



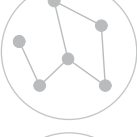
HOLZMINDEN Altstadt



M 1:5000



INHALTSÜBERSICHT

3		Kurzbeschreibung: Zusammenfassende Beschreibung des Zentrum
4		Lage im Stadtgebiet: Erreichbarkeit und Anbindung
5		Geschichte: Entwicklung des Stadtteils und des Zentrums
6		Sozio-ökonomische Struktur: Informationen zur Bevölkerung des Stadtteils
7		Soziale Infrastruktur: Einrichtungen im Stadtteil und im Zentrum
8		Funktionen und Nutzungen: Struktur des Zentrums und Erdgeschossnutzungen
10		Immobilien, Gebäudezustände, Eigentumsverhältnisse
12		Öffentlicher Raum: Straßenräume und Grünräume im Umfeld des Zentrums
14		Zentrenentwicklung Planungsrechtlicher Hintergrund Image und Identität
17		Akteure Netzwerke und Kooperationen
18		Problem- und Potentialanalyse



KURZBESCHREIBUNG

BAULICHE STRUKTUR



Holzminden ist ein **Mittelzentrum** mit gut 20.000 Einwohnern und Kreisstadt des gleichnamigen Kreises in Südniedersachsen. Die Stadt Holzminden besteht aus der Kernstadt mit ca. 18.000 Einwohnern sowie den in den 1970er Jahren eingemeindeten Ortschaften Neuhaus im Solling (ca. 1.500 EW), Silberborn (ca. 800 EW) und Mühlenberg (ca. 100 EW).

Mit dem auf der nordrhein-westfälischen Weserseite gelegenen Mittelzentrum Höxter bestehen enge funktionale Verflechtungen.

Untersuchungsgebiet ist die **Altstadt**, die im Zentrum der Kernstadt liegt. In der Altstadt wohnen derzeit ca. 1.700 Menschen.

Die Altstadt entstand als **planmäßige Neugründung um 1200** neben der ab dem 9. Jahrhundert existierenden Siedlung Holzminden. Sie ist – aufgrund der Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg – weniger durch mittelalterliche Fachwerkhäuser, sondern durch eine Bebauung aus dem 17. bis 19. Jahrhundert/frühen 20. Jahrhundert geprägt – mit wenigen Ergänzungen seit den 1960er Jahren. Die Bausubstanz entspricht in weiten Teilen nicht heutigen Anforderungen.

Im Zuge der Stadtsanierung wurden vor allem die öffentlichen Räume neugestaltet und aufgewertet und es wurde eine Fußgängerzone um den Marktplatz und die Mittlere Straße eingerichtet, die in den 1990er Jahren großflächig erweitert wurde. In diesem **zentralen Versorgungsbereich** befinden sich neben den beiden Kaufhäusern Schwager und Kösel überwiegend sehr kleine Ladenflächen.

Konkurrenz für den Handelsstandort Altstadt gibt es von zwei Seiten: Einmal durch großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet Bülte ca. 3 km entfernt und einmal durch die Altstadt Höxter ca. 12 km entfernt. Derzeit stehen ca. 30 Ladenlokale leer.

Auch in den **Wohnbereichen** nördlich und südlich des Versorgungsbereichs stehen Gebäude leer; überwiegend liegt dies am schlechten baulichen Zustand. Aber auch geringe Gebäudegrößen und Deckenhöhen sind Hindernisse für modernes Wohnen.

LAGE IM GEBIET



Administrativ liegt Holzminden in **Süd-niedersachsen**, in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, direkt an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen.

Geografisch bzw. landschaftlich liegt Holzminden am Nordwestrand des Mittelgebirges Solling im Zentrum des **Weserberglands** und direkt an der Weser.

Die **Bahn-Anbindung** erfolgt über die Regionalbahnstrecke Paderborn-Kreiensen. In Altenbeken und Kreiensen erfolgt Anschluss an den Fernverkehr. Der Bahnhof Holzminden liegt ca. 1 km von der Altstadt entfernt. Die Vernetzung innerhalb des Landkreises erfolgt ausschließlich über Buslinien. Der **Stadtverkehr** Holzminden besteht aus zwei Ringlinien, die im Stundentakt verkehren. Die zentrale Haltestelle aller Buslinien ist der Haarmannplatz am westlichen Altstadtrand; eine weitere Bushaltestelle

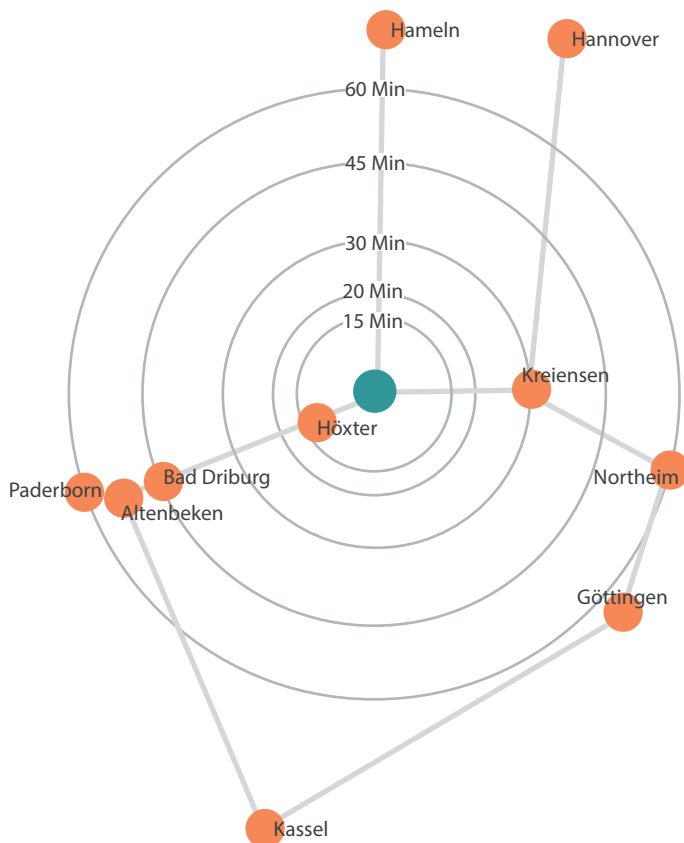
gibt es am Johannismarkt.

Die **MIV-Anbindung** Holzmindens erfolgt über die Bundesstraßen 64, 83 und 497. Die Fahrzeiten zu den nächstgelegenen Autobahnanschlüssen betragen in alle Richtungen über 60 Minuten.

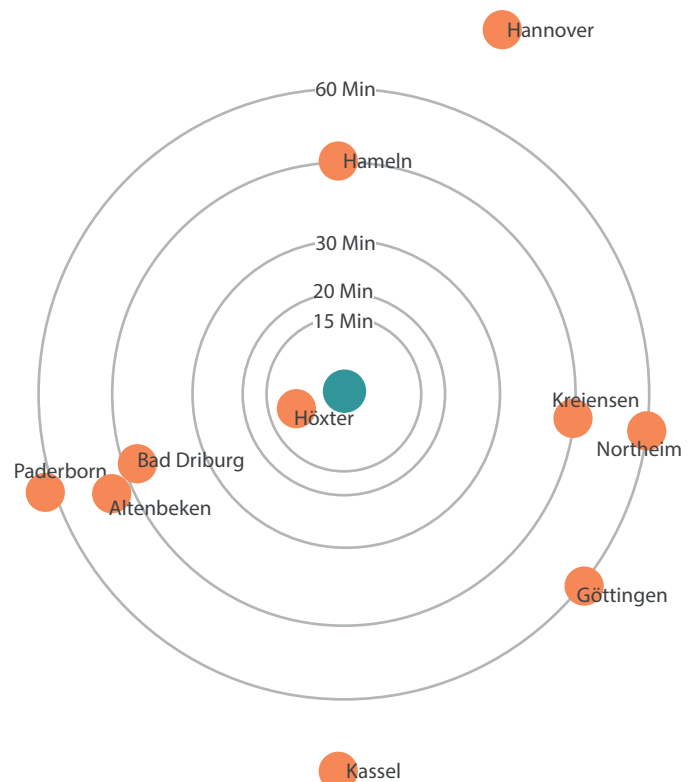
Südlich und westlich wird die Altstadt durch die **Hauptdurchfahrtsstraßen** Hafendamm und Neue Straße begrenzt.

Der Johannismarkt dient als zentraler Großparkplatz. Zudem befinden sich weitere **Parkplätze** am Hafendamm und an der Neuen Straße. Im gesamten Innenstadtbereich mit Ausnahme der Fußgängerzone gibt es öffentliche Stellplätze im Straßenraum (s. Karte öffentliche Räume).

ÖPNV ANBINDUNG



MIV ANBINDUNG



GESCHICHTE



Erstmals erwähnt wurde Holzminden 832 als Siedlung am Hellweg. Allerdings befand sich dieser alte Siedlungskern, der 1922 als Altendorf nach Holzminden eingemeindet wurde nicht an der Stelle der heutigen Altstadt. Die heutige Altstadt Holzminden wurde um 1200 als Markt- und Zollstädte der Grafen von Everstein neben deren Burg an der Weser (heute Standort des Weser-Hotel Schwager) **neu gegründet** (Stadtrechtsbestätigung 1245).

Wirtschaftlich bestand in Holzminden eine Besonderheit. Hier stellten nicht Kaufleute die ‚führende Schicht‘, sondern Handwerker. „Sie zeigten nicht das hohe Gewinnstreben, das die Kaufleute weit in fremde Länder geschäftliche Verbindungen anknüpfen ließ, sondern waren vorwiegend örtlich orientiert. [...] Während weltoffene Städte eine ausgesprochene ‚Stadtwirtschaft‘ betrieben, blieb das gewerbliche Leben Holzmindens auch später weitgehend agrarisch bestimmt. Das brachte ihr das Prädikat einer ‚**Ackerbürgerstadt**‘ ein, das ihr noch heute – nicht immer zu ihrer Freude – gelegentlich beigelegt wird“ (vgl. Kretschmer 1985:59).

Die Wirtschaftskraft lag unter der der nahegelegenen Stadt Hötter. Versuche des wirtschaftlichen Aufbaus wurden durch die **Zerstörung der Stadt** durch kaiserliche Truppen 1640 im Dreißigjährigen Krieg zunichtegemacht. Wirtschaftlich erholte sich die Stadt nur langsam, trotzdem gab es **immer wieder zukunftsweisende Entwicklungen**, so erfolgte z.B. Mitte des 18. Jahrhunderts die Gründung eines ‚Herzoglichen Leyhauses‘, aus dem später die Braunschweigische Staatsbank, heute NordLB entstand. 1831 wurde die älteste Baugewerkschule Deutschlands gegründet (heute Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim, Holzminden, Göttingen). 1874 wurde die Geruchs- und Geschmacksstoff-Firma Haarmann & Reimer gegründet, in welcher erstmals die künstliche Herstellung des Aromastoffs Vanillin gelang. 2003 fusionierte die Firma mit Dragoco zum internationalen Unternehmen Symrise, in dem heute ca. 2.500 Personen beschäftigt sind.

1865 erhielt die Stadt **Bahnanschluss** mit der Strecke Altenbeken-Kreiensen, wodurch eine Anbindung an die Fernverbindung in das rheinisch-westfälische Industriegebiet und ab 1868 über Magdeburg nach Berlin entstand.

Das Evangelische Krankenhaus Holzminden wurde durch Engagement einer Bürgerinitiative 1933 eröffnet und löste das Städtische Krankenhaus am Hafendamm (heute Nebengebäude der HAWK) ab.

In der Reichspogromnacht 1938 wurde auch die 1838 erbaute Synagoge nahe dem Katzensprung zerstört und 1968 abgebrochen; eine Gedenktafel wurde 1999 am Torhaus angebracht.

Am Weserkai wurde von 1939 bis 1941 das kriegswichtige Getreidesilo (Reichsnährstandsilo) in Form eines 14-geschossigen Hochhauses (55 m) erbaut, dass bis heute das größte Gebäude der Stadt ist und als Getreidespeicher genutzt wird.

1943 verlegt das Unternehmen Stiebel Eltron die Produktion aus dem zerstörten Berlin nach Holzminden.

Nach Kriegsende kamen ca. 10.000 Vertriebene aus Schlesien nach Holzminden.

1949 gründeten die aus Eisenach geflohenen Kaufleute Schwager das Textilhaus Schwager GmbH. 1968 erfolgte der Neubau des Kaufhauses, 1974 eine Erweiterung.

1971 erfolgte nach einem Gebietsänderungsvertrag zwischen den Bundesländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Eingliederung des vormals auf Holzminde-der Seite gelegenen Otterbach-Gebietes zur Stadt Hötter (Ortsteil Lühtringen) im Tausch gegen Gebiete am Stahler Ufer. 1973 wurden die Gemeinden Mühlenberg, Neuhaus im Solling und Silberborn eingegliedert.

Seit 1977 wurde das **Gewerbegebiet Bülte** ausgebaut, in dem heute neben Gewerbebetrieben und Autohäusern vor allem großflächiger Einzelhandel angesiedelt ist (vgl. ISEK 2011).



ISEK-Broschüre 2011, S. 4
ohne Maßstab

Entwicklung der flächigen Ausdehnung der Stadt Holzminden

-  Mittelalter
-  19. Jahrhunder
-  Ende 1. Weltkrieg
-  Heute



SOZIO-ÖKONOMISCHE STRUKTUR



Die **Bevölkerungsentwicklung** Holzmindens verlief schon im Zuge der Industrialisierung sehr positiv. Der umfangreiche Zuzug Kriegsvertriebener und Flüchtlinge aus den deutschen Ostgebieten ab Mitte der 1940er Jahre ließ die Bevölkerungszahl bis 1950 auf gut 23.000 ansteigen; innerhalb weniger Jahre wuchs die Bevölkerungszahl damit um ca. 50%. In den folgenden Jahren blieb die Bevölkerungszahl weitgehend konstant, um dann im Laufe der 1970er Jahre wieder stark abzunehmen. Ab Mitte der 1980er Jahre konnte auch Holzminden im Zuge der Öffnung in Osteuropa Bevölkerungsgewinne erzielen, die aber durch Abwanderungen ab Mitte/Ende der 1990er Jahre wieder verloren gingen. In den letzten Jahren (noch vor der umfangreichen Zuwanderung von Geflüchteten) konnte, anders als in Höxter, eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen erreicht werden.

Verbunden damit ist eine recht deutliche Zunahme des Anteils der **ausländischen Bevölkerung** von 6,1% in 2011 auf 8,1% in 2015.

In der Altstadt leben derzeit knapp 1.700 Menschen. Diese unterscheiden sich in der **Altersstruktur** recht deutlich von der Bevölkerung der Gesamtstadt. In der Altstadt sind die Anteile jüngerer und älterer Menschen (trotz eines Altenheims) geringer, aber auch das Durchschnittsalter ist aufgrund der Beliebtheit des Wohnstandorts Altstadt bei Studierenden deutlich geringer (42,2 gegenüber

45,8 Jahre). (vgl. Melderegister Stadt Holzminden, Stand 2017).

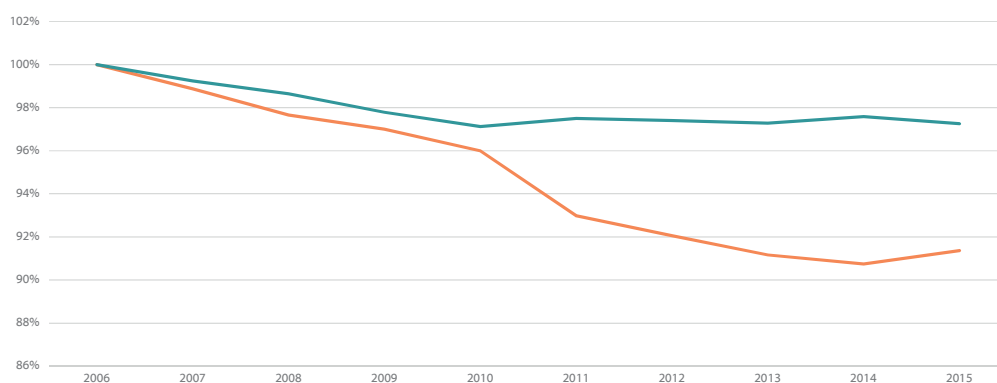
Die **Unternehmensstruktur** Holzmindens ist geprägt auf der einen Seite durch die großen Industrieunternehmen Symrise (Aromastoffherstellung), Stiebel Eltron (Haushaltselektrik) sowie Glasherstellung und auf der anderen Seite durch viele eher kleinere Unternehmen.

Holzminden hat v.a. im Vergleich zu Höxter einen sehr hohen Anteil an versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Verhältnis zur Wohnbevölkerung und somit auch einen hohen **Einpendlerüberschuss**. Die hohe Zahl an Arbeitsplätzen in den großen Unternehmen hat eine vergleichsweise **hohe Kaufkraft** pro Person zur Folge; zudem sorgen die Unternehmen für relativ hohe Gewerbesteuer-einnahmen der Stadt. Darin zeigt sich die hohe Abhängigkeit der Stadt vom Erfolg der Unternehmen.

Trotz einer durchschnittlich hohen Kaufkraft ist in Holzminden der Anteil von **Personen mit geringem Einkommen** sehr hoch. So liegt die ALG II-Quote bei 11,6% (Höxter 4,9%) und die SGB II-Quote bei 13,5% (Höxter 5,4%), aber auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen, die in Armut leben, ist sehr hoch (ca. dreimal so hoch wie in Höxter).

Die **Haushaltsstruktur** ist in Holzminden durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten (48,7%, Höxter 38,2%) geprägt. (vgl. wegweiser-kommune.de, Stand 2015 für alle Zahlen außer Altstadt)

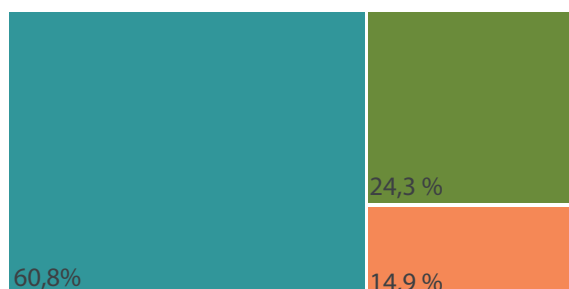
EINWOHNERENTWICKLUNG 2006 BIS 2015



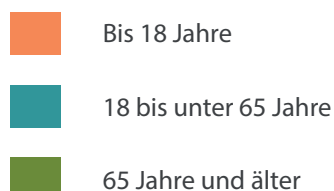
HÖXTER
-8,6 %

HOLZMINDEN
-2,7 %

ALTERSZUSAMMENSETZUNG



HOLZMINDEN



SOZIALE INFRASTRUKTUR

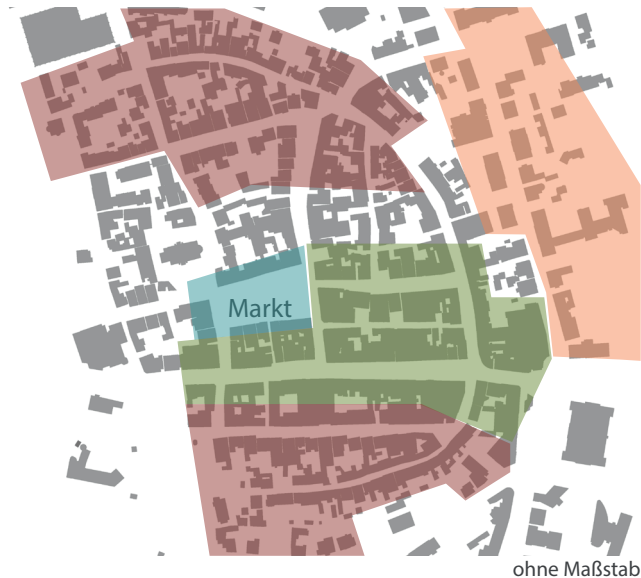


ohne Maßstab

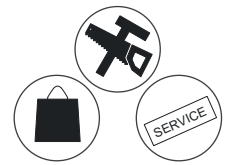
- soziale Einrichtungen
- Bildungseinrichtung
- religiöse Einrichtung
- kulturelle Einrichtung
- Verwaltung und Politik

FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN

NUTZUNGSSTRUKTUR



- Schwerpunkt Einzelhandel
- Schwerpunkt Gastronomie
- Schwerpunkt Verwaltung und Dienstleistung
- Schwerpunkt Wohnen



Die Innenstadt ist durch kleinteilige Nutzungsmischung mit Schwerpunkten auf Wohnen und Einzelhandel geprägt. Dabei wird die Nutzungsstruktur weitgehend durch die bauliche Struktur vorgegeben.

Der Geschäftsbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang von Oberer Straße sowie von Markt und Mittlerer Straße. Entsprechend der kleinteiligen Gebäudestruktur sind die Verkaufsflächen überwiegend (sehr) klein. Ausnahmen stellen die Kaufhäuser Kösel und Schwager dar. Ein breites gastronomisches Angebot befindet sich schwerpunktmäßig um den Markt in den anschließenden Straßen Mittlere Straße sowie Halbmondstraße.

Die Innenstadtbereiche nördlich und südlich des Geschäftsbereichs sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, die in Teilen den Charakter reiner Wohngebiete besitzen. Aber auch in den Geschäftsstraßen werden die Oberschosse zumeist bewohnt.

Vereinzelte sind im Innenstadtbereich auch (noch) Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe zu finden.

Entlang der Neuen Straße am östlichen Innenstadtrand sind Stadt- und Kreisverwaltungen, das Amtsgericht, die Kreisvolkshochschule, Banken und weitere Dienstleistungen angesiedelt.

Am Haarmannplatz befindet sich das Hauptgebäude, am Hafendamm ein weiteres, derzeit im Umbau befindliches Gebäude der Hochschule.

In der Altstadt sind einige kulturelle, öffentliche, religiöse und soziale Einrichtungen angesiedelt. Weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld der Altstadt (s. Karte Soziale und kulturelle Infrastruktur).

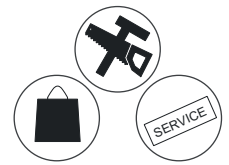
Direkt an der Weser liegt am südlichen Rand der Innenstadt das Weserhotel Schwager und am nördlichen Rand ein großer Getreidespeicher.

Für die Nahversorgung gibt es im Altstadtbereich neben dem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, zwei orientalische Lebensmittelläden, einen Obst- und Gemüsehandel sowie Bäckereien und Fleischereien. Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel befindet sich nördlich der Altstadt, ca. 500 m vom Markt entfernt.



FUNKTIONEN UND NUTZUNGEN

ERDGESCHOSSNUTZUNG



ohne Maßstab

 Dienstleistung	 Leerstand (kartiert nach Ansicht)
 Gastronomie, Hotel	 Wohnen
 Einzelhandel	 Soziale, kulturelle, öffentliche Einrichtungen
 Nahversorgung	 Gewerbe



IMMOBILIEN, GEBÄUDEZUSTÄNDE UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



Die Altstadt hat eine relativ **hohe Baudichte** und entsprechend einen geringen Anteil an Freiflächen auf den privaten Grundstücken. Insbesondere in den Blöcken östlich und südlich des Marktes sind die Grundstücke, der Erweiterung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss geschuldet, annähernd komplett überbaut. In den übrigen Baublöcken finden sich oftmals Nebengebäude unterschiedlicher Nutzung und Zustände. In einigen Bereichen gibt es größere private Gärten und Höfe.

Hinsichtlich der **Gebäudestruktur** bzw. der Gebäude- und damit zumeist auch Wohnungsgrößen sind unterschiedliche Teilbereiche innerhalb der Altstadt auszumachen. Der Geschäftsbereich und die nördlich anschließende Halbmondstraße sind von recht großen Gebäuden geprägt. Diese haben sowohl eine überdurchschnittliche Grundfläche als auch zumeist 3 oder 4 Geschosse. Sofern hier keine größeren Umbauten stattgefunden haben überwiegen sehr wahrscheinlich recht große (Miet-)Wohnungen. Die Wohnbereiche nördlich und südlich davon sind durch deutlich kleinere Gebäude geprägt, die nicht nur geringere Grundflächen haben, sondern auch oft nur ein- oder zweigeschossig sind. Insbesondere in den Bereichen des äußeren Straßenrings der Altstadt (Unterbachstraße, Oberbachstraße, Grabenstraße) befinden sich sehr kleine Gebäude.

In der Innenstadt gibt es ca. 420 Gebäude, die sich überwiegend in **Einzeleigentum** befinden, d.h. es gibt in der Innenstadt kaum Eigentümer, die größere Bestände besitzen. Knapp 100 Gebäude befinden sich in Gemeinschaftseigentum. In weniger als 30 Gebäuden gibt es Teileigentum, d.h. in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und/oder Gewerbeflächen werden diese zumeist vermietet. Ca. 70 Wohnungen und Gebäude werden durch die Eigentümer selbst genutzt.

In **städtischem Eigentum** befinden sich neben Verwaltungsgebäuden zwei Stadttore. Eines wird als Duftmuseum genutzt, das andere steht derzeit leer. Dafür gibt es Überlegungen zur Einrichtung eines Trauzimmers. Zudem gehört der Stadt das Gebäude der städtischen Bibliothek im Gebäude Marktstraße, Ecke Obere Straße. In der Unterbachstraße befinden sich zwei leerstehende Wohngebäude im Eigentum einer städtischen Stiftung.

Die **Kirche** besitzt neben dem Gebäude der Lutherkirche in der angrenzenden Straße einige Gebäude, die als Kreis Kirchenamt und Gemeinderäume und Ähnliches genutzt werden.

Die **BauSie** (Kommunale Wohnungsbaugesellschaft des Kreises Holzminden) besitzt im Bereich Kolk/Uferstraße vier zusammenhängende Wohngebäude, die sich in einem zeitgemäßen Zustand befinden und voll vermietet

sind. Zudem verwaltet die BauSie diverse Gebäude privater Eigentümer, die überwiegend auch voll vermietet sind. Weitere zusammenhängende Bestände sind mit den vorhandenen Daten nicht zu identifizieren (vgl. Liegenschaftskataster 10/2017).

Der Gebäudebestand in der Altstadt Holzminden wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nur in Teilen saniert bzw. sind die **Standards** vom Beginn der Sanierung in den 1970er und 1980er Jahren heute nicht mehr zeitgemäß. Davon sind Gebäude im gesamten Innenstadtbereich betroffen ohne dass räumliche Schwerpunkte erkennbar wären. Es ist davon auszugehen, dass eher wenige Gebäude heutigen Ansprüchen genügen. Dies betrifft Wohnungen und Geschäftsräume gleichermaßen.

Die **Leerstände** im Bereich der Läden nehmen in der gesamten Innenstadt seit Jahren zu. Aktuell spricht die Stadt von 30 leerstehenden Ladenlokalen. Schwerpunkt sind die Mittlere Straße, Halbmondstraße und Oberbachstraße, aber auch in der Oberen Straße stehen einige Ladenlokale leer (vgl. Leerstandskataster 2017). Bei Wohnungen scheinen die Leerstände mit den Gebäudegrößen und -zuständen zu korrespondieren, d.h. es stehen vornehmlich sehr kleine (auch mit geringer Deckenhöhe) und/oder unsanierte Gebäude und Wohnungen leer (s. Karte Erdgeschossnutzung).

Weite Teile der Innenstadt stehen unter **Denkmalschutz**, z.T. sind dies Einzeldenkmale überwiegend jedoch Ensembles. Unter Denkmalschutzaufgaben und mit Sanierungsförderung wurden einige Gebäude saniert.



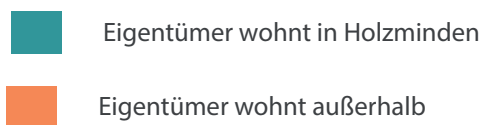
Typisches Ackerbürgerhaus in Holzminden



EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



ohne Maßstab



ÖFFENTLICHER RAUM



Die Struktur der öffentlichen Räume in der Altstadt wird im zentralen Bereich durch ein orthogonales Straßenraster mit dem Marktplatz in der Mitte geprägt. In den Randbereichen folgen die Straßenverläufe dem Bogen der ehemaligen Stadtbefestigung.

Zentraler öffentlicher Platz ist der großzügige rechteckige **Marktplatz** mit Brunnen und Platanenbestand, an den sich westlich der Kirchplatz anschließt. Rund um den Marktplatz befinden sich überwiegend gastronomische Einrichtungen mit Außenbereichen auf dem Marktplatz. Mittwoch- und Samstagvormittag findet ein Wochenmarkt statt.

Die **Obere Straße** als Haupteinkaufsstraße sowie die Mittlere Straße sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Im Rahmen der Stadtsanierung wurden bis in die 1990er Jahre große Teile der öffentlichen Flächen (Marktplatz, Fußgängerzone) umgestaltet. Diverse unterschiedliche Pflaster-

ungen prägen neben weiteren Gestaltungselementen wie Steinen, Brunnen, Duftstelen das Erscheinungsbild.

Der **Weserkai** wurde in den vergangenen Jahren als ein Projekt aus QIN (Quartiersinitiative Niedersachsen) und ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) als Aufenthaltsort und Teil des Weserradwegs neugestaltet und deutlich aufgewertet. Dazu gehören auch der Umbau der Jugendherberge zum Weserhotel Schwager, die Ansiedlung der Hafenbar und die Verbesserung der Zugänge in Richtung Altstadt (Marktplatz und Obere Straße).

Als Aufenthaltsräume dienen neben der Fußgängerzone und dem Weserkai einige **kleine Stadtplätze** mit Baumbestand, Bänken, Brunnen an verschiedenen Straßenecken/-kreuzungen.

Die übrigen öffentlichen Räume der Innenstadt sind **Straßenräume**, die in ihrer Nutzung in unterschiedlicher Weise durch den KFZ-Verkehr geprägt sind: Auf dem Ring aus Neuer Straße, Haarmannplatz, Hafendamm läuft der Durchgangsverkehr. Die Straßen innerhalb des Rings enthalten entweder Längsparkplätze oder sie sind im Querschnitt so schmal, dass neben der Fahrgasse kaum Flächen für anderweitige Nutzungen vorhanden sind. Öffentliche Parkplätze liegen am Innenstadtrand mit Schwerpunkt am Johannismarkt. Die Straßenräume befinden sich in unterschiedlichen Zuständen: schmale Straßenzüge in den Randbereichen, wie die Grabenstraße, sind noch in ‚ursprünglichem‘ Zustand mit Natursteinpflaster. Die umgebenden Fahrstraßen sind asphaltiert. Die Bereiche der Fußgängerzone sind mit unterschiedlichen, überwiegend Betonstein- oder Ziegelpflaster ausgelegt.

Südlich an die Innenstadt anschließend entlang der Weser liegen weitläufige Freiflächen (Bleiche), die in die **Weserauen** übergehen und über den Weserkai gut erreichbar sind. Die **Teichanlage** (parkähnliche Grünfläche) befindet sich hinter dem Hochschulgebäude außerhalb des Rings.



Belebter Marktplatz mit Platanenbestand



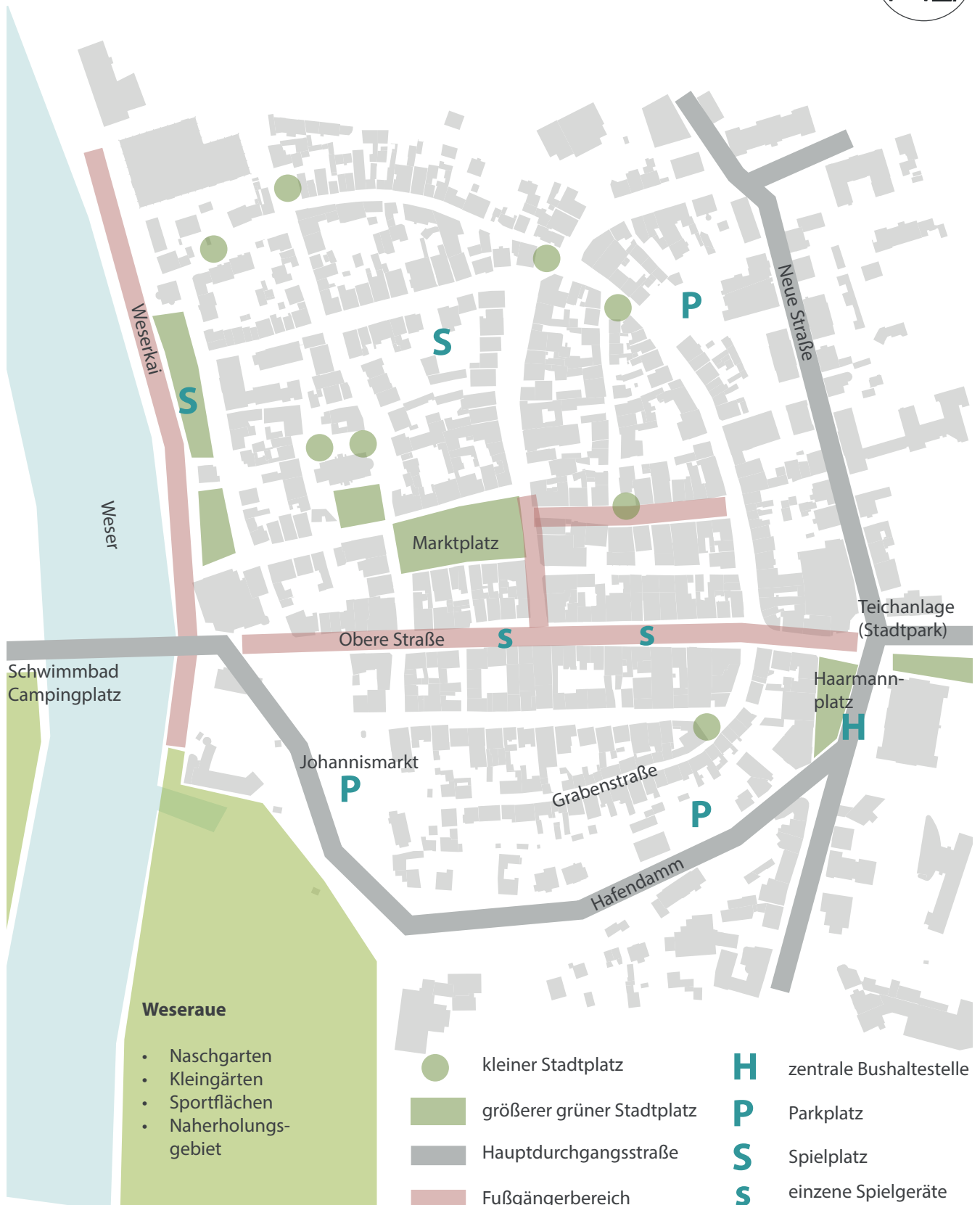
Kleiner Stadtplatz mit Nutzungspotenzial



Neu gestalteter Weserkai



ÖFFENTLICHER RAUM



ZENTRENENTWICKLUNG



Im Rahmen der **Stadtsanierung** (1974-2004) wurden bis in die späten 1990er Jahre überwiegend öffentliche Flächen in der Altstadt umgestaltet. Das Konzept umfasste differenzierte Nutzungszuordnungen, die sich in der Gestaltung der Bodenbeläge und Möblierung zeigen.

Um negativen Entwicklungstrends von Stadt(teil)zentren entgegenzuwirken, hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration 2007 das Modellförderprogramm Belebung der Innenstädte – Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN), ins Leben gerufen. Ziel war es, Modellprojekte zu initiieren, die strategische Partnerschaften unterstützen und das Engagement Privater für Belange der Stadtentwicklung zu fördern. Holzminden hat sich mit dem Arbeitskreis „Holzminden macht’s“ in den Jahren 2007 bis 2009 erfolgreich am Wettbewerb beteiligt. 2007 ging es unter dem Slogan „Holzminden macht Sinn“ darum, die Aufenthalts-, Erlebnis- und Wohnqualität sowie das Flächenmanagement der Innenstadt zu verbessern. Förderung des Tourismus und Investitionen sollten die Belebung der Innenstadt fördern. Aufbauend darauf ging es 2008 unter dem Motto „Holzminden macht Sinn - Stadt im Fluss“ um die Aufwertung der Kaianlagen und die Verbesserung der Verbindung zwischen Stadt und Weser. 2009 waren unter dem Titel „Holzminden macht Sinn – [ER]-Lebensraum Innenstadt“ die Erarbeitung eines strategischen Innenstadtkonzeptes, die Etablierung eines Quartiersbüros sowie einiger Leuchttürme zur Erleichterungen im Alltag für die Bewohner Ziele von QiN (vgl. www.qin-niedersachsen.de).

2010/2011 wurde mit Unterstützung externer Planungsbüros und breiter öffentlicher Beteiligung ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erarbeitet. Unter der übergeordneten Zielstellung der Nutzungsgemischten Stadt wurden sektorale Ziele erarbeitet. „Wichtigster Fokus ... die Ertüchtigung und Weiterentwicklung der Altstadt - mit ihr steht und fällt die gesamte Stadtentwicklung in Holzminden“ (vgl. ISEK 2011:94). Zur Anregung der Investitionstätigkeit in der Altstadt empfiehlt es die Qualifizierung der Weserpromenade, um die Weser in die Stadtstruktur einzubinden. Zudem sollen Stadtsilhouette und Altstadteingänge gestaltet, die funktionale Gliederung und Verortung von Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe/Dienstleistung sowie Gastronomie ausgebaut sowie neue und generationengerechte Wohnformen und Standards für verschiedene Zielgruppen umgesetzt werden. Durch öffentliche Beteiligung wurde eine Prioritätenliste von Projekten beschlossen. Davon wurde beispielsweise die Umgestaltung des Weserkais umgesetzt. Nicht umgesetzt wurde z.B. ein städtisches Förderprogramm für die Unterstützung von Kaufinteressenten alter Gebäude in der Innenstadt.

Kernthemen des **Einzelhandelskonzepts 2013** sind die Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt, die wohnortnahe Versorgung und die zentrenverträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Gewerbegebiets Bülte. Neben der Bestandssicherung der ansässigen Betriebe soll dort „vor allem auf eine Weiterentwicklung mit (großflächigen) Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ stattfinden. Für die Altstadt konzentrieren sich die Empfehlungen im Wesentlichen auf die Ansiedlung weiterer Frequenzbringer als Gegenpol zum Kaufhaus Schwager sowie auf die notwendige Zusammenlegung von Verkaufsflächen (vgl. Einzelhandelskonzept 2013).

Von der Stadtmarketing GmbH wurde bis Ende 2017 im Rahmen des **Leerstandsmanagement** eine Karte mit leerstehenden Ladenlokalen erstellt, die über die Website der Stadtmarketing GmbH abrufbar ist. Einzelne gewerbliche Flächen wurden, soweit die Eigentümer zustimmten, im Flächenrecherchesystem der IHK Hannover eingetragen und die Schaufenster dekoriert. Der überwiegende Teil der Eigentümer leerstehender Ladenlokale war bisher allerdings nicht kooperationsbereit. Derzeit stehen ca. 30 Läden leer (vgl. Leerstandskataster 2017).

Derzeit wird die **Beantragung von Städtebaufördermitteln** im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zum Stichtag im Juni 2018 vorbereitet. Dafür wird zunächst auf Grundlage des ISEK ein Entwicklungskonzept für die Altstadt erstellt. Der Förderantrag soll u.a. die Beantragung von Mitteln für ein Stadtteilmanagement für zwei Jahre sowie die Einrichtung einer Stadt(entwicklungs)gesellschaft enthalten.

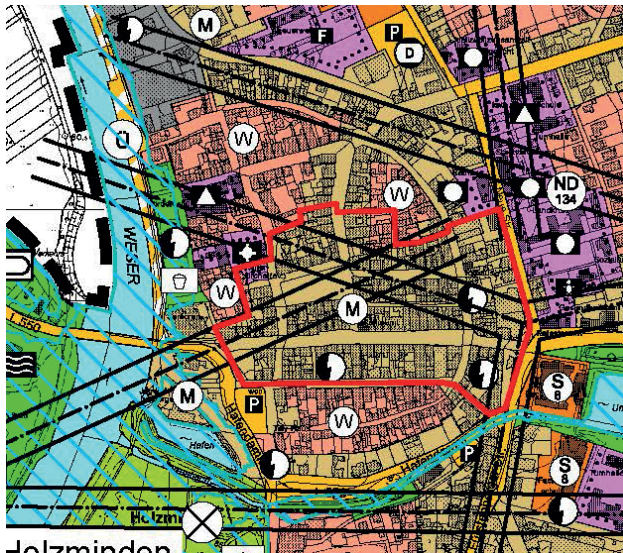


Ca. 30 Ladenlokale stehen leer

PLANUNGSRECHTLICHER HINTERGRUND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2017



- Wohnbaufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche Bildung
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserfläche
- Zentraler Versorgungsbereich

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für große Teile des Altstadt gibt es rechtskräftige Bebauungspläne unterschiedlicher Entstehungszeit (1960er bis 1990er Jahre), die überwiegend den heutigen Bestand festschreiben.

BODENRICHTWERTE



- z.B. 190 Richtwert
- MK Kerngebiet
- M Mischgebiet
- G Gewerbegebiet

Stichtag 31.12.2016.

IMAGE UND IDENTITÄT



Qualitätvoller Innenhof



Denkmal des Ackerbürgers am Markt



Öffentliches Bücherregal Kirchplatz

Holzminden ist überregional kaum bekannt. Die überregionale touristische Vermarktung erfolgt als Teil der Region Vogler-Solling im Weserbergland, wodurch die Stadt nicht eigenständig, sondern „nur“ als Teil dieser Region beworben wird.

Seitens der Stadt bzw. des Stadtmarketings erfolgt die Vermarktung zusätzlich unter dem Motto „Stadt der Düfte und Aromen“. Darin reihen sich verschiedene Aktivitäten ein, wie die Gestaltung von Werbemitteln und Veranstaltungen des Duftmuseums (Bierseminar, Weinseminar etc.), die nach Aussagen der Stadtmarketing GmbH auch überregional Besucher anziehen und zu zusätzlichen Übernachtungen führen.

Das in zweijährigem Rhythmus stattfindende internationale Straßentheaterfestival zieht auch überregional viele Besucher an.

Das Selbstbild der Stadt bzw. der Aktiven in der Stadt ist eher negativ: „Niemand findet Holzminden schlechter als die Holzmindener. Und für den Holzmindener ist das Glas immer halb leer und nie halb voll“. Das habe sich in den letzten 25 Jahren nicht geändert. „Es fehlt der Stolz auf das Erreichte“. Ausdruck findet dies z.B. auch darin, dass es seit Jahren weder ein Stadt- noch ein Industriemuseum und nicht einmal eine Initiative zur Wiedererrichtung eines solchen gibt.

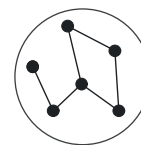
Durch die QIN-Projekte sei kurzfristig ein Aufwärtstrend zu verzeichnen gewesen: „Da hatten wir das Gefühl, dass so ein kleiner Ruck durch die Stadt gegangen ist und wir auch gegenüber der Stadt Höxter einen kleinen

Zugewinn hatten, der hat sich ins Gegenteil umgekehrt“. Insgesamt spielt die Abgrenzung zu Höxter eine sehr große Rolle. Obwohl man sich der (objektiv) besseren Lage in Holzminden, was Arbeitsplätze, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung und Ähnliches betrifft, bewusst ist, werden immer die Defizite der Stadt in den Vordergrund gestellt.

Die Altstadt selbst hat kein ausgeprägtes Image. In verschiedenen Gesprächen klang an, dass die schlechten Wohnungsstandards und die geringen Mieten soziale schwache Bevölkerungsschichten anzögen. (Quellen der Zitate: Aussagen aus Experteninterviews)



AKTEURE, NETZWERKE UND KOOPERATIONEN



Die Zusammensetzung des **Stadtrats** ist nach diversen Parteiaustritten seit der letzten Kommunalwahl am 11.9.2016 sehr bunt: Aus der ursprünglichen Zusammensetzung mit CDU (12 Sitze), SPD (10 Sitze), Bündnis 90/Die Grünen und FDP (jeweils 4 Sitze) sowie UWG und DIE LINKEN (jeweils 2 Sitze) sind nun 9 Fraktionen entstanden. Zudem gehört dem Rat der parteilose Bürgermeister an. Die Fraktionen WIR, FDP, UWG und GFH haben sich zu einer Gruppe zusammengeschlossen. Somit ist es heute für die „etablierten“ Parteien ebenso wie für die Verwaltung schwierig, Mehrheiten für Anträge zu bekommen.

Anfang 2017 hat es von CDU einen Antrag zur Erarbeitung eines Innenstadtkonzepts und von der SPD einen Antrag zur Einrichtung einer Innenstadt(immobilien/entwicklungs)gesellschaft unter Beteiligung der Stadt gegeben. Beide Anträge wurden integriert und fanden Zustimmung im Rat.

Mit dem Ziel, der Innenstadt größere Aufmerksamkeit zu widmen als bisher wurde zudem 2017 der Ausschuss für Innenstadtentwicklung ins Leben gerufen. Nach Startschwierigkeiten tagt er aktuell im vierwöchigen Rhythmus, vor allem um die notwendigen Diskussionen und Beschlüsse für die Antragstellung der Städtebauförderung sicher zu stellen.

Die **Stadtverwaltung** wird seit 2006 durch den parteilosen **Bürgermeister** Jürgen Daul geleitet. Es selbst sieht die Innenstadtentwicklung nicht als das drängendste Problem der Stadt.

Eine institutionalisierte Zusammenarbeit zwischen städtischen Ämtern in Bezug auf die Altstadt- oder Zentrenentwicklung besteht nicht. Vorrangig zuständig für Innenstadtentwicklung ist das Bau- und Planungsdezernat; aktuell hat die Innenstadtentwicklung dort durch die beabsichtigte Beantragung von Städtebauförderung einen hohen Stellenwert. Das Kulturamt mit Stadtbücherei ist direkt in der Altstadt angesiedelt; außer der dadurch guten Erreichbarkeit spielt der Standort aber keine Rolle für die dortige Arbeit. Auch für die Arbeit anderer Ämter spielt die Altstadt keine wichtige Rolle, da städtische Einrichtungen in der Altstadt (mit Ausnahme einer temporären Kindergartengruppe) nicht existieren.

Die stadteigene Stadtmarketing GmbH ist für die Vermarktung der Stadt bzw. (touristische) Werbung, Touristeninformation und die Organisation von Veranstaltungen zuständig. Zudem fungiert sie als Ansprechpartnerin für Anliegen aus der Bürgerschaft und stellt die Verbindung in die Stadtverwaltung dar.

Viele der ansässigen **Einzelhändler** sind im Werbekreis organisiert. Dieser gibt gemeinsam mit der Werbegemeinschaft Höxter einen Einkaufsgutschein heraus. Darüber hinaus werden Mitgliedsbeiträge für die Durchfüh-

rung von Veranstaltungen erhoben, die Organisation der Veranstaltungen wurde allerdings an die Stadtmarketing GmbH abgegeben.

Von verschiedenen Gesprächspartnern wird das mangelnde Engagement der Einzelhändler in der Altstadt beklagt.

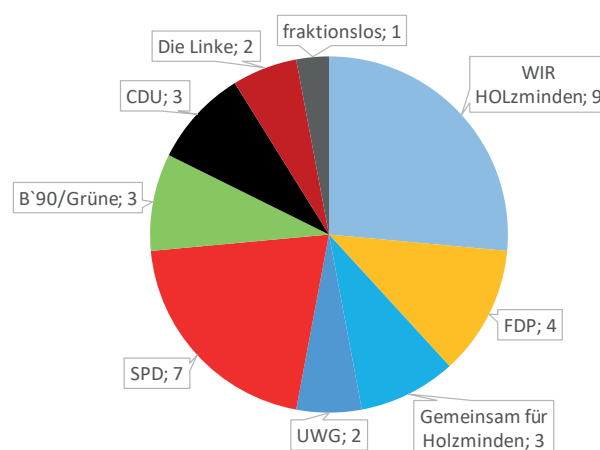
Als Person engagiert ist/war der Kaufhaus- und Hotelbesitzer Ralf Schwager mit vielfältigen Ideen für die Stadtentwicklung weit über sein eigenes geschäftliches Interesse hinaus. Bis Ende 2017 war er ehrenamtlicher Geschäftsführer der Stadtmarketing GmbH und Mitglied im Ausschuss für Innenstadtentwicklung.

Immobilieeigentümer in der Altstadt engagieren sich bisher kaum für die Entwicklung der Altstadt. Investitionen von außerhalb gibt es praktisch nicht. Dafür werden von Gesprächspartnern im Wesentlichen zwei Gründe verantwortlich gemacht: 1. Unrealistische Verkaufspreisvorstellungen vor allem bei Eigentümern, die mittlerweile in großen Städten leben. Die Bodenrichtwerte liegen relativ deutlich über denen von Höxter. 2. Fehlende realistische Informationen über erzielbare Mieten als Kalkulationsgrundlage für Investitionen. So werden letztlich Gebäude weder saniert noch kommen Verkäufe in nennenswertem Umfang zustande.

Die **HAWK** führt im Rahmen von Lehre und Forschung auch Projekte durch, die sich mit Holzminden beschäftigen. Die Altstadt war dabei bisher kein Schwerpunkt.

Das **ZZHH** - Zukunftszentrum Holzminden Höxter, das von den beiden Hochschulen in Holzminden und Höxter betrieben und von den Städten und Landkreisen Holzminden und Höxter kofinanziert wird, hat die Förderung der Entwicklung der Region zum Ziel. Die Altstädte stehen nicht im Fokus.

In der Altstadt ansässige **soziale und kulturelle Einrichtungen** engagieren sich für die jeweilige Zielgruppe, führen Veranstaltungen durch etc., engagieren sich aber darüber hinaus nicht für die Innenstadtentwicklung.



Zusammensetzung des Rats der Stadt

PROBLEM- UND POTENTIALANALYSE



POTENTIALE

Im Rahmen der Altstadtsanierung wurden die öffentlichen Räume in der Kernstadt umgestaltet und aufgewertet. Teile der Altstadt wurden in diesem Zuge verkehrsberuhigt. In den vergangenen Jahren wurden zudem der Zugang zur Weser und der Weserkai selber umgestaltet. Dadurch gibt es im Zentrum und direkt daran angrenzend attraktive öffentliche Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Die Umsetzung der Maßnahmen am Weserkai ist zudem ein Beispiel für mögliche öffentlich-private Kooperationen.

Die Altstadt ist durch eine ausgeprägte Funktionsmischung gekennzeichnet. Neben Schwerpunktbereichen für Einzelhandel und Gastronomie sind große Bereiche durch reine Wohnnutzung geprägt. Hinzu kommen soziale, kulturelle, religiöse und öffentliche Einrichtungen im Zentrum und im direkten Umfeld. Zum Teil gibt es historisch wertvolle und stadtbildprägende Gebäude und öffentliche Räume. Vor allem die günstigen Mietpreise, die gute Infrastrukturausstattung und die Nähe zur Hochschule machen die Altstadt zu einem bevorzugten Wohnstandort für Studierende.

HERAUSFORDERUNGEN

Aktuell stehen ca. 30 Ladenlokale, tlw. gesamte Gebäude, in der gesamten Altstadt leer – viele davon dauerhaft. Die Gewerbeflächen sind überwiegend (sehr) klein. Es gibt nur wenige Ladenflächen mit mehr als 300 Quadratmetern. Viele Gewerbeflächen sind zudem sanierungsbedürftig. Dadurch ist die Nutzbarkeit der Flächen ohne Umbauten für Handelsnutzungen stark eingeschränkt. Zudem erschweren die Konkurrenzstandorte Bülte/Fachmarktzentrum und die attraktive Altstadt von Höxter auf der anderen Seite der Weser die Entwicklung der Altstadt als Einzelhandelsstandort.

Auch viele Wohngebäude sind sehr klein, teilweise in unsaniertem Zustand; teilweise fehlen private Freiflächen. Daher ist die Altstadt als Wohnstandort vor allem für Familien mit Kindern trotz guter Infrastrukturausstattung eher

unattraktiv. Die Fußgängerzone wirkt oftmals angesichts der Nutzungen und der geringen Frequenz überdimensioniert. Auffällig sind in Holzminden ein eher negatives Selbstbild und eine geringe Wertschätzung der vorhandenen Qualitäten. Es fehlt ein Bewusstsein für die Bedeutung der Altstadt. Viele Akteure sind eher passiv und abwartend (Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Eigentümer, Stadt). Hinzu kommen die lokalpolitischen Verhältnisse im Stadtrat mit diversen Parteiaustritten und -neugründungen, die Mehrheitsbildungen erschweren. Trotz des Bekenntnisses zur Bedeutung der Altstadt im Stadtentwicklungskonzept, wird derzeit erst die zweite in einer Bürgerabstimmung favorisierte Maßnahme aus dem ISEK umgesetzt (Umgestaltung der Teichanlage am Rand der Altstadt).

(TRANSFORMATIONS-)RESSOURCEN

Das Leerstandsmanagement hat in den vergangenen Jahren Informationen gesammelt und Daten erhoben sowie Kontakte zu Eigentümern aufgenommen, an die angeknüpft werden kann. Eine Weiterentwicklung zu einem Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement ist vorstellbar. Ein großer Teil der Grund- und Immobilieneigentümer der Altstadt lebt in Holzminden und ist daher vor Ort ansprechbar.

Die leerstehenden Ladenlokale und Wohngebäude bedeuten nicht nur eine große Herausforderung für die Zentrenentwicklung, sie bieten auch ein großes Potential für temporäre und neue Nutzungen (Raum für neue Ideen), wenn die Eigentümer überzeugt werden können.

Die Stadtverwaltung erarbeitet aktuell einen Antrag auf Städtebauförderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Bei Bewilligung würden sich erweiterte kommunale Handlungsspielräume ergeben, die über Zuschüsse zu Gebäudesanierungen hinaus gehen, z. B. die Einrichtung eines Quartiersmanagements, die Bildung

eines Verfügungsfonds oder die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, die als Projektentwicklerin aktiv in den Immobilienmarkt eingreifen kann.

Der vom Rat der Stadt gebildete Ausschuss für Innenstadtentwicklung begleitet derzeit aktiv die Antragstellung der Städtebaufördermittel, entwickelt eigene Ideen und macht so das politische Interesse an der Entwicklung der Altstadt deutlich. Zudem hat sich durch Presseberichte über die mangelnde Verkehrssicherheit der Platanen am Markt und die ggf. notwendige Fällung der Bäume eine Bürgerinitiative gebildet. Somit ergeben sich Anknüpfungspunkte sowohl an zivilgesellschaftliche als auch politische/administrative Aktivitäten.

Die Hochschule HAWK und das Zukunftszentrum Holzminden Höxter ZZHH bieten Ressourcen und Anknüpfungspunkte zur Entwicklung und Umsetzung von Ideen für die Weiterentwicklung der Altstadt (z. B. Entwürfe, Projektarbeiten, Aktionen), die bisher wenig genutzt wurden.

QUELLEN

DOKUMENTE UND INTERNETSEITEN

- www.holzminden.de
- www.wegweiser-kommune.de
- Stadt Holzminden (2013): Einzelhandelsgutachten 2013
- Stadt Holzminden (2017): Flächennutzungsplan 2017
- Stadt Holzminden (2011): ISEK Broschüre 2011
- Stadt Holzminden (2011): ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2011
- Kretschmer, Paul (1981): Die Weser- und Solling-Stadt Holzminden - wie sie wurde, was sie ist; Holzminden: Hüpke u.a.
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen: Bodenrichtwertkarte 2016
- Stadt Holzminden (2017): Leerstandskataster Holzminden 2017
- Stadt Holzminden (2017): Liegenschaftskataster der Stadt Holzminden, Stand 10/2017
- Stadt Holzminden (o.J.): Melderegister der Stadt Holzminden
- QiN Quartiersinitiative Niedersachsen 2007-2009, www.qin-niedersachsen.de

GESPRÄCHSPARTNER

- Mark Becker, Handwerksunternehmer in Holzminden und Höxter
- Lars Brockmann, Margarethe Hölscher, Studierende der HAWK
- Jürgen Daul, Bürgermeister
- Reinhard Gerendt, Eva Kraske, Susanna Pospisil, BauSie Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Holzminden
- Albrecht Habermann, Makler und Immobilienbesitzer
- Oliver Heine, Vorstand des Werbekreises
- Martina Kästner, Leiterin Kulturamt
- Katrin Konradt, Ruth Koßmann, Stadtmarketing GmbH
- Prof. Dr. Gerhardt Litges, HAWK
- Matthias Moersener, Leiter des Amtes für Jugend und Familie
- Uwe Schünemann, MdL, CDU-Fraktionsvorsitzender
- Imke Schlechter, ZZHH
- Dr. Matthias Seeliger, Leiter des Stadtarchivs
- Ralf Schwager, Kaufhaus- und Hotelbesitzer, ehem. Geschäftsführer Stadtmarketing GmbH
- Erich Werner, Vorsitzender Haus und Grund
- Stefan Woelke, SPD-Fraktionsvorsitzender
- Jens-Martin Wolff, Baudezernent

Autorinnen

Dr. Anke Kaschlik: anke.kaschlik@hawk.de
Jaqueline Schmidt: jaqueline.schmidt1@hawk.de

Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminden/Göttingen
Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen

Haarmannplatz 3
37603 Holzminden