 dokumentiert.



Stadtbaurätin der Stadt Hildesheim: Andrea Döring

Gesamtfazit

Neben den Erkenntnissen aus den Standortbesichtigungen, dokumentiert auf den Folgeseiten, kann als übergeordnetes Fazit der Exkursion festgehalten werden:

- Der **Austausch von Erfahrungen** bezüglich der Strategien, Maßnahmen und Instrumente im Stadtumbau Ost und West zeigt sich als sehr fruchtbar. Diese Fruchtbarkeit des Austauschs nimmt in dem Maße zu, wie sich Rahmenbedingungen ähneln.
- Für die besuchten Stadtumbau-Kommunen Magdeburg und Hildesheim trifft die **Annäherung der Rahmenbedingungen** insofern zu, als dass nach Zeiten von starker (Magdeburg) und geringer (Hildesheim) Bevölkerungsschrumpfung diese Städte mittlerweile Wachstum aufweisen und sie damit auf steigenden Wohnraumbedarf reagieren müssen.
- Magdeburg und Hildesheim gehen in ihrem **Stadtumbau strategiegeleitet** vor: Die Funktion der Stadtumbau-Gebiete im Kontext der Gesamtstadt ist jeweils gut herausgearbeitet und Strategien und Maßnahmen entsprechen den Funktionen, die die Stadträume gesamtstädtisch erfüllen sollen.
- Großwohnsiedlungen wie Neu-Olvenstedt und Neustädter Feld in Magdeburg finden sich in dieser Größenordnung nur in wenigen westdeutschen Großstädten. Trotzdem bieten sich einzelne **Strategien und Maßnahmen** auch für den Transfer in kleinere Nachkriegssiedlungen in Westdeutschland an.
- Insgesamt bewährt sich eine zweitägige Fachexkursion per Bus als sehr erkenntnisreich und für einen kommunalen **Erfahrungsaustausch** als sehr geeignet. Dies gilt insbesondere auch für Veranstaltungskonzepte, die ost- und westdeutsche Erfahrungen im Vor-Ort-Besuch kombinieren.

2.

Magdeburg Neu Olvenstedt



Neu gestalteter Innenhof in Magdeburg Neu-Olvenstedt

Maßnahmen-Profil:

Großflächiger Rückbau in einer innenstadtnah gelegenen Großwohnsiedlung bei besonderem Fokus auf vielfältige Revitalisierung der Rückbauflächen und Etablierung von Eigenheimgebieten.

Rahmeninformationen:

- Einwohner: ca. 12.000
- Stadtumbau-Gebiet: 336 ha
- Start der Maßnahme: 2002
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: 10,8 Mio. Euro

Vortragende:

- Stephan Herrmann, Stadt Magdeburg
- Stefan Köder, Büro für Stadtteilarbeit Neu Olvenstedt
- Karin Grasse, Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke



Der Stadtteil Neu Olvenstedt ist eines der jüngeren Magdeburger Wohngebiete und liegt im Nordwesten der Stadt. Als Modellvorhaben für den komplexen Wohnungsbau der DDR ab 1981 errichtet, zeichnet sich das Quartier aus durch eine durchgehend 4-6-geschossige Bebauung und einen hohen gestalterischen Anspruch an die verkehrliche und soziale Infrastruktur. Ursprünglich geplant für 30.000 Einwohner (12.741 Wohneinheiten), hat der Stadtteil heute noch ca. 12.000 Einwohner. Nachdem ab Mitte der 1990er Jahre der anhaltende Wegzug zu rapide steigenden



Stephan Herrmann, Stefan Köder und Karin Grasse

Wohnungsleerständen führte, wurde Neu Olvenstedt 2002 zum Stadtumbau-Gebiet. Bis heute erfolgte der Abriss von mehr als 6.000 Wohneinheiten (WE) sowie die Stabilisierung von Kernbereichen durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen. Auch heute ist der Stadtumbau in Neu Olvenstedt aber bei weitem noch nicht abgeschlossen. Mit einem Leerstand von ca. 12 Prozent bleibt der Stadtteil ein prioritäres Gebiet für Abriss-, Rückbau- und Umbauvorhaben. Grundlage für den Stadtumbauprozess bildet eine Kooperationsvereinbarung zwischen Wohnungseigentümern und Landeshauptstadt, die regelmäßig fortgeschrieben wird. Zentrale Stadtumbauvorhaben der vergangenen Jahre waren u.a.:



Sanierter Plattenbau in Neu Olvenstedt

- Flächenhafter Abriss: Am Rennebogen (1.543 WE), Döppler Grund und Bruno-Taut-Ring (1.262 WE) erfolgte der Komplettabriss ganzer Siedlungsbereiche. Die Flächen wurden anschließend neu entwickelt für kleinteiliges, familienorientiertes Wohnen. Mit Entstehen der neuen Einfamilienhausangebote ist es gelungen, die Alters- und Sozialmischung im Quartier zu stabilisieren und die Belebung alter Gewerbestandorte (z. B. Nahversorgungsbereich Olven 1) mit Gastronomie, Kultur und Freizeitangeboten anzustoßen.
- Neugestaltung Quartier „An der Marktbreite“: Das Quartier stellt das räumliche Herzstück von Neu Olvenstedt dar. Hier erfolgte der teilweise Rückbau von Wohngebäuden unter der Prämisse des Erhaltes neu entwickelbarer Strukturen. Die bauliche Nachverdichtung durch kleinteiligeren Neubau mit differenzierten Wohnungsangeboten ist noch nicht abgeschlossen. Leitbild der Maßnahme ist „Preiswertes Wohnen mit guter Infrastruktur“.
- Rückbau sozialer Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raumes: Im Zuge des flächenhaften Abrisses sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen, Kaufhallen) zurückgebaut worden. Gleichzeitig erfolgte die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Sitzmöbel und Gestaltung öffentlicher Plätze, verknüpft mit der Sicherung sowie Schaffung von neuen Kunstwerken. Damit



Die Skulptur *Wasserläufer* ist über den Stadtteil hinaus bekannt



Vorstellung einer App, die über verschiedene Standorte im Gebiet informiert

wurde eine für Neu Olvenstedt stadtbildprägende Tradition aufgegriffen: Im Rahmen eines künstlerischen Gestaltungskonzeptes wurden bereits in der Entstehungsphase der Wohnsiedlung Kunstwerke als Akzente und gliedernde Elemente im Stadtraum platziert.

- Büro für Stadtteilarbeit Neu Olvenstedt: Das Stadtteilmanagement wird seit 2011 mit Stadtumbau-mitteln sowie Eigenmitteln der Stadt Magdeburg gefördert und betreibt u.a. eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit. Aktuelles Projekt ist #MappingOlvenstedt, ein Gemeinschaftsprojekt zu den Themen Baugeschichte, Architektur und Kunst. Entwickelt wurden u.a. eine Faltkarte, eine interaktive Webseite und ein Image-Film für Neu Olvenstedt. Regelmäßig finden Stadtteilsparziergänge und Veranstaltungen statt. Ziel ist die Belebung der Nachbarschaften, Vernetzung der Aktiven im Quartier und die Imageverbesserung des Quartiers nach außen.
- Sanierung Scharnhorstring 3-28: Die Wohnungsbaugenossenschaft „Otto von Guericke“ sanierte von 2015-2018 insgesamt 462 WE am Scharnhorstring. Ca. 11 Mio. € flossen in Fassadensanierung und Neugestaltung der Hauseingänge, Balkonneubau, Erneuerung der Treppenhäuser und Elektroinstallation, sowie Sanierung der Leerwohnungen. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt heute für 4,60 € und 6 € nettokalt.



Durch Rückbau sind viele Freiflächen im Gebiet entstanden

3.

Magdeburg-Buckau und Süd-Ost (Farmerslaben Salbke)



Spielplatz in einem verkehrsberuhigten Quartier in Magdeburg-Buckau

Maßnahmen-Profil:

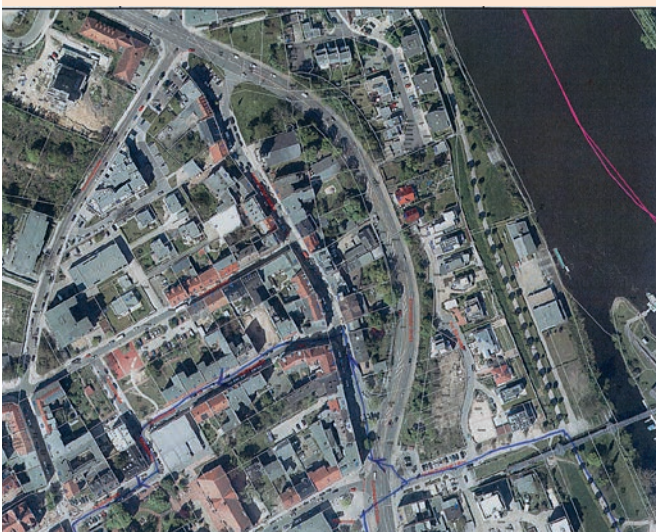
Aufwertung eines gründerzeitlichen Arbeiterstadtteils mit ehemals hohem Leerstand und vernachlässigter Gebäude-substanz, Stadtteil mit hohem Potenzial an Wohnqualität aufgrund von Innenstadtnähe und Lage an der Elbe.

Rahmeninformationen:

- Einwohner: ca. 6.200 (Stadtteil Buckau)
- Fläche Stadtumbau-Gebiet „Magdeburg-Südost“: 2.053,5 ha
- Start der Maßnahme: 2002
- Städtebauförderungsmittel des Bundes (Stadtumbau) bis einschließlich 2017: ca. 3,34 Mio. Euro

Vortragende:

- Stephan Herrmann, Stadt Magdeburg
- Katrin Schube, BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- Dipl. Ing. Gudrun Habicht, Haus und Grund Magdeburg



Quelle: Stadt Magdeburg

Der Stadtteil Buckau ist ein gründerzeitlicher Stadtteil, dessen Entwicklung maßgeblich durch die Schwerindustrie geprägt wurde. Mit Aufgabe der Betriebe nach der Wiedervereinigung verlor Buckau erheblich an Bedeutung, an Arbeitsplätzen und Einwohnern. Baulich wurde der Stadtteil zu DDR-Zeiten extrem vernachlässigt, 1993 betrug der Wohnungsleerstand 38 % (1.000 WE), 81 % der Gebäude (2.859 WE) waren modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Das 1991 gestartete städtebauliche Sanierungsverfahren, der Einsatz von Aufwertungsmitteln aus dem Stadtumbau sowie die Mitwirkung Buckaus an weiteren, insbesondere auf Eigentümeraktivierung zielenden Projekten des Bundes (Eigentümerstandortgemeinschaften, Kooperation Konkret) haben den Stadtteil deutlich ge-



Stephan Herrmann mit den Teilnehmenden der Fachexkursion am Elbufer in Buckau

stärkt. Die Innenstadtnähe und Lage an der Elbe erweisen sich heute als wichtige Standortvorteile. In Folge der Sanierung wuchs die Einwohnerzahl in der letzten Dekade um 28 %. Dennoch liegt der Wohnungsleerstand auch heute noch über dem städtischen Durchschnitt. Im Vor-Ort-Rundgang konnten die Teilnehmenden der Exkursion umgesetzte Platz- und Straßenraumgestaltungen, Wohngebäudesanierungen und Revitalisierungen ehemaliger Industrieareale, einschließlich der Neuentwicklungen am Elbufer besichtigen. Besichtigte Projekte waren:



Stephan Herrmann führt die Teilnehmenden durch das Gründerzeitviertel Buckau



In Buckau werden auch ehemalige Industriegebäude umgenutzt

- Entdichtung und Sanierung der Altbausubstanz: Um die straßenbegleitende Bebauung und damit den Gebietscharakter zu erhalten wurden im gesamten Maßnahmegebiet Südost bis 2012 insgesamt 93 Wohnungen abgerissen und zahlreiche Hinterhöfe entkernt. Auf die bauliche Entdichtung folgte teilweise die Anlage von „Pocketparks“ auf den Brachflächen.
- Eigentümeraktivierung: In enger Zusammenarbeit mit dem Bund sowie Haus und Grund wurde die Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften unterstützt. Die Stadt berät im Bedarfsfall gezielt Eigentümer und hat bislang Sicherungsmaßnahmen sowie Hüllensanierungen von 14 privaten Eigentümern gefördert. Grundlage bildet ein Fonds für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen.
- Öffentlicher Raum und Infrastrukturen: Zur Ortskernstärkung erfolgte ab 2005 die Qualifizierung von öffentlichen Plätzen, der Neubau von Sport- und Spielplätzen, die Sanierung von Kindertagesstätten sowie der Neubau einer Schulsporthalle (Gaertnerstraße/Norbertstraße). Ein weiterer Schwerpunkt ist die barrierefreie Umgestaltung und der grundhafte Ausbau von Straßen.
- IBA Stadtumbau 2010: Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich an der IBA Stadtumbau mit dem Thema „Leben an und mit der Elbe“ beteiligt. Am Standort Südost erfolgte die Wiedereingliederung von Brachflächen in die Landschaft. So wurde eine stärkere Bindung von Stadt und Fluss erreicht. Das Thema „Wohnen an der Elbe“ wird durch Aktivierung der verbliebenen geeigneten Flächenpotenziale verfolgt. V.a. in Buckau erfolgt die Revitalisierung von Flächen durch mehrgeschossige Neubebauung, die hochwertiges Wohnen am Elbufer ermöglicht.
- Brachflächenmanagement: Im Rahmen der IBA wurde zudem ein Problemkataster erarbeitet und ein bedarfsorientiertes Flächenmanagement etabliert. Auf dieser Basis erfolgt die Umnutzung vorhandener Brachflächen, die Entwicklung eines Moderationsprozesses zwischen Flächeneigentümern, Bürgern und Verwaltung, das Initiieren von Zwischennutzungen sowie Ordnungsmaßnahmen.



In Buckau ist die gründerzeitliche Bebauung durch Neubauten ergänzt worden



Das ehemalige Volksbad ist heute ein Begegnungszentrum des Stadtteils

4.

Magdeburg Kolonie Reform



Eingangsportal der Gartenstadt Kolonie Reform

Maßnahmen-Profil:

Aufgrund der hohen baukulturellen Bedeutung der Siedlung wurden die denkmalgerechte Sanierung von Wohngebäuden und Maßnahmen im öffentlichen Raum mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau gefördert.

Rahmeninformationen:

- Einwohner: 12.000 (2016) (Stadtteil)
- Stadtumbau-Gebiet: 319,13 ha
- Start der Maßnahme: 2005
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: 3,75 Mio. Euro

Vortragende:

- Stephan Herrmann, Stadt Magdeburg
- Michael Ertl, Untere Denkmalschutzbehörde
- Christian Müller, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt-Kolonie Reform eG



Quelle: Stadt Magdeburg

Errichtet zwischen 1903 und 1938 u.a. durch den Architekten Bruno Taut ist die Gartenstadt Kolonie Reform eine der ersten Siedlungen des Neuen Bauens. Die Siedlung stellt als denkmalgeschützte, genossenschaftliche Reihenhaussiedlung bis heute eine begehrte Wohnlage in Magdeburg dar. Allerdings hat Reform auch die älteste Bewohnerstruktur der Stadt. Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter kommen über 77 im Rentenalter. Seit 2012 befindet sich die Siedlung in einem schrittweisen Sanierungsprozess, der u.a. mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau gefördert wird.



Die Teilnehmenden werden durch das weitläufige Gebiet der Gartenstadt geführt

Vorhaben in der Gartenstadt sind:

- Erhaltungssatzung „Siedlung Gartenstadt Reform“: Zum Erhalt bzw. zur Bestandspflege der Siedlung wurde eine umfangreiche Erhaltungssatzung erarbeitet, die sich eng am historischen Original orientiert. Die denkmalgeschützte Gartenstadt Reform soll durch die Rekonstruktion in ihrer Originalfarbigkeit ein überregionaler Imageträger für die Stadt Magdeburg werden.
- Denkmalgerechte Sanierung von Wohngebäuden: Mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau wird u.a. die Sicherung und Sanierung der zweigeschossigen Siedlungsgebäude gefördert. Die Wohnungsbau-



Große Teile der Gartenstadt werden zurzeit saniert



Im Museumshaus kann die originale Einrichtung aus den 1930er Jahren besichtigt werden

genossenschaft GWG Reform modernisiert seit 2012 Schritt für Schritt die Siedlungshäuser und erneuert Dächer, Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen. Die Anpassung der Grundrisse an neue Bedarfe schafft eine größere Vielfalt an Wohnungsangeboten und damit neue Nachfrage durch jüngere Mieter und Familien.

- Aufwertung des öffentlichen Raums: Ein Schwerpunkt des Stadtumbaus bildete bislang die Gehwegsanierung und Neugestaltung der Zentrumsachse. Auch die Außenanlagen der Siedlungshäuser werden im Zuge der Sanierung neu gestaltet.



Die Teilnehmenden auf dem zentralen Innenhof der Gartenstadt



Eindruck aus dem Museumshaus der Gartenstadt

5.

Magdeburg Neustädter Feld



Durch Sanierung und eine Verringerung der Geschosshöhe konnten Plattenbauten zu attraktiven Wohnobjekten umgewandelt werden

Maßnahmen-Profil:

Großflächiger Rückbau durch Stadtumbau in einer innenstadtnah gelegenen Großwohnsiedlung bei besonderem Fokus auf Revitalisierung der Rückbauflächen und Etablierung von Eigenheimgebieten.

Rahmeninformationen:

- Einwohner: ca. 9.900 (2017) (Stadtteil)
- Stadtumbau-Gebiet: 202,4 ha
- Start der Maßnahme: 2002
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: 2,8 Mio. Euro

Vortragende:

- Stephan Herrmann, Stadt Magdeburg
- Ulrich Schneider, Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH



Quelle: Stadt Magdeburg

Das Neustädter Feld ist eine Anfang der 1970er Jahre errichtete Plattenbausiedlung mit ehemals 5.000 Wohneinheiten und bis zu 20.000 Einwohnern. Seit den 1990er Jahren verlor die Siedlung viele Einwohner, der Abriss von Wohngebäuden wurde Anfang der 2000er Jahre unumgänglich. Insgesamt erfolgte der Rückbau von 1.468 WE zwischen 2003 und 2009. Fünf 16-Geschosser wurden abgerissen und die freiwerdenden Flächen als zentraler Grünzug umgestaltet. Im Neustädter Feld erfolgte auch der umfangreiche Teilrückbau von Gebäuden, u.a. wurden ehemalige Plattenbauten zu Reihenhäusern rückgebaut. Das Neustädter Feld konnte mit den durchgeführten Maßnahmen als Stadtteil soweit stabilisiert werden, dass eine Steigerung der Attraktivität und der Nachfrage an Wohnraum erreicht wurde. Der Leerstand beträgt heute nur noch ca. 6 Prozent.



Ulrich Schneider stellt das Gebiet Neustädter Feld vor

- Teilrückbau Resewitzstraße 1-12/ Othrichstraße 35-44: Der aufwendige Umbau 5-geschossiger Plattenbauten (Typ P2) in 2-geschossige reihenhausartige Stadthäuser wurde 2002/2003 durch die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) realisiert. Die neue Kubatur basiert auf den alten Gebäudegrundrissen, aus ursprünglich 220 WE entstanden 44 neue Mietobjekte.

Erkenntnisse aus Magdeburg für den Stadtumbau

- Der Stadtumbau in der Stadt Magdeburg steht stellvertretend für zahlreiche ostdeutsche Kommunen: Er illustriert das erfolgreiche **Zusammenspiel von Rückbau und Aufwertung** in den unterschiedlichen Gebietskulissen, aber auch die erheblichen Herausforderungen im Umgang mit einem Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt und der Angebotsanpassung an eine veränderte Wohnungsnachfrage. Trotz umfangreicher Rückbauten geht die Stadt auch heute noch davon aus, dass angesichts des demografischen und strukturellen Wandels mittelfristig die Nachfrage bei einigen Angebotstypen zurückgehen wird.
- Ziel des Stadtumbaus bleibt deshalb eine **nachhaltige Stadtentwicklung**, die zukunftsfähige Wohn- und Lebensformen ermöglicht und die Innenstadt bzw. innenstadtnahe Bereiche stärkt. Das beinhaltet die konsequente Prioritätensetzung der Schrumpfung von außen nach innen, die analoge Zurücknahme der technischen und sozialen Infrastruktur, das Flächenrecycling und das haushälterische Flächenmanagement in den peripheren Stadträumen.
- Die Wohnungsbestände in der Altstadt haben zugleich Vorrang bei der Aufwertung, um die **Altstadt in ihrer Multifunktionalität** nachhaltig zu stärken. Für Investitionen in Wohnungsbestände der historischen Stadterweiterungen des 1. Stadtrings setzt die Stadt auf die Schaffung unterstützender Rahmenbedingungen.
- In den Geschosswohnbereichen des 2. Rings wird die öffentliche Unterstützung von Modernisierung und Aufwertung auf zukunftsfähige Quartiere beschränkt. Dies gilt für den Geschosswohnungsbau ebenso wie für den industriellen Wohnungsbau.
- Magdeburg zeigt, dass es trotz eines Wohnungsüberhangs nachhaltig ist, die **Vielfalt des Wohnungsangebots** hinsichtlich der Strukturtypen und Wohnlagen auszubauen. Deshalb ist auch Wohnungsneubau ein unverzichtbarer Baustein der Stadtentwicklung - sowohl zur Schaffung besonderer Wohnformen wie zur städtebaulichen Arrondierung.
- Die **Kooperationsvereinbarungen** zwischen Stadt und Wohnungseigentümern (u.a. in Neu Olvenstedt und Reform) sowie die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften und privaten Einzeleigentümern haben den umfassenden Stadtumbauprozess in vielen Quartieren erst ermöglicht. Magdeburg zeigt damit auch die erheblichen Chancen für den Stadtumbau auf, wenn Bürger, Wohnungsunternehmen, private Eigentümer und Stadt aktiv und gemeinsam den Prozess gestalten.
- Die Begleitung des Stadtumbaus durch ein **Stadtteilmanagement** sowie eine qualifizierte und kreative Öffentlichkeitsarbeit sorgen dabei für Transparenz und Mitwirkungsbereitschaft und können den Imagewandel von Quartieren befördern.



Stephan Herrmann mit den Teilnehmenden der Fachexkursion

6.

Hildesheim-Moritzberg mit Phoenixgelände



Die Paschenhalle wurde von einem Industriegebäude in ein hochmodernes Zentrum für Gewerbe umgewandelt

Maßnahmen-Profil:

Nachnutzung einer Industriebrache als innenstadtnahes Quartier mit Einzelhandels- und Wohnnutzung sowie als Freizeit- und Gewerbestandort

Rahmeninformationen:

- Einwohner: ca. 9.000 (Stadtteil)
- Stadtumbau-Gebiet: 25 ha
- Start der Maßnahme: 2008
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: 1,26 Mio. Euro

Vortragende:

- Heidi Schumacher, Stadt Hildesheim
- Marco Köster, Stadt Hildesheim
- Markus Staedt, ANP Kassel

Das Stadtumbau-Gebiet „Moritzberg mit Phoenixgelände“ liegt im Westen der Stadt Hildesheim. Der Moritzberg gehört zu den innenstadtnahen Stadtteilen. Gesamtstädtisch betrachtet erfüllt der Stadtteil Moritzberg mit seinen 9.600 Einwohnern die Funktion eines Wohnstandortes. Im Kerngebiet liegt das ehemalige Werksgelände der Phoenix-AG, das vor dem Umbau als Barriere und seit dem Umbau wie ein Scharnier zwischen Stadtteil und Innenstadt wirkt. Bei dem Gelände handelt es sich um ein ehemaliges Gummiwerk, das 1876 angesiedelt wurde und sich unter verschiedenen Eigentümern vergrößerte, bis die Produktion 2004 eingestellt werden musste.



Die Teilnehmer können sich anhand von Plänen einen Eindruck vom Stadtumbau-Gebiet machen



Quelle: Stadt Hildesheim

Ziel der Revitalisierung der Industriebrache war ein qualitativvolles innenstadtnahes Quartier mit einer lebendigen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Ein städtebaulicher Wettbewerb von 2005 bildete die Grundlage für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept und für den zugrunde liegenden Bebauungsplan.

Ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor sicherte die Planungsziele. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden vielfältige Maßnahmen umgesetzt, die wichtigsten sind:



Neugeschaffene Bürobebauung auf dem Moritzberg

- **Nachnutzung Phoenix-Areal:** Die Neuordnung des Geländes sah Rückbau und Neubau sowie Erhalt und Sanierung ortsbildprägender Bauwerke vor. Der erste Bauabschnitt ab 2010 umfasste den Bau neuer Wohn- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsmärkte, Parkplätze, Außenanlagen, Wegeverbindungen und einen Stadtteilplatz im südlichen Bereich. Schornstein und die so genannte Paschenhalle blieben als Erinnerung an die industrielle Vergangenheit erhalten.
- **Pippelsburg:** Die Neuordnung des Phoenix-Areals schuf die Möglichkeit neuer Wegeverbindungen, die die Erreichbarkeit bestehender Wohnanlagen angrenzend an das Areal (Bereich Pippelsburg) verbesserten. Durch Rückbau eines Wohngebäudes und Sanierung der weiteren Bestandsgebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft konnte eine deutliche Attraktivitätssteigerung erzielt werden.



Neugeschaffene Wohnbebauung auf dem Moritzberg

- **Paschenhalle:** Bei der Mitte der 1950er Jahre erbauten Paschenhalle handelt es sich um eine Produktionshalle mit einer gewölbten Sheddachkonstruktion. Sie steht als Baudenkmal unter Schutz. Die aus einem Kopfbau und einer Fabrikhalle bestehende Paschenhalle wurde umfassend saniert und umgenutzt zu Büros für den Firmensitz des Investors und heutigen Eigentümers, zu Wohnnutzung als Loftwohnen sowie zu weiteren Büros und einem Fitnesscenter.
- **DJK-Sportgelände:** Angrenzend an das Phoenix-Areal liegt ein ehemaliges Sportareal, das wegen schlechten Zustandes der Anlagen und vorhandener Altlasten aufgegeben werden musste. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens wurden die Flächen saniert und ermöglichen nun eine Wiedernutzung mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohn- und Dienstleistungsstandortes. Ein Gutachterverfahren zur Konkretisierung soll 2019 durchgeführt werden.



Das Stadtumbau-Gebiet grenzt direkt an den alten Stadtteil Moritzberg



Der ehemalige Industriestandort beherbergt nun auch Einzelhandel

7.

Hildesheim Michaelisviertel



UNESCO-Weltkulturerbe: Der Dom St. Michaelis thront über dem Stadtumbau-Gebiet Michaelisviertel (Quelle: Stadt Hildesheim)

Maßnahmen-Profil:

Aufwertung von Wohngebäuden und Fassaden sowie Umgestaltung von Schulhöfen und Spielplätzen in einem auch touristisch interessanten Altstadtquartier

Rahmeninformationen:

- Einwohner (2017): 2.200
- Stadtumbau-Gebiet: 24 ha
- Start der Maßnahme: 2009
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: 1,26 Mio. Euro

Vortragende:

- Heidi Schumacher, Stadt Hildesheim
- Detlef Brüner, Stadt Hildesheim

Das Stadtumbau-Gebiet Michaelisviertel liegt innerhalb der historischen Wallanlagen und ist einer der zentralen Stadtteile Hildesheims mit ca. 2.160 Einwohnern. Eine der schönsten frühromanischen Kirchen in Deutschland, das Unesco-Weltkulturerbe St. Michaelis prägt als kultureller und touristischer Anziehungspunkt das Viertel. Im Wohnquartier mit Wohnbeständen überwiegend aus den 1950er Jahren zeigen sich Tendenzen der Alterung von Eigentümer- und Mieterstrukturen sowie ein insgesamt modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestand. Der Stadtumbau zielt daher darauf ab, durch Aufwertung von öffentlichen Räumen, durch Schaffung von Angeboten für junge Familien und durch Förderung von Eigentümern bei der Bestandsentwicklung ihrer Gebäude eine demografiefestere Bewohnermischung zu erreichen.



Die Zugänge zum Dom wurden barrierefrei gestaltet

Besichtigte Projekte der Exkursion waren u.a.:

- Außenanlagen der Kita St. Bernhard: Nach dem Abriss eines Gebäudes wurde auf dem Gelände des Magdalenengartens eine neue Kindertagesstätte sowie ein neues Familienzentrum erbaut. Es entstanden durch das Projekt 66 neue Kita-Plätze, die seit 2018 von der Kita St. Bernhard genutzt werden. Die Außenanlagen werden 2018 fertig gestellt. Gleichzeitig konnten mit der Maßnahme bessere Wegeverbindungen geschaffen werden.



Quelle: Stadt Hildesheim



Der fertiggestellte Spielplatz Sherwood Forest

- Fassadensanierung: Eigentümer von stadtbildprägenden Gebäuden werden finanziell bei der Fassadenerneuerung unterstützt, wenn sie bestandsorientierte Gestaltungen, die den Sanierungszielen entsprechen, umsetzen. Beispiel sind zwei 2-geschossige Einfamilien-Reihenhäuser im „Wohl“. Die Gebäude weisen straßenseitig eine Putzfassade auf. Weil sich die Wohnhäuser in die insgesamt in dem Straßenzug bestehende, kleinteilige Baustruktur hinsichtlich Größe und Architektursprache einreihen, geht von ihrer Fassadensanierung eine Vorbildfunktion aus.
- Spielplatz Sherwood Forest: Der Spielplatz befand sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung war unzureichend und die Nutzungs- und Zugangsmöglichkeiten waren stark eingeschränkt. Die planerische Vorbereitung für die Sanierung des Spielplatzes hat 2009 begonnen. Im Rahmen der Spielleitplanung fanden Streifzüge durch das gesamte Quartier statt. Die Vorstellungen und Wünsche der Kinder flossen mit in die Planung ein. Die politischen Gremien wurden im Frühjahr / Sommer 2010



Die Teilnehmenden erhalten Eindrücke von der Vorher-Situation und der Planung



Die neu gebaute Kindertageseinrichtung St. Bernhard

- an der Maßnahme beteiligt. Darauf folgend wurde 2010 die Entwurfsplanung erstellt, die bauliche Umsetzung und Einweihung erfolgte 2011.
- Spielhof „Alter Markt“: Durch Umzug in das Gebäude der Hauptschule „Alter Markt“ erhielt die Grundschule Pfaffenstieg 2015 ein Ganztagsangebot und verbesserte Räumlichkeiten. Im Kontext dieses Umzugs wurde eine Umgestaltung der Außenanlagen vorgenommen, die außerhalb der Schulzeiten den Quartiersbewohnern zur Verfügung stehen. Auf Grundlage einer schulinternen Modellbauwerkstatt wurden Ideen gesammelt, die in eine Entwurfskizze eingeflossen sind und anschließend von einem Planungsbüro in einen Vorentwurf überführt wurden. Die neugestaltete Spielhoffläche wurde als Multifunktionsfläche umgesetzt.



Die Teilnehmenden besichtigen die Außenanlage der Hauptschule am Markt

8.

Hildesheim Oststadt



Klettergerüst auf dem Schulhof des Scharnhorstgymnasiums

Maßnahmen-Profil:

Aufwertung eines innenstadtnahen Gründerzeitquartiers durch Entwicklung von zentral gelegenen Freizeit- und Spielflächen (Oststadt)

Rahmeninformationen:

- Einwohner (2017): 14.100 (Stadtteil Oststadt)
- Stadtumbau-Gebiet: 52 ha
- Start der Maßnahme: 2008
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: ca. 4 Mio. Euro

Vortragende:

- Detlef Brüner, Stadt Hildesheim
- Marco Köster, Stadt Hildesheim



Quelle: Stadt Hildesheim

Mit der Abtragung der mittelalterlichen Stadtbefestigung Hildesheims sowie dem Bau der Eisenbahn und des Ostbahnhofs entwickelte sich im 19. Jahrhundert die Oststadt. Noch heute prägt die gründerzeitliche Blockrandbebauung den Stadtteil, zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser im Stil des Klassizismus, Historismus und der Gründerzeit mit Türmen, Erkern und reich verzierten Fassaden sind erhalten. 1876 wurde die Oststadt auch Kasernenstandort, der 2005 endgültig aufgegeben wurde und heute das Flächenpotenzial für eine Stadterweiterung bietet (vgl. Mackensenkaserne unter Punkt 9).



Der Schulhof des Scharnhorstgymnasiums wird der Öffentlichkeit teilweise zugänglich sein

Ziel des Stadtumbaus ist es, die vorhandene Blockrandbebauung punktuell zu öffnen und gestalterisch aufzuwerten. Dies umfasst sowohl die Freiflächengestaltung als auch die Gebäudeertüchtigung. Für die Öffnung und Aufwertung der Blockinnenbereiche ist es notwendig Gebäudeeigentümern für die bauliche Qualität der Gebäudesubstanz zu sensibilisieren. Mit über 120 interessierten Eigentümern wurden Gespräche geführt und in der Folge konnten über 20 stadtbildprägende Gebäude mit Hilfe von Stadtbaumitteln von ihren Eigentümern aufgewertet werden. Darüber hinaus wurden und werden Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur umgesetzt:



Der Scharnhorsthof wurde grundlegend neu gestaltet



Marco Köster berichtet vom Umbau des Scharnhorsthofes

- Steingrube: Die Steingrube ist die einzige großflächige Sport-, Erholungs- und Freizeitfläche im dicht bebauten Gründerzeitquartier, die zu einer multifunktionalen „grünen Mitte“ aufgewertet wird. Größere Teile des 1. Bauabschnitts mit Erlebnisspielplatz, Parkour-Anlage und Aufwertung des Geländes der Jugendverkehrsschule sind bereits umgesetzt.
- Scharnhorsthof: Der Schulhof des an die Steingrube im Osten angrenzenden Scharnhorstgymnasiums wurde 2017/18 zu einer öffentlich nutzbaren Multifunktionsfläche umgestaltet, die vielfältige Sport-, Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder bereit hält. Darüber hinaus gibt es für Ältere und zur Inklusion Angebote wie Schachfelder, den barrierearmen Quartiersgarten und eine barrierefreie Durchgangsmöglichkeit mit Rampe hin zur Eichendorffstraße.
- Stadtplatz 19A – Gemeinschaftshaus: Öffentliche Flächen und Zuwegungen zum Mehrgenerationenhaus und zum Haupteingang des Scharnhorstgymnasiums besitzen heute keine Aufenthaltsqualität. Ab Herbst 2018 soll die Vorfläche von Mehrgenerationenhaus und Schuleingang aufgewertet werden. Die Ermöglichung einer Außengastronomie des Mehrgenerationenhauses dient der Platzbelebung mit dem Ziel, einen Treffpunkt im Quartier zu etablieren.



In der Steingrube werden zurzeit Sport-, Erholungs- und Freizeitflächen errichtet



Das Mirai stellt das gastronomische Angebot des Gemeinschaftshauses am Stadtplatz 19A dar

9.

Hildesheim Mackensenkaserne



Ausblick von der – sich im Umbau befindlichen – ehemaligen Mackensenkaserne ins Zentrum von Hildesheim

Maßnahmen-Profil:

Entwicklung einer Militärbrache zu einem großflächigen Wohngebiet mit Bahnanschluss (Ostend)

Rahmeninformationen:

- Einwohner (2017): 14.100 (Stadtteil Oststadt)
- Stadtumbau-Gebiet: 52 ha
- Start der Maßnahme: 2008
- Städtebauförderungsmittel des Bundes bis einschließlich 2017: ca. 4 Mio. Euro

Vortragende:

- Detlef Brüner, Stadt Hildesheim



Quelle: Stadt Hildesheim

Im Osten der Stadt befinden sich gleich drei ehemalige Kasernenstandorte, die neu entwickelt wurden bzw. werden. Das etwa 12 ha große Areal der ehemaligen Mackensenkaserne ist dabei der größte Standort. Die endgültige Räumung der Kaserne 2008 war Anlass für die Aufnahme des Gebietes „Oststadt, Mackensenkaserne“ in das Programm „Stadtumbau West“ zur Weiterentwicklung zum „Ostend“. Ziel der Stadtumbau-Maßnahme ist die Erweiterung der Oststadt um die Konversionsflächen sowie die Stabilisierung des Stadtteils durch Bestandssanierungen und Wohnumfeldverbesserungen (vgl. oben). Die Kasernenanlage wurde in den 1930er Jahren erbaut. Nach Abzug der Bundeswehr hat die Stadt Hildesheim 2010 das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Stadtumbau-Förderung wird insbesondere für Planung und den 2017/18 erfolgten Rückbau eingesetzt. Im Rückblick ergibt sich folgender Planungsverlauf:



Detlef Brüner gibt den Teilnehmenden einen Überblick über den Konversionsprozess auf dem ehemaligen Militärgelände

- Städtebaulicher Wettbewerb: 2014 hat die die Stadt Hildesheim einen einphasigen, begrenzten, städtebaulichen Wettbewerb mit offenem Bewerbungsverfahren für Stadtplaner und Architekten ausgelobt.



Der Rahmenplan gibt einen Ausblick auf die kommende Bebauung auf dem Areal

- Rahmenplan: Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der abgesehen von zwei Gebäuden des Kasernenbestandes Neubauten vorsieht. Hauptentwurfselemente des Rahmenplans sind der zentrale Quartiersplatz und das Landschaftsfenster, an das mehrere Wohnnachbarschaften angrenzen. Ziel ist es, rund 650 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Der Entwurf lässt auch Baugruppen, gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Betreutes Wohnen zu.
- Bauleitplanung: Auf Grundlage von Wettbewerbsergebnis und Rahmenplan wurden zwei Bebauungspläne für das Gebiet erarbeitet und 2017 beschlossen.



Die Bauarbeiten auf dem Gelände sind in vollem Gange

- Grundstücksvergabeverfahren: 2017 hat der Rat der Stadt Hildesheim ein nicht an Höchstpreis, sondern an Konzeptqualität gebundenes Vermarktungsverfahren beschlossen. Für die Bewerbung reicht eine Konzeptvorstellung mit eckpunktartigen Angaben aus. Auf Grundlage der eingehenden Konzeptbewerbungen vergibt eine Vergabekommission der Stadt Grundstücksoptionen. Bei einer Option wird ein genau definiertes Grundstück sechs Monate frei gehalten, um dem Bauherrn die Chance der Konkretisierung zu geben. Wichtige Vergabekriterien sind u.a. soziale Aspekte, kostengünstiges Bauen, Beitrag zur Nutzungsmischung und zur Bauqualität.



Die Teilnehmenden auf dem Gelände der Mackensenkaserne



Eindruck vom Umbau auf dem ehemaligen Kasernenareal

Erkenntnisse aus Hildesheim für den Stadtumbau

Der Stadtumbau in der Stadt Hildesheim mit seinen drei jeweils spezifischen Gebietskulissen spiegelt den traditionell breiten Förderansatz des Stadtumbaus in Westdeutschland wider, der im Zusammenhang mit dem demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel steht. Anlass für den Start des Hildesheimer Stadtumbaus war die Einwohnerstagnation bei gleichzeitiger Alterung, die Handlungsbedarfe insbesondere im innerstädtischen Michaelisviertel sowie dem Gründerzeitquartier Oststadt hervorriefen.

Das Phoenix-Areal und die Mackensen-Kaserne stellen wiederum industrielle bzw. militärische Konversionsvorhaben dar. Erkenntnisse können aus allen Gebietskulissen gezogen werden:

- Die **Anlage attraktiver Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen** in Bestandsquartieren stellen wichtige Beiträge dar, um einen Generationswechsel zu unterstützen. Die Verantwortlichen der Stadt Hildesheim berichten, dass gerade die verbesserten Angebote für Kinder dazu führen, dass junge Familien zuziehen oder im Quartier gehalten werden können. Die Öffnung von Schulhöfen unterstützt diese Ansätze.
- Die **finanzielle Unterstützung von Eigentümern** bei Aufwertungen ihrer Gebäude ist ein wichtiges Element der Städtebauförderung, um die zum Erhalt des Ortsbildes notwendigen Sanierungsziele erreichen zu können.
- **Städtebauliche Wettbewerbe und Rahmenpläne** sind notwendige Grundlagen für die Steuerung qualitätsvoller Konversionsvorhaben. Liegen diese vor, kann mit Bauleitplanung und städtebaulichen Verträgen die Qualität der Umsetzung auch mit privaten Entwicklern erfolgreich gesichert werden.
- Der **Erhalt ortsbildprägender Elemente** von ehemaligen Industriearrealen (wie der Schornstein und die Paschenhalle auf dem Phoenix-Gelände) kann ein wichtiger Beitrag dafür sein, dass der neu entwickelte Standort ein unverwechselbares Gesicht erhält.
- Mit Hilfe von Stadtumbau-Förderung können bei Militärkonversion günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine **qualitätsvolle Neubaue** zu initiieren. Die Stadt Hildesheim ist dabei insofern mutig vorgegangen, als sie ein auf Konzeptqualität basierendes Vergabeverfahren dem Verkauf der Grundstücke zugrunde legt. Es wird spannend sein, das Ergebnis dieses Vergabeprozesses in einigen Jahren auszuwerten.

Bundestransferstelle Stadtumbau, Oktober 2018

Martin Karsten, Ulrike Milstrey, Felix Göbel



Die Teilnehmenden der Fachexkursion im Stadtumbau-Gebiet Moritzberg