



# EINBECK

## Brauereiquartier Einbeck

entwickelt werden. Die damit erhoffte stärkere regionale Profilierung der Stadt wird in die touristische Strategie der Bier- und Fachwerkstadt Einbeck eingebunden. Die Namensgebung des Projektes erfolgte auch unter diesem Gesichtspunkt.

### QUARTIER

Das Brauereiquartier ist Bestandteil der historischen Altstadt der Bier- und Fachwerkstadt Einbeck, die innerhalb der zum großen Teil noch intakten Stadtmauern bzw. Wallanlagen liegt. Der zentrale Geschäftsbereich mit der Fußgängerzone liegt im Bereich Marktplatz/Marktstraße sowie den Geschäftsstraßen Huller- und Benser Straße. Einen großen Flächenanteil nimmt das in die mittelalterliche Umgebung eingebrachte großflächige Areal der Einbecker Brauhaus AG ein sowie der durch die Waschbetonarchitektur der 60er Jahre gestaltete Neustädter Kirchplatz mit Parkplatz, Grünfläche und einem ehemaligen Pavillon der Sparkasse. Der vorhandene Branchenmix ist eher unausgewogen, bei häufiger Nutzungsänderungen der gewerblichen Räume im Erdgeschoss. Wünschenswert sind mehr werthaltige und langfristige Nutzungen. An vielen Immobilien und Geschäften ist ein Investitionsstau offensichtlich, der eine Neuvermietung der Leerstände mindestens erschwert, teilweise sogar verhindert. Der vorhandene leerstehende Wohnraum muss durch Sanierung wieder aktiviert werden.

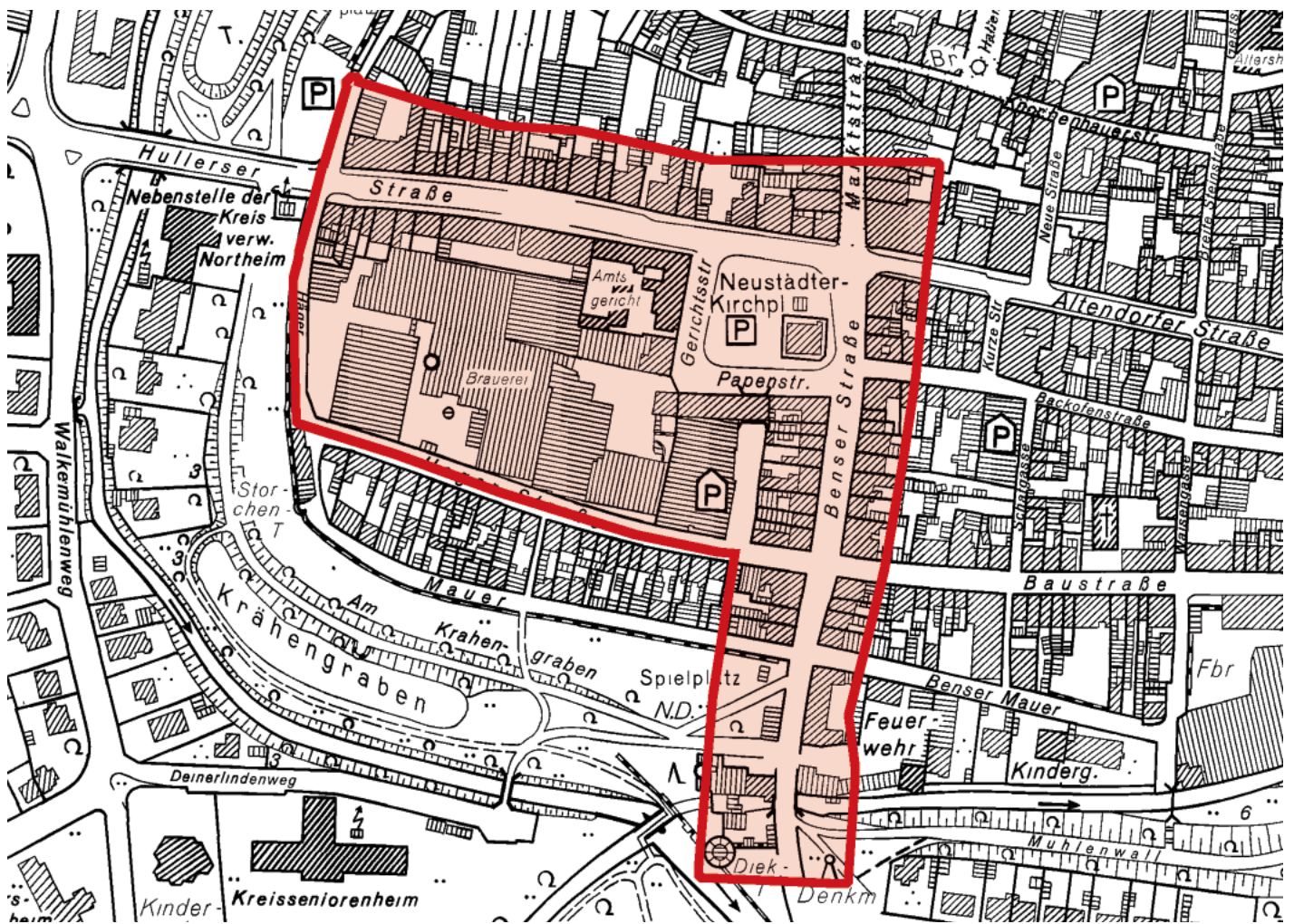
### PROJEKT

Hauptziel ist die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum mit Anbindung des Neustädter Kirchplatzes und eines angrenzenden Parkhauses an die Fußgängerzone. Neben der Beseitigung des Investitionsstaus und der Schaffung einer ökonomisch und funktional stabilen Organisationsstruktur für die private Standortgemeinschaft soll auch die zentral gelegene und überregional bekannte, aber im Quartier kaum wahrnehmbare Einbecker Brauerei integriert werden.

Der Neustädter Kirchplatz soll aufgewertet und zu einem ‚Marktplatz‘ mit einer Markthalle für die Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der Region

### AKTEURE

Das Projekt wurde von der Stadt Einbeck und örtlichen Akteuren aus dem Quartier mit beratender Unterstützung durch das Büro PLANPOOL, Eppstein, entwickelt. Diese gemeinsame Bewerbung im Rahmen des Wettbewerbs QiN hat die vorhandene Bereitschaft und den Willen zur kooperativen Zusammenarbeit unterstrichen. Private Unterstützer sind neben der Brauerei und den Stadtwerken, die ein Parkhaus



im Quartier betreiben, vor allem die Interessenvereinigung Altendorfer/Hullerser Straße, die Werbegemeinschaft Einbeck und der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein. Der Kreis der privaten Unterstützer wird durch Einzelpersonen und Geschäftsleute aus dem Quartier abgerundet.

## HANDLUNGSFELDER

### Quartiersbetreuung – Nutzungsmanagement

Zunächst wurden die Grundlagen und Bestandserhebungen sowohl für die zu überplanenden öffentlichen Räume als auch zu den Einzelimmobilien erstellt. Sukzessive wurden alle interessierten Immobilieneigentümer im Quartier angesprochen. Eine sehr gut angenommene Informationsveranstaltung für die Eigentümer fand Mitte November 2007 in den Räumen der Brauerei statt, die das Projekt tatkräftig unterstützt.

Im Februar 2008 erfolgte die Eröffnung des Quartiersbüros. Ein bisher leer stehender ehemaliger Schnellimbiss wird für die regelmäßige Präsenz der Planer im Quartier und informelle Kontaktmöglichkeiten genutzt. Mit aktivierender Beratung vor Ort soll den Inhabern von leer stehenden Ladenlokalen und Wohnungen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Durch Prüfung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Hilfestellungen bei Antrags- und Genehmigungsverfahren werden die Investitionsbereit-

### Stadt

Stadttyp: Mittelzentrum

Landkreis Northheim

28.300 EW

### Gebiet

Größe [ha]: 6,8

Bewohner: 330

Gewerbe: 58

Eigentümer: 92

### Finanzierung

Gesamtkosten: 118.200 €

bewilligte Förderung: 47.300 €

abgerufene Förderung: 47.300 €

### Förderzeitraum

01.08.2007 - 31.07.2008

### Rechtsform

Gründung der Genossenschaft

voraus. in Januar 2009

schaft der privaten Grundstückseigentümer und deren Engagement für Erneuerung des Quartiers gestärkt. Dabei spielen die unterschiedlichen „Eigentübertypen“ und deren Lebenssituation in Ansprache und Beratung eine wichtige Rolle.

Auch wenn durch das Nutzungsmanagement erste Erfolge sichtbar sind [Sanierung des ehemals leer stehenden Gebäudes Benser Straße 5 oder Umbau des leer stehenden Wohnhauses der Mühle in Benser Straße 26-28 in ein Fahrradhotel], ist dies ein langfristiger Prozess, der nachhaltig wirken kann. Denn es zeigt sich dass, Beratungsangebote ein erhebliches privates Investitionsvolumen auslösen kann. So kann das innerstädtische Quartier als Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsstandort weiter entwickelt werden.

### Gründung einer Standortgemeinschaft

Eine Aufgabe der Quartiersbetreuung war es, zusammen mit den Eigentümern und Geschäftsleuten nach Konzepten und Lösungen für eine dauerhafte Beseitigung des Leerstandes und eine gemeinsame Identität des Quartiers zu suchen. Ziel ist die Bildung einer Standortgemeinschaft. Hierzu fanden fünf Arbeitsgruppensitzungen mit einem festen Kreis von

acht bis zehn Eigentümern und Gewerbetreibenden statt. Als eine Kernaufgabe hat sich der mögliche Betrieb der Markthalle herausgebildet. Diese Maßnahme dient sowohl dazu, neue Nutzungen im Quartier anzusiedeln als auch Mittel für weitere Aktivitäten zu generieren. Nach langer Diskussion hat sich die Genossenschaft als optimale Organisationsform für das Brauereiquartier herausgestellt. Im Rahmen der Quartiersbetreuung wurde für diese Genossenschaft eine Satzung und ein Businessplan erstellt und mit den Gründungsmitgliedern abgestimmt. Die Gründung ist vorbereitet, die Gründungsversammlung wird spätestens im Januar 2009 erfolgen.

### Neugestaltung Hullerser Straße

Im Rahmen der Quartiersinitiative „Brauereiquartier Einbeck“ hat das Beratungsbüro eine Vorplanung für die Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes zur Aufwertung der Geschäftslagen entlang der Hullerser Straße und des Neustädter Kirchplatzes erstellt. Der Rat der Stadt Einbeck hatte bereits im Jahre 1995 den Rückbau der Bundesstraße 3 in der Ortslage zwischen Beverstraße und Walkenmühlenweg beschlossen. Der erste Bauabschnitt von der Beverstraße bis zur Gerichtsstraße am Neustädter Kirchplatz wurde bereits in den Jahren 1996 und 1997 realisiert.

Das Ziel der Neugestaltung der Hullerser Straße ist dahingehend klar formuliert, dass es um eine Aufwertung der Geschäftslage geht. Die Nachteile der Hullerser Straße gegenüber den Geschäftslagen in der Fußgängerzone müssen durch Planvorgaben kompensiert werden. Es geht darum, eine gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug zu erreichen, die temporäre Nutzung des öffentlichen Straßenraumes durch die Geschäfte festzulegen und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu schaffen. Aus den Zielvorgaben ergeben sich folgende Gestaltungselemente für die Umgestaltung der Hullerser Straße:

- Erhaltung des heutigen Parkplatzangebotes
- Parkflächen und Gehwege auf einer Ebene
- Reduzierung der Fahrbahn und Bepflanzung des Straßenraumes.

Der Vorentwurf wurde mit Stadtverwaltung und Polizei in mehreren Terminen abgestimmt. Auf dieser Grundlage kann nun die Entwurfs- und Ausführungsplan erfolgen.



### Neustädter Kirchplatz / Markthalle

Der letzte Baustein im Auftrag des Beratungsbüros war die Erarbeitung eines Planungskonzeptes für die Errichtung und den Betrieb einer Markthalle auf dem Neustädter Kirchplatz. Dieser Platz ist derzeit eine der einzigen größeren Freiflächen, die innerhalb des historischen Altstadt-kerns für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Aufgrund der unübersichtlichen, unzeitgemäßen Gestaltung, der geringen Nutzung sowie der mangelhaften städtebau-lichen Integration ist der Platz seit langem Gegenstand der Stadtentwicklungspolitik. Durch die verkehrsgünstig gelegene Markthalle für lokale Produkte sollen die Markt-Chancen der örtlichen Erzeuger verbessert und das Brau-ereiquartier insgesamt als Einkaufsstandort aufgewertet werden. Inzwischen liegen sechs verbindliche Interes-sensbekundungen für Verkaufsflächen in der Markthalle vor. Damit sind die vorgesehenen Verkaufsflächen zu 90% belegt. Von einer Vollvermietung kann gespro-chen werden. Das Angebote an landwirtschaftlichen Erzeugnissen wird durch eine Gastronomie [Bistro/Coffeeshop] ergänzt. Eine Konkurrenz zum bestehenden Wochenmarkt wird nicht gesehen, da die interessierten Händler der Markthal-le nicht auf dem Wochenmarkt in Einbeck vertreten sind. Das Warenangebot in der Innenstadt wird erweitert, was zu einer Attraktivitätssteigerung der gesamten Innenstadt beiträgt. Die Einbecker Brauhaus AG möchte zudem in der Markthalle einen Shop für „Fanartikel“ einrichten.

### AUSBLICK

Die Aufenthaltsqualität ihrer öffentlichen Räume will die Stadt Einbeck schon lange verbessern. Deshalb trägt sie die Kosten zur Neugestaltung, und zwar des Rückbaus der ehemaligen Bundesstraße in der Hullerser Straße zu einer innerstädtischen Geschäftsstraße, und der zeitge-mäßen Gestaltung bzw. Neuinterpretation des Neustädter Kirchplatzes.

Die Aufgabe der geplanten Genossenschaft ist es, ein eigenverantwortliches Drei- bis Fünf-Jahresprogramm zur Fortführung des mit diesem Projekt begonnenen Nut-zungsmanagements und zur Umsetzung von vereinbarten Maßnahmen aufzustellen. Die Finanzierung erfolgt durch die Genossenschaft und/oder Förderung. Von daher ist eine Folgebewerbung im Rahmen des Wettbewerbs „Be-lebung der Innenstädte“ 2009 denkbar.



### Kontakt

Jürgen Höper, Stadtentwicklung  
und Umwelt, Stadt Einbeck  
[jhoeper@einbeck.de](mailto:jhoeper@einbeck.de)

Walter Hornung, Interessenver-  
tretung Altendorfer-Hullerser Str.  
[hornung-einbeck@t-online.de](mailto:hornung-einbeck@t-online.de)

Reiner Walf, Büro Planpool,  
Eppstein: [walf@planpool.org](mailto:walf@planpool.org)