



# KaiserPfalzQuartier – Goslar baut Zukunft

**Willkommen!**

Oberbürgermeisterin  
Urte Schwerdtner





# KaiserPfalzQuartier – Goslar baut Zukunft

## Die Quartiers- entwicklung und ihre Finanzierung

Erster Stadtrat  
Dirk Becker



## Das Gesamtquartier

Übernahme der ehem.  
Bundesgrenzschutz-  
Kasernen

- Am Stollen  
heute: „Energie-  
Campus“ u. a. DIGIT  
- Center for Digital  
Technologies
- Wallstraße  
heute: geplant  
KaiserPfalzQuartier

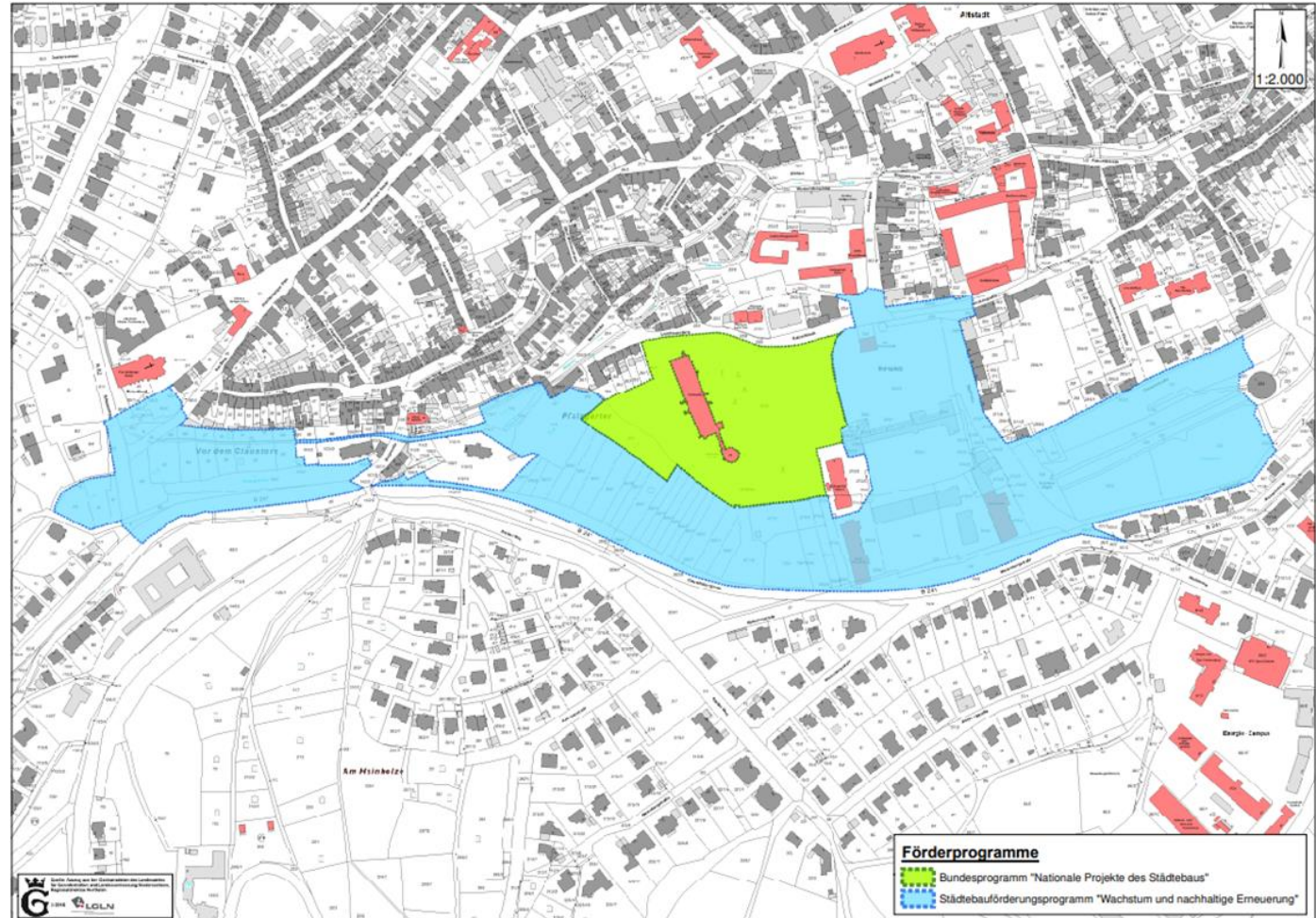




## Das Gesamtquartier

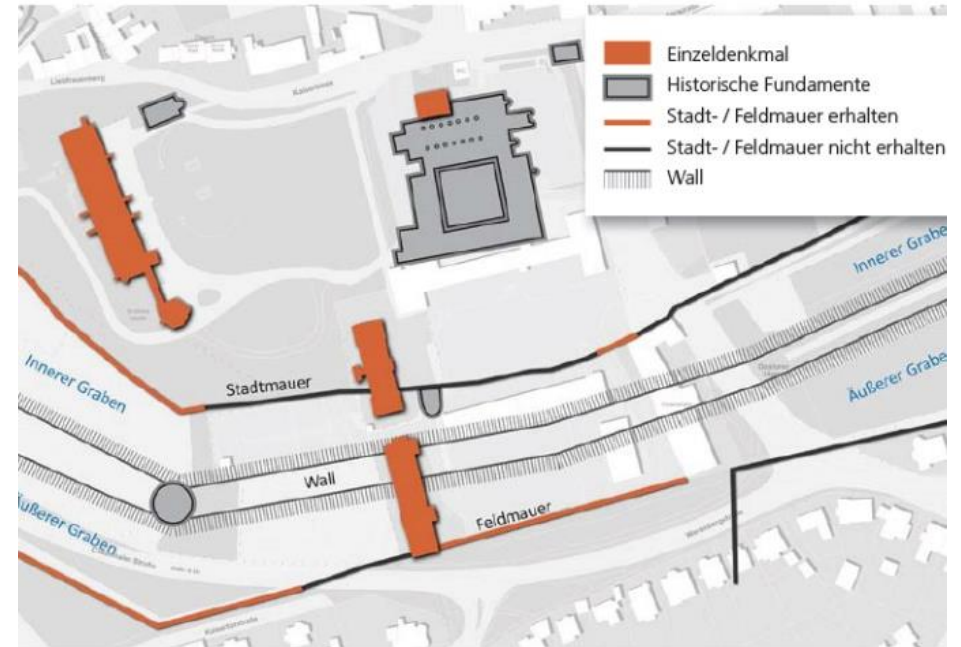
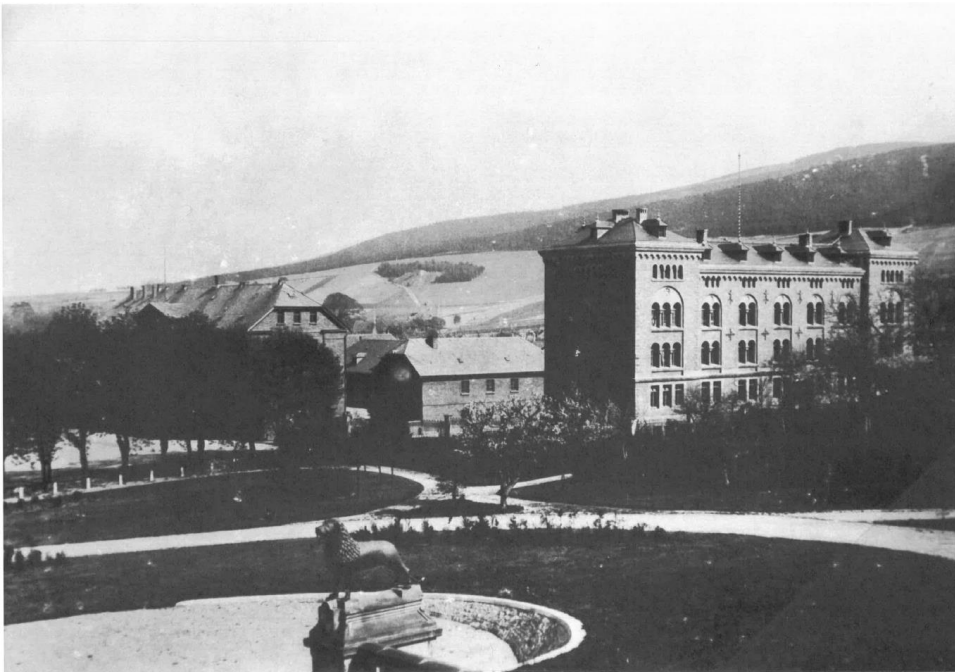
### Förderprogramme:

- Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“



## Das Grundstück

Teil der historischen Befestigungsanlage



Kasernenanlage seit dem 19. Jhdt.



## Das Grundstück

Finetta-Kamerawerk 1940er/1950er

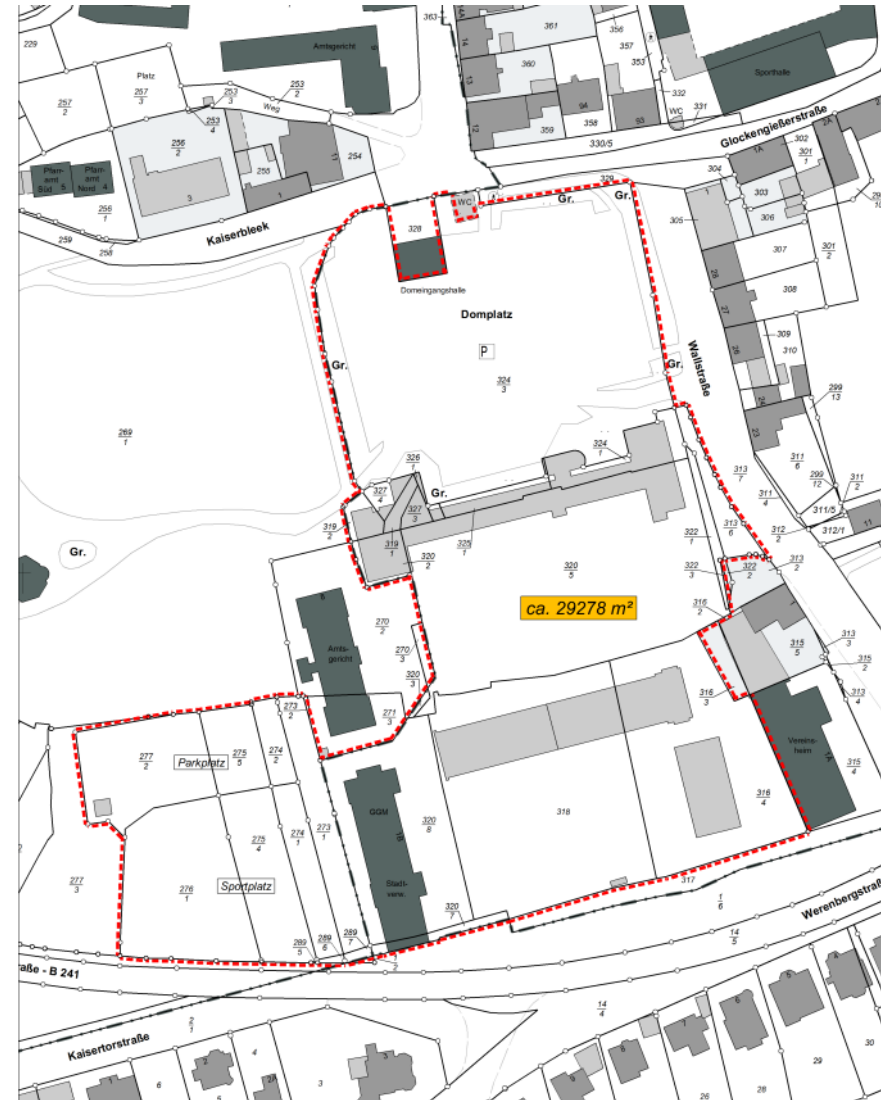


Abbruch ehem. Kasernenbauten,  
Neubau BGS-Gebäude 1960er Jahre



## Das Grundstück

- Größe des Gesamtareals: rd. 29.300 m<sup>2</sup>
- Kasernengelände mit Parkplatz- und Sportplatzanlage zzgl. Domplatz





## Das Projekt „KaiserPfalzQuartier“

Seit 1998 unterschiedliche Ansätze:

- Fachmarktstandort
- Verwaltungsunterbringung
- BGex u. Musikerprobenräume
- ECE Einkaufscenter
- Kaiserpfalzquartier (Hotel, Tiefgarage, Veranstaltungshalle)







## Der Prozess

- Einrichtung Lenkungsgruppe (2012)
- Abschluss Entwicklungsvereinbarungen (2014 u. 2017)
- Erstellung Städtebauliches Zielkonzept (2016) inkl. Bürgerbeteiligungen
- Festlegung Größe und Nutzungsformen der Veranstaltungshalle (2018)
- Start Bebauungsplanverfahren (2018)
- Durchführung Hochbau- und Freiraumwettbewerb (2018/19)



## Der Prozess

- Aufnahme des KaiserPfalzQuartiers und der südlichen Wallanlagen in die Städtebauförderung (2019)
- Berichterstattung ggü. UNESCO (2021/2022)
- Vorlage Kostenschätzung und Grundsatzbeschluss (2022)
- Aufnahme der Veranstaltungshalle in die Städtebauförderung (2023)
- Aufnahme des Kaiserpfalzgartens in Bundesförderprogramm
- Nächster Schritt: Grundstücksverkauf

**Alle aufgeführten Schritte sind oder werden mit entsprechenden Ratsbeschlüssen legitimiert.**

## Die Veranstaltungshalle

- Kapazität: bis zu 600 Sitzplätze, bis zu 800 Stehplätze
- reine Baukosten: 17.062.945 EUR (netto)
- Städtebauförderung bis zu 3,2 Mio. EUR
- Kostenübernahme HJTS i. H. v. 6,5 Mio. EUR, Betriebskostenzuschuss i. H. v. 200 TEUR pro Jahr für 20 Jahre





## Kostenschätzung für den Bau der Stadthalle im KaiserpfalzQuartier

Kostenschätzung Veranstaltungshalle (in EUR)	Baukonstruktion (300)	Technische Anlagen (400)	Ausstattung (600)	Kreditbeschaffungs- kosten	Summe Stand 11.05.2023	Summe Stand 28.02.2024
Kosten (ohne Baunebenkosten)	5.306.086	4.043.340	3.981.000		13.330.426	13.330.426
Baunebenkosten	1.485.704	1.132.135	1.114.680		3.732.519	3.732.519
<b>Zwischensumme Aufwendungen (netto)</b>	<b>6.791.790</b>	<b>5.175.475</b>	<b>5.095.680</b>		<b>17.062.945</b>	<b>17.062.945</b>
Fördermittel Städtebauförderung						-3.200.000
Kostenübernahme der HJTS für Bau der Veranstaltungshalle					-6.500.000	-6.500.000
<b>Zwischensumme/ Kreditbedarf</b>					<b>10.562.945</b>	<b>7.362.945</b>
Zinsaufwendungen <sup>2,1)</sup>				3,700%	7.013.423	4.888.736
Marge				0,200%	21.126	14.726
Bereitstellungszinsen				3,000%	316.888	220.888
Makler (1 BP)				0,01%	1.056	736
<b>Zwischensumme Kreditkosten</b>					<b>7.352.493</b>	<b>5.125.086</b>
<b>Zwischensumme Aufwendungen</b>					<b>17.915.438</b>	<b>12.488.031</b>
Investitionskostenzuschuss durch die HJTS (optional)					-4.000.000	-4.000.000
<b>Gesamtsumme (netto<sup>1,1)</sup>)</b>					<b>13.915.438</b>	<b>8.488.031</b>

<sup>1,1)</sup> für die Umsetzung des Bauvorhabens wird eine Projektgesellschaft gegründet, sodass Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann

<sup>2,1)</sup> um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten wird der ursprünglich zu Grunde gelegte Zinssatz von 3,7% für die Berechnung beibehalten. Aktuelle Angebote weisen einen Zinssatz von 3,1% aus.

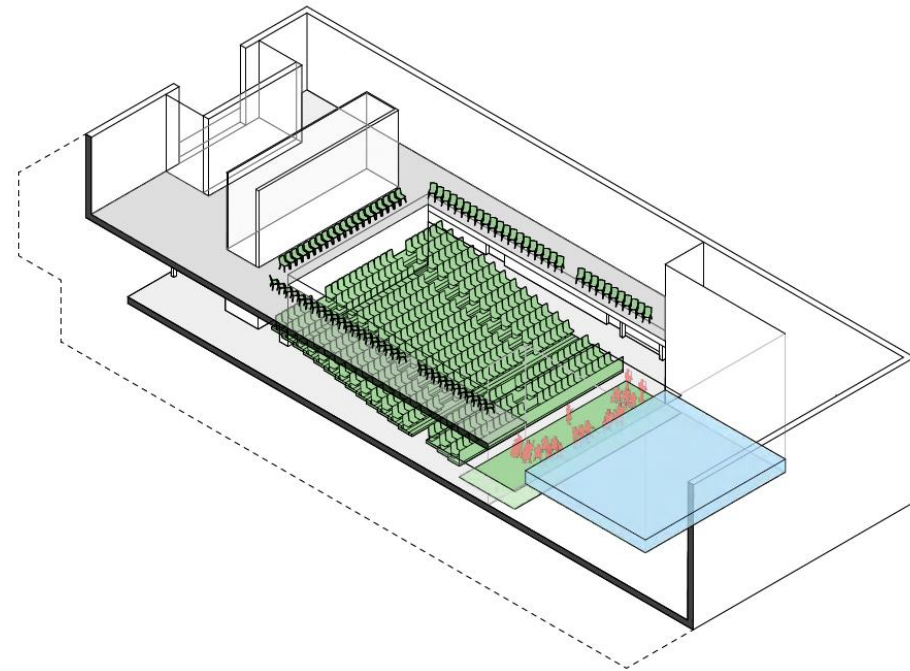


# Die Veranstaltungshalle

## Nutzungskonzept

- Multifunktionale Einrichtung für Veranstaltungen vorrangig gemeinnütziger, aber auch rentierlicher Art
- Angebot im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge

2 SZENARIO B  
mit Tribünenpodesten - Oper (vertiefter Bereich für Orchester)  
Kapazität: 371 Saal + 82 Rang = 453 Besucher  
Bühne: 10,8 x 12,6 = 136 m<sup>2</sup>



■ Tribünenbestuhlung      ■ Möblierung      ■ Bühnenpodest/ Ausstellungselemente



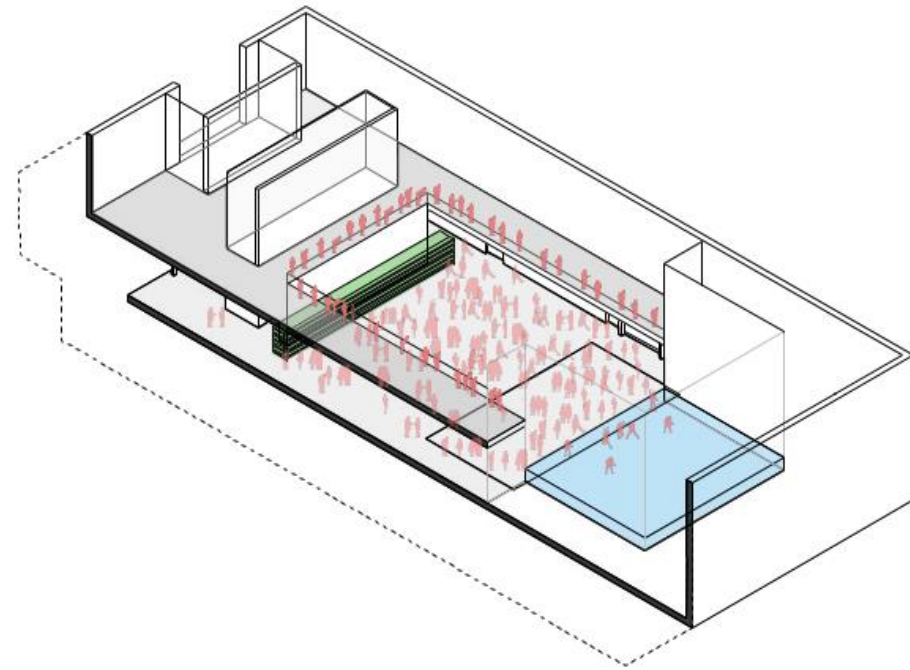
# Die Veranstaltungshalle

Denkbare  
Veranstaltungsformate:

Oper, Operette, Singspiel,  
Musical, Konzert, Rock,  
Pop, Show, Revue, Junges  
Theater, Theater, Lesung,  
Vortrag, Tagung, Basar,  
Schulabschlussfeiern,  
Hochzeit, Empfang,  
Comedy, Kabarett, Bankett,  
Jubiläum, Festakt, Gala,  
Messe, Kongress

## 1 SZENARIO B

ohne Saalbestuhlung - Konzert (Stehen) - inklusive Rang - mit erhöhtem Bühnenbereich  
Kapazität: < 800 Besucher



Tribünenbestuhlung

Möblierung

Bühnenpodest/  
Ausstellungselemente



## Die Veranstaltungshalle

### Nutzer und Zielgruppen

- Gemeinnützige und ehrenamtliche Einrichtungen und Institutionen
- Schulen und Bildungseinrichtungen
- Vereine (Kultur, Kunst, Sport, etc.)
- Goslarer Bürgerinnen und Bürger
- Wirtschaftsunternehmen
- Anbieter von kulturellen Veranstaltungen sowie von Messen und Tagungen

# Die Veranstaltungshalle

## Betreibergesellschaft

- Geplant: Gründung einer gemeinnützigen GmbH
- Ggf. mit einem Partner
- Anteilsmehrheit verbleibt bei der Stadt Goslar



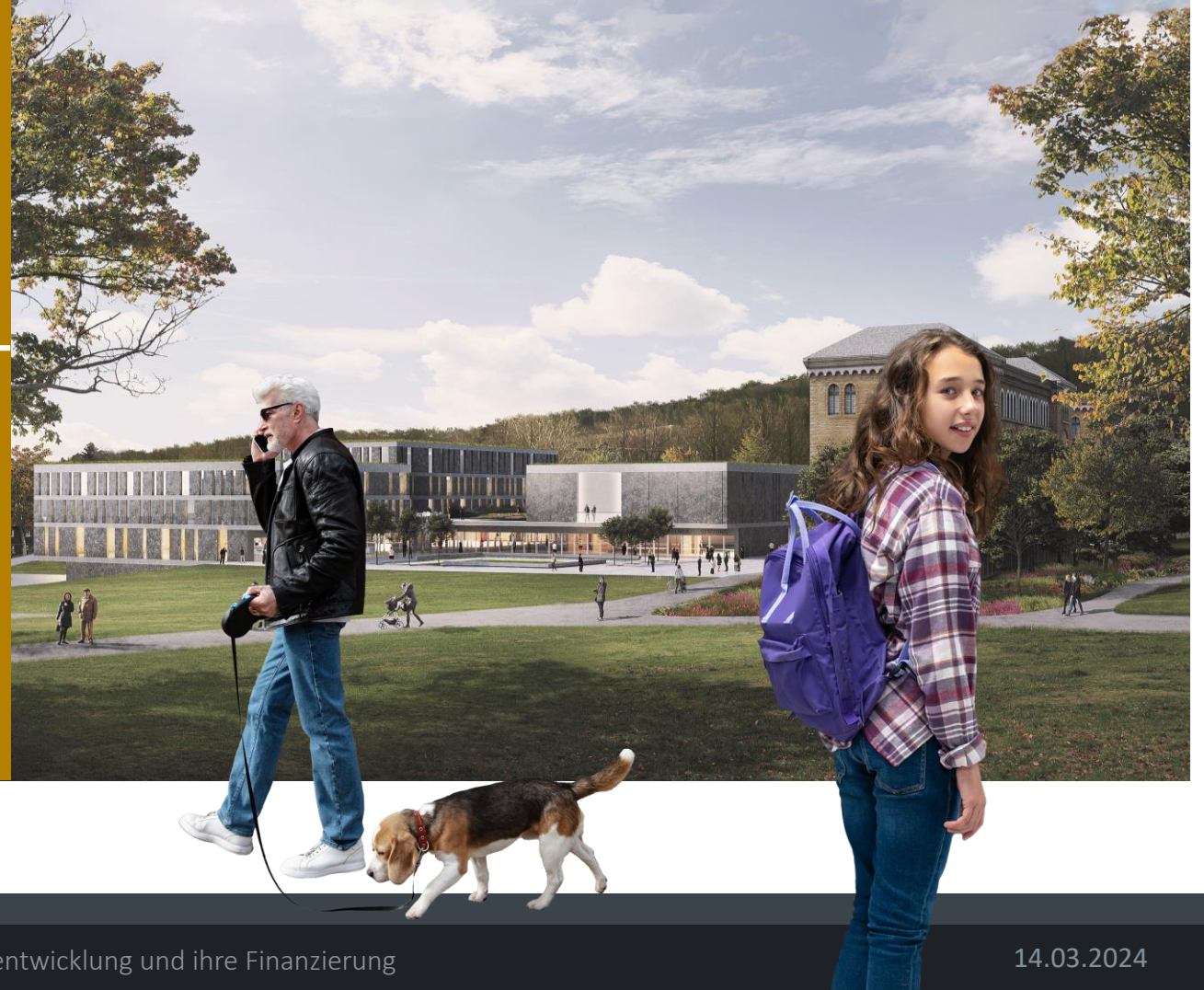




# KaiserPfalzQuartier – Goslar baut Zukunft

## Parken im Quartier

Fachdienst Tiefbau Stadt Goslar  
Mathias Brand

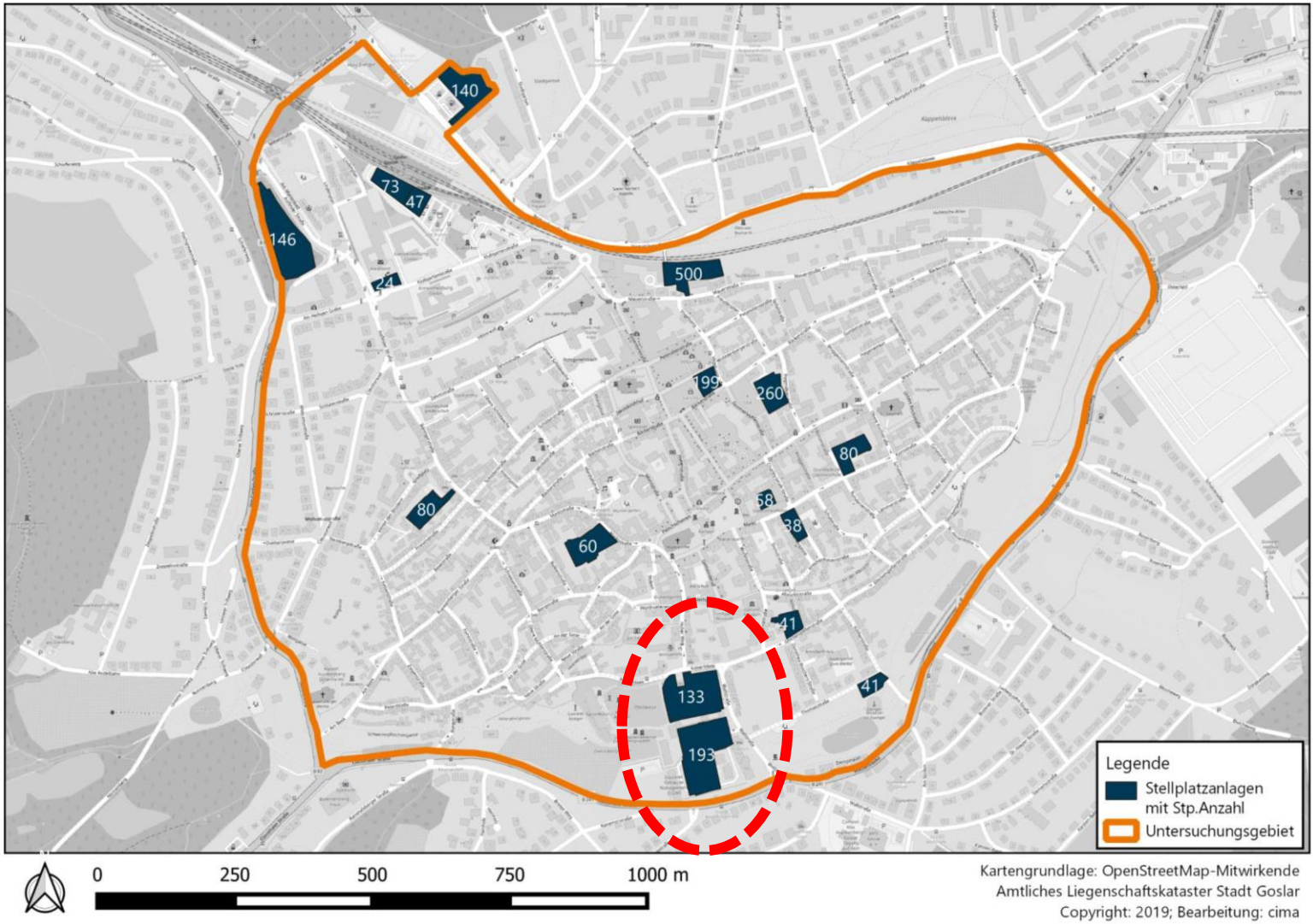




## Parkraumkonzept „KaiserPfalzQuartier“



1. Aktuelle Situation
2. Künftiger Bedarf
3. Bedarfsdeckung
4. Maßnahmen



**Grundlage:**  
Parkraumkonzept 2019  
Ergänzung 2021

Cima

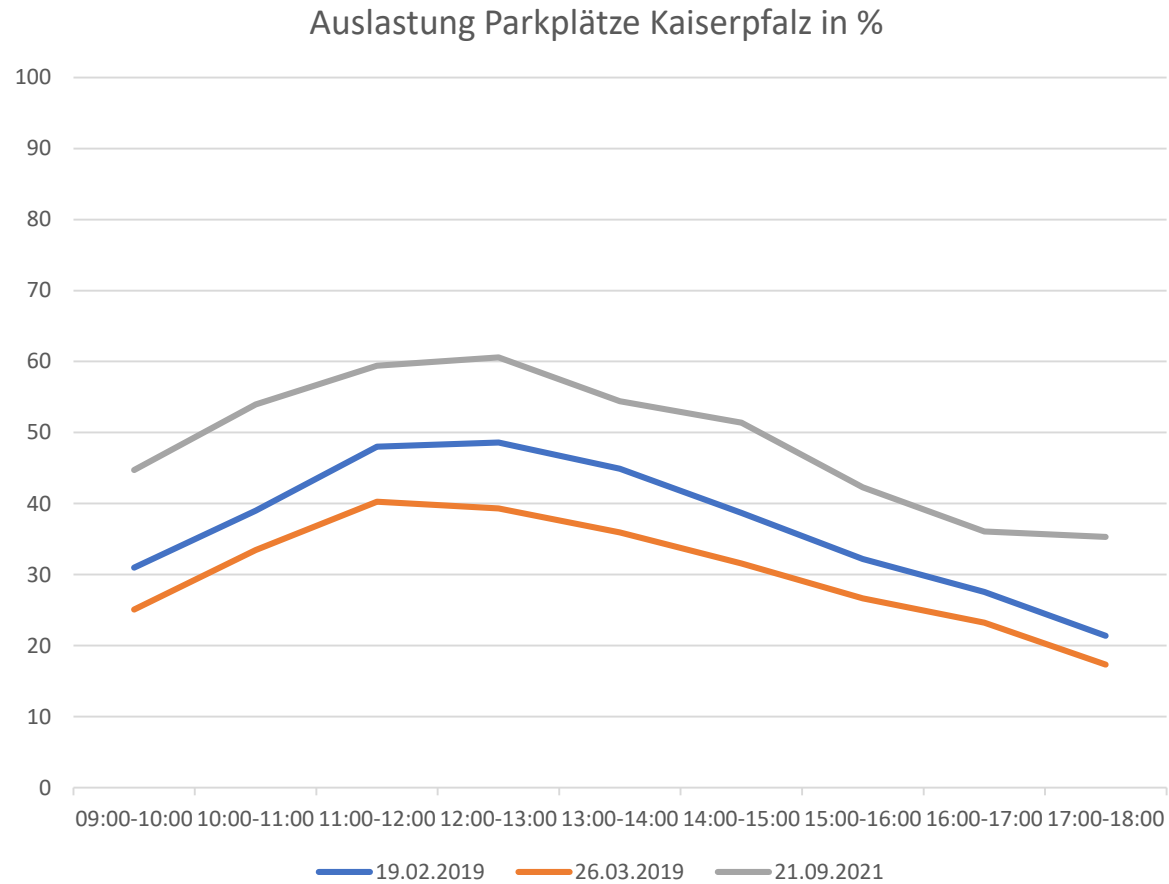


# Auslastung Parkplätze Kaiserpfalz Nord und Süd

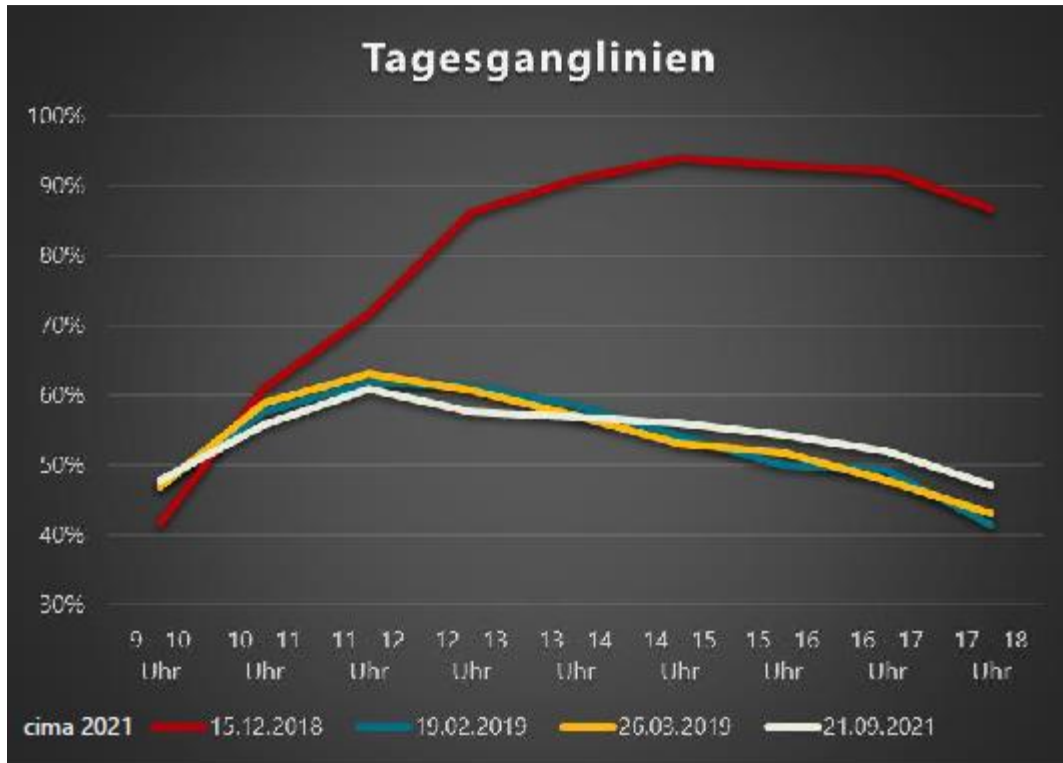
Zählung	19.02.2019	09:00-10:00	10:00-11:00	11:00-12:00	12:00-13:00	13:00-14:00	14:00-15:00	15:00-16:00	16:00-17:00	17:00-18:00
Nord	133	56	73	94	89	84	76	55	45	40
Süd	190	44	53	61	68	61	49	49	44	29
Summe	323	100	126	155	157	145	125	104	89	69
Auslastung in %		31	39	48	49	45	39	32	28	21
Zählung	26.03.2019	09:00-10:00	10:00-11:00	11:00-12:00	12:00-13:00	13:00-14:00	14:00-15:00	15:00-16:00	16:00-17:00	17:00-18:00
Nord	133	37	55	67	68	61	53	40	39	31
Süd	190	44	53	63	59	55	49	46	36	25
Summe	323	81	108	130	127	116	102	86	75	56
Auslastung in %		25	33	40	39	36	32	27	23	17
Zählung	21.09.2021	09:00-10:00	10:00-11:00	11:00-12:00	12:00-13:00	13:00-14:00	14:00-15:00	15:00-16:00	16:00-17:00	17:00-18:00
Nord	133	80	108	133	133	126	122	102	92	93
Süd	190	65	67	59	63	49	44	34	25	21
Summe	323	144	174	192	196	176	166	137	116	114
Auslastung in %		45	54	59	61	54	51	42	36	35
Mittlere Auslastung Nord		58	79	98	97	91	84	66	59	55
Mittlere Auslastung Süd		51	58	61	64	56	48	44	35	25
Mittl. Auslastung Summe		109	137	159	160	146	132	109	94	80



# Auslastung Parkplätze Kaiserpfalz Nord und Süd



## Auslastung Parkraum Altstadt gesamt



- Hohe Auslastung bei Bewohnerstellplätzen
- Hohe Auslastung bei kostenlosen Stellplätzen
- Geringe Auslastung in Parkhäusern
  
- Auslastung zur Weihnachtszeit keine Bemessungsgrundlage!



# Künftiger Stellplatzbedarf







## Künftiger Stellplatzbedarf

### Stellplatzbedarf gemäß NBauO § 47 – Runderlass

Hotel: 1 Stellplatz / 2-6 Betten  $240/4=$  60

Halle: 1 Einstellplatz / 5 Sitzplätze  $600/5=$  120

Gastronomie: 1 Stellplatz / 4-8 Sitzplätze  $140/6=$  24

**Bedarf Kaiserpfalzquartier: 204 Stellplätze**

### Stellplatzbedarf Verwaltungsgebäude

Amtsgericht: 35 Stellplätze Bestandsschutz

Verwaltung: 80 Stellplätze Bestandsschutz

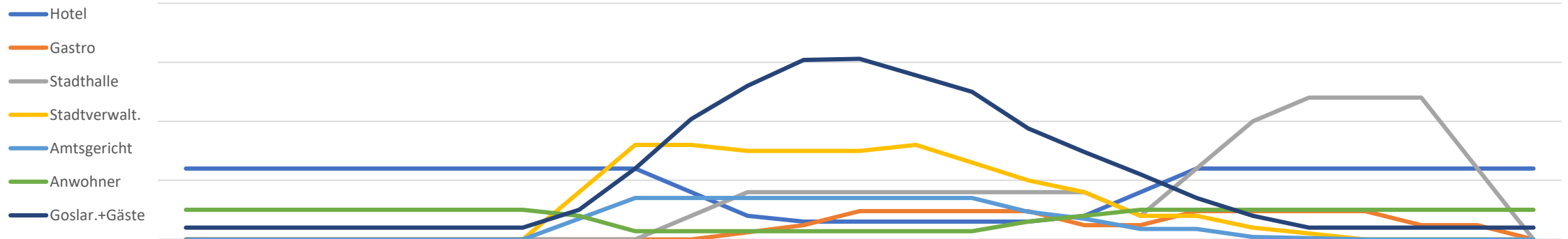
**Bedarf Bestandsgebäude: 115 Stellplätze**



# Künftiger Stellplatzbedarf

Zeitliche Staffelung des Stellplatzbedarfs (mittlere Auslastung)

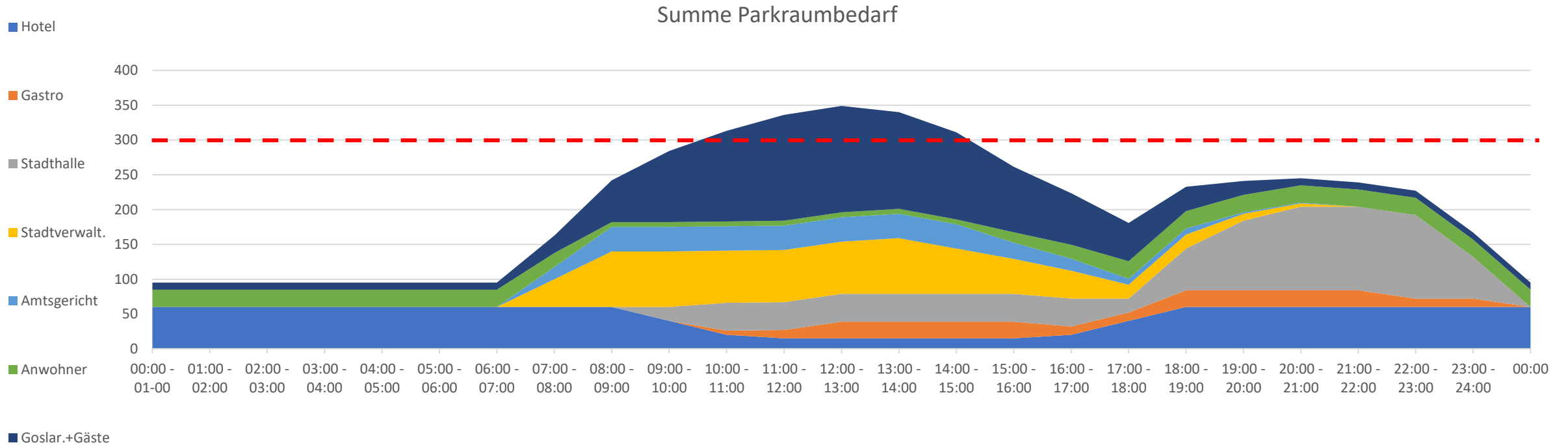
	00:00 - 01:00	01:00 - 02:00	02:00 - 03:00	03:00 - 04:00	04:00 - 05:00	05:00 - 06:00	06:00 - 07:00	07:00 - 08:00	08:00 - 09:00	09:00 - 10:00	10:00 - 11:00	11:00 - 12:00	12:00 - 13:00	13:00 - 14:00	14:00 - 15:00	15:00 - 16:00	16:00 - 17:00	17:00 - 18:00	18:00 - 19:00	19:00 - 20:00	20:00 - 21:00	21:00 - 22:00	22:00 - 23:00	23:00 - 24:00	24:00 - 00:00
Hotel	60	60	60	60	60	60	60	60	60	40	20	15	15	15	15	20	40	60	60	60	60	60	60	60	60
Gastro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12	24	24	24	12	12	24	24	24	24	12	12	0	0
Stadthalle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	40	40	40	40	40	40	20	60	100	120	120	120	60	0	0
Stadtverwalt.	0	0	0	0	0	0	0	40	80	80	75	75	75	80	65	50	40	20	20	10	5	0	0	0	0
Amtsgericht	0	0	0	0	0	0	0	18	35	35	35	35	35	35	23	18	9	9	2	1	0	0	0	0	0
Anwohner	25	25	25	25	25	25	25	20	7	7	7	7	7	7	15	20	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Goslarer+Gäste	10	10	10	10	10	10	10	25	60	102	130	152	153	139	125	94	74	55	35	20	10	10	10	10	10
<b>Summe</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>163</b>	<b>242</b>	<b>284</b>	<b>313</b>	<b>336</b>	<b>349</b>	<b>340</b>	<b>311</b>	<b>261</b>	<b>224</b>	<b>181</b>	<b>233</b>	<b>241</b>	<b>245</b>	<b>239</b>	<b>227</b>	<b>167</b>	<b>95</b>



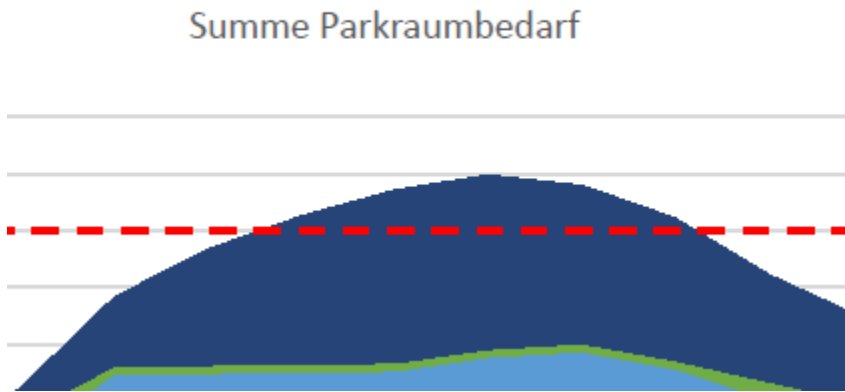


# Künftiger Stellplatzbedarf

Zeitliche Staffelung des Stellplatzbedarfs



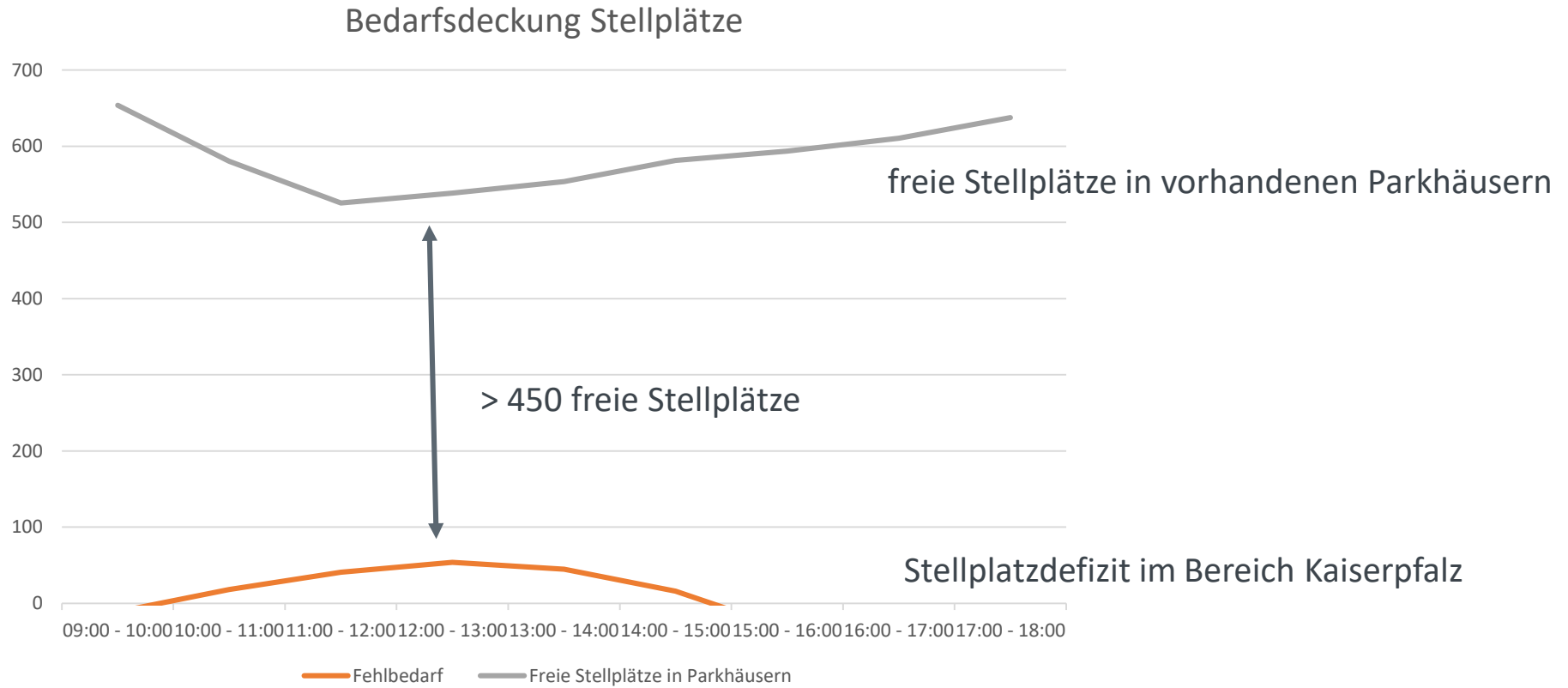
# Bedarfsdeckung



- Stellplatzdefizit:  
50 Stellplätze im Zeitraum von 10:30 bis 14:30



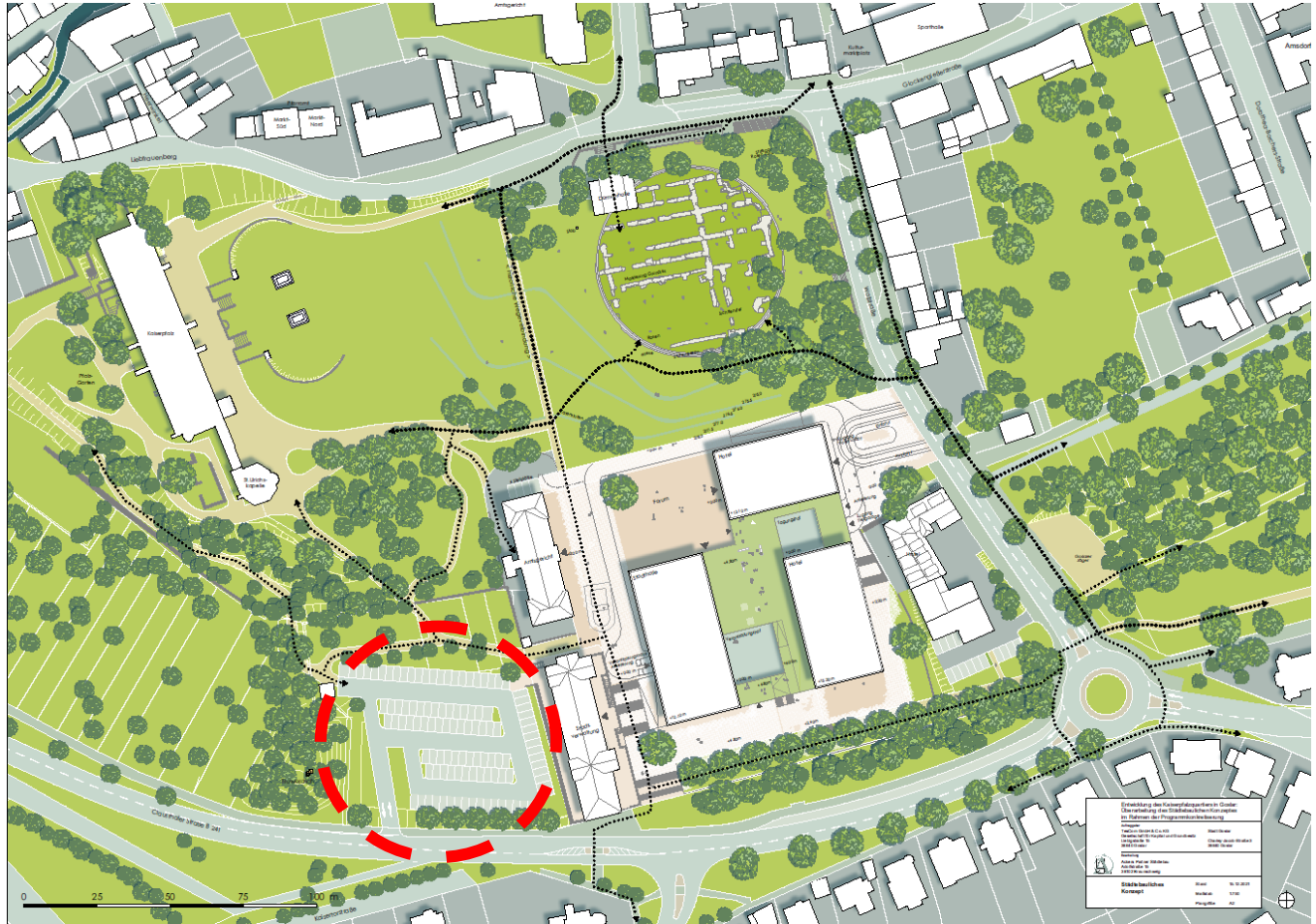
# Bedarfsdeckung



In den vorhandenen Parkhäusern stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung



# Maßnahmen



Bewirtschaftung  
Parkplatz Clausthaler Straße



# Maßnahmen

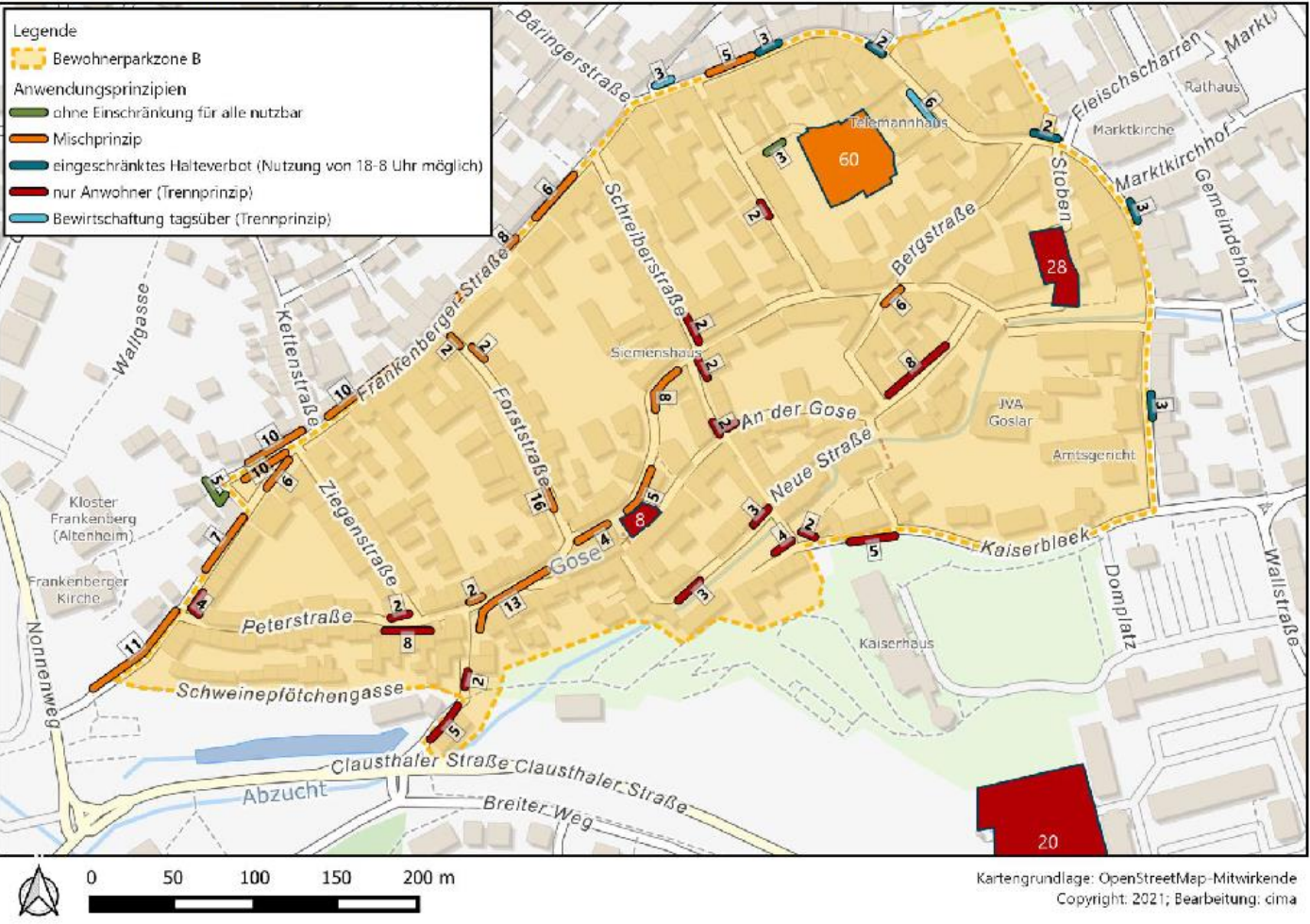


# Parkleitsystem



# Maßnahmen

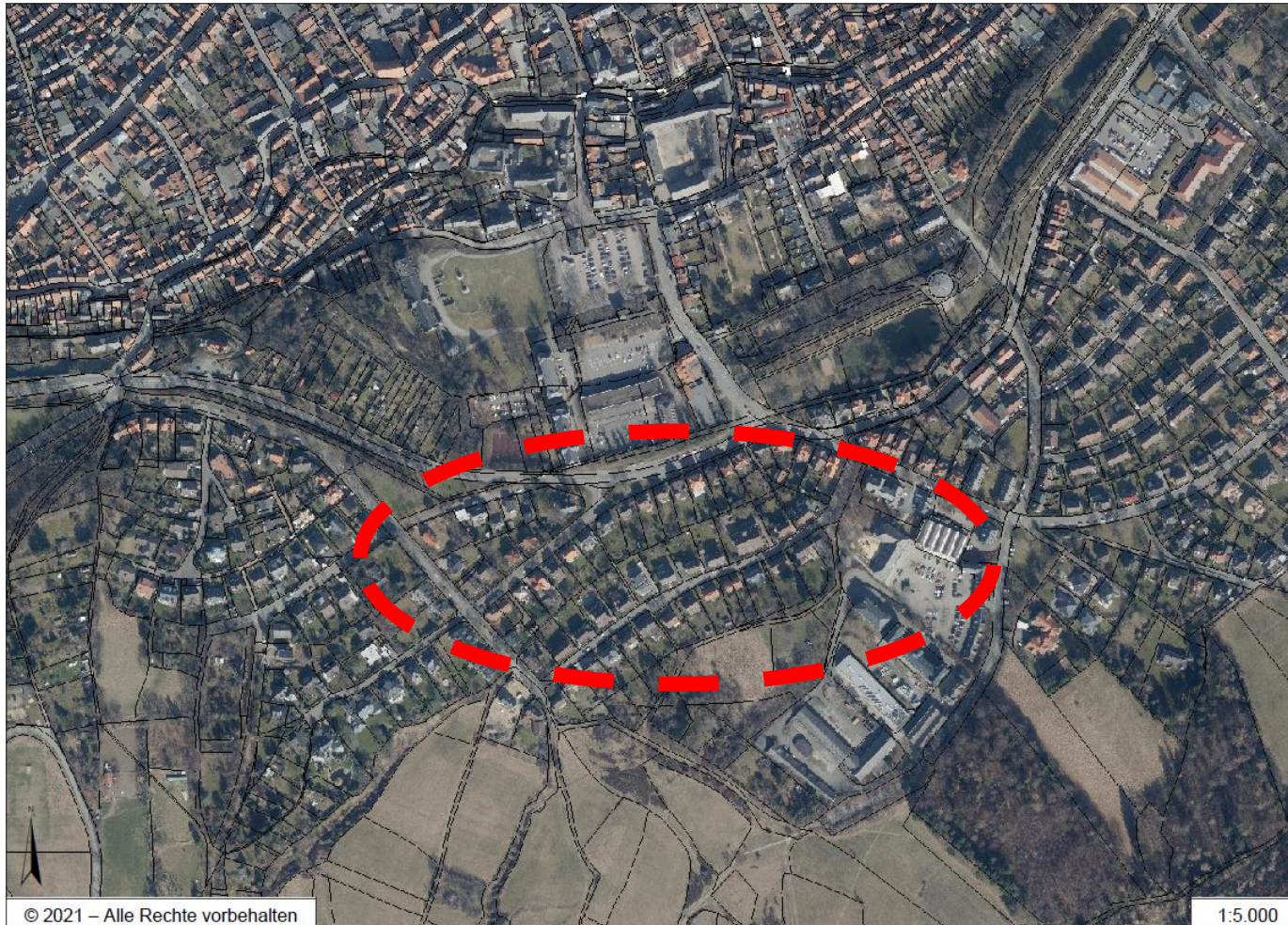
Abb. 8: Anwendungsprinzipien und Stellplätze im Parkbereich B



## Anpassung Bewohnerparkzone



# Maßnahmen



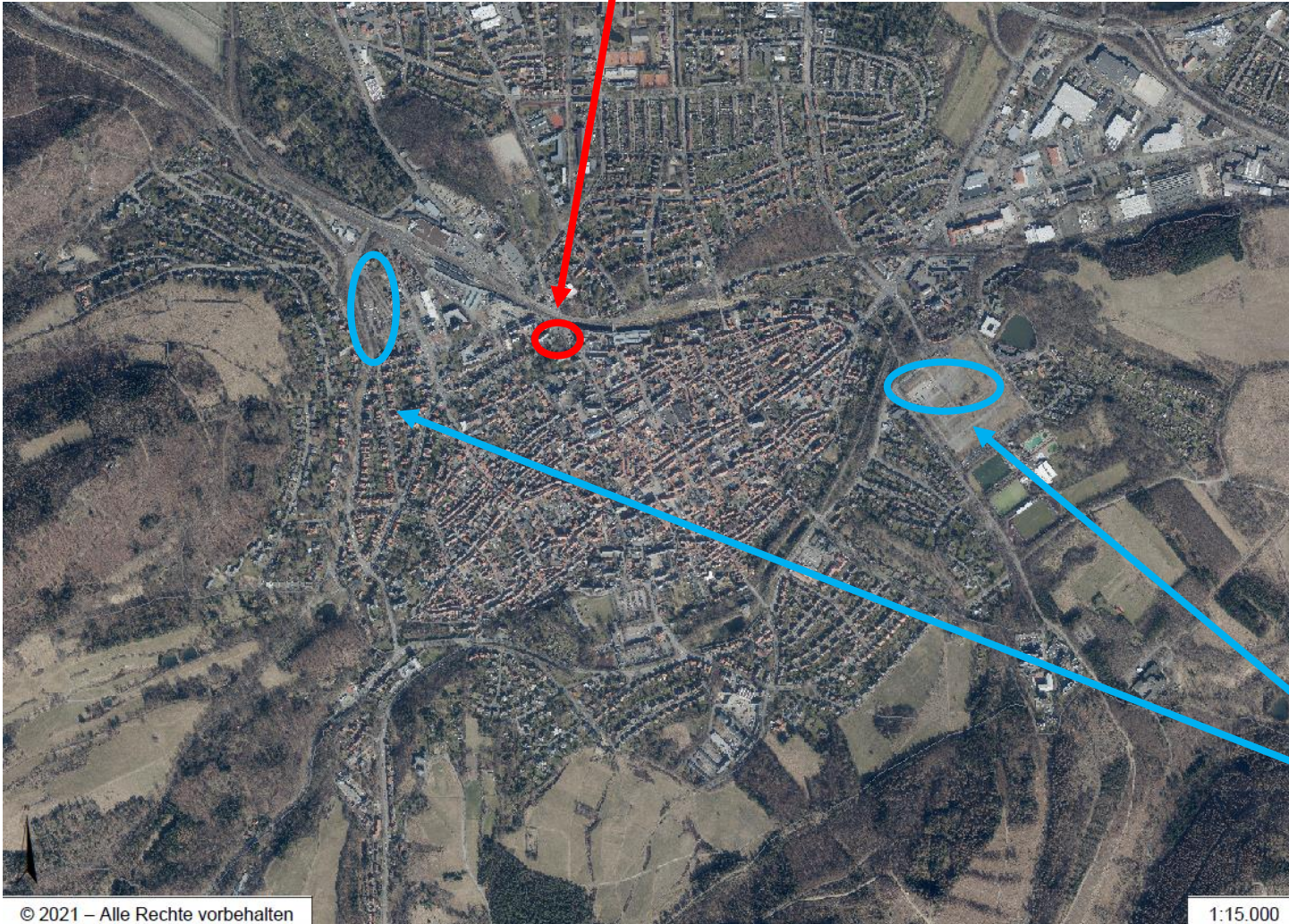
Mögliche zusätzliche  
Bewohnerparkzone



# Maßnahmen

Ein-/ Ausstiegzone

Reisebusse



Parkzone

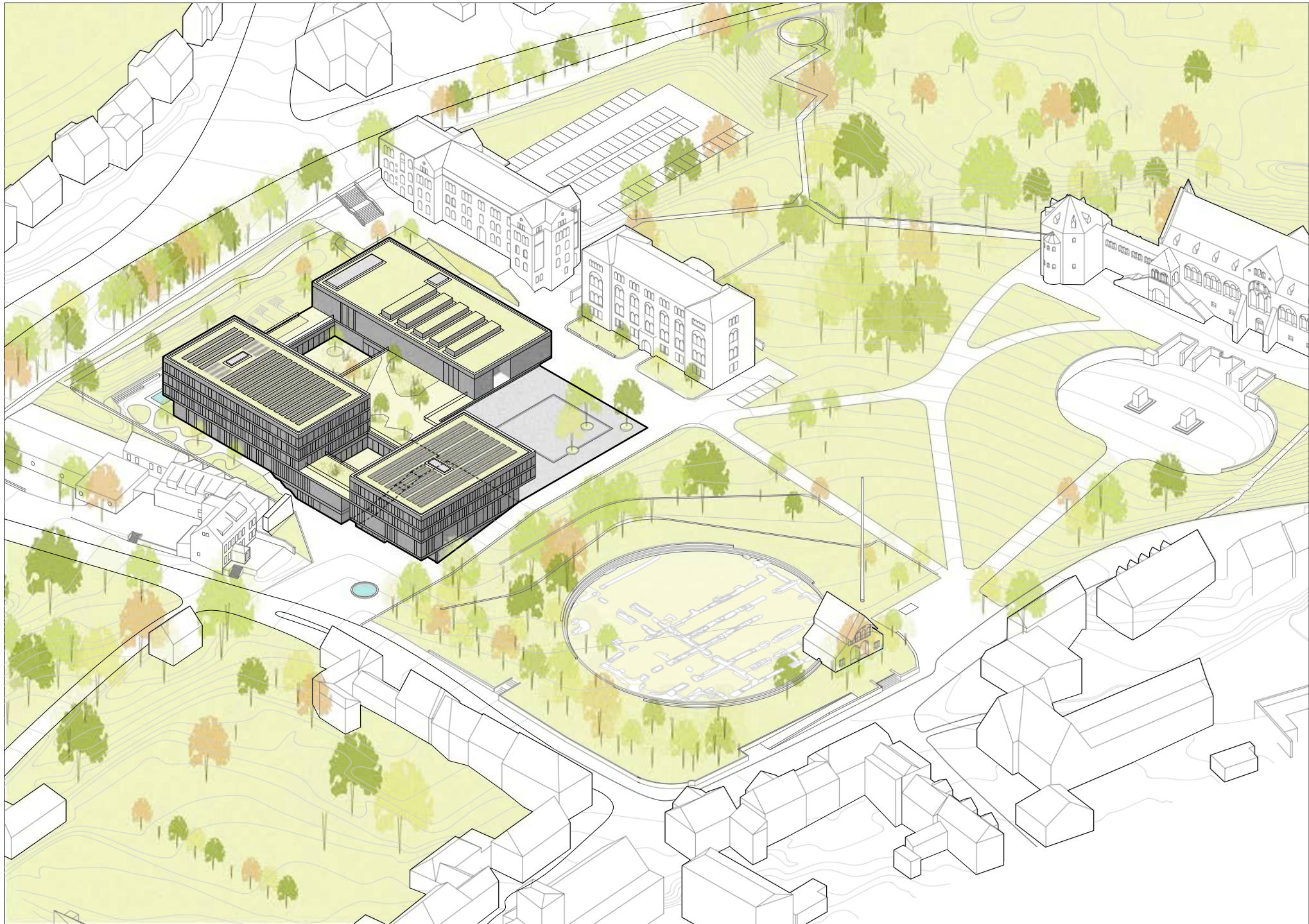


# KaiserPfalzQuartier – Goslar baut Zukunft

**Vielen Dank für  
Ihre  
Aufmerksamkeit!**



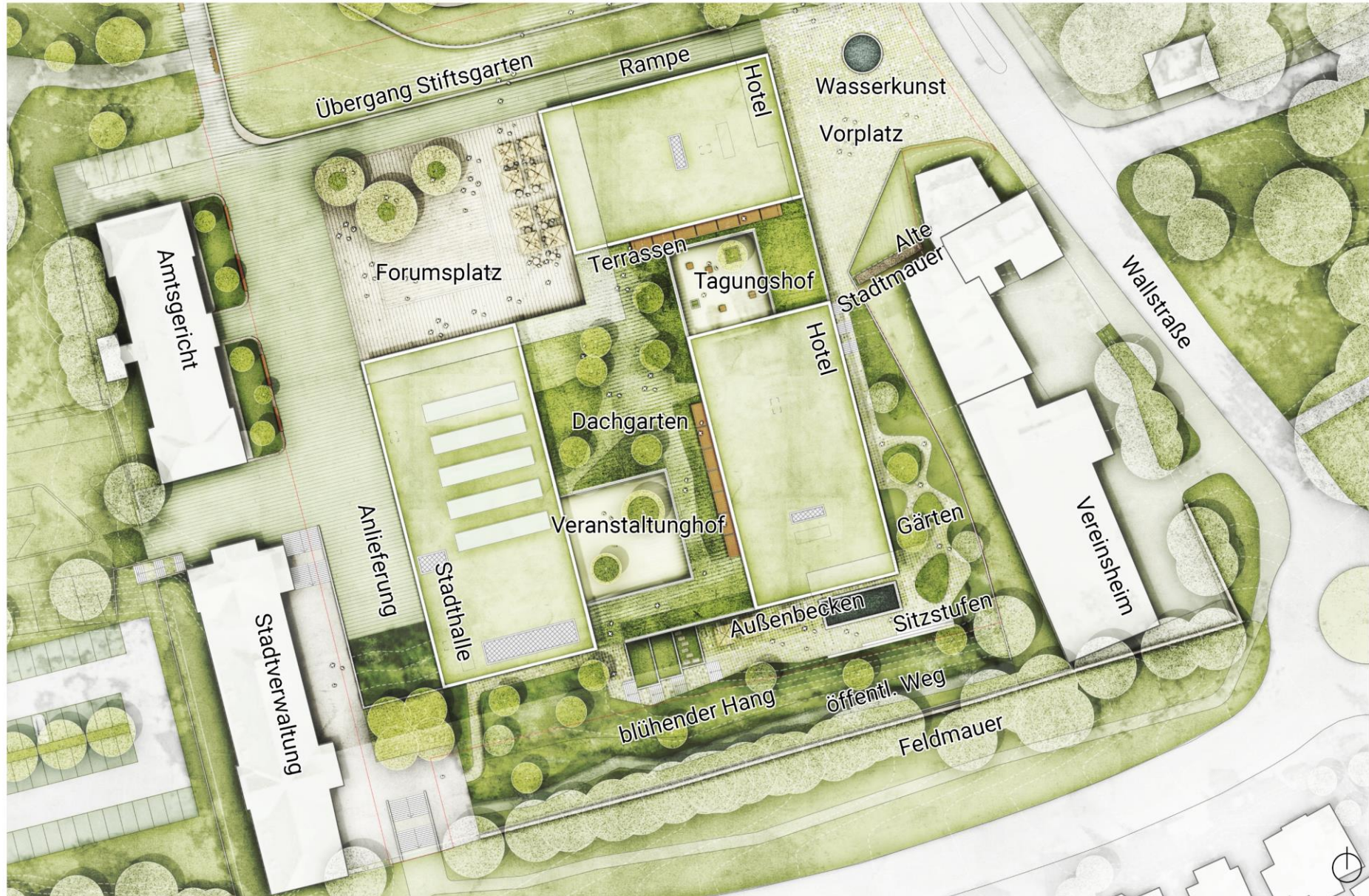




# KAISERPFALZQUARTIER + UMFELD



# KAISERPFALZQUARTIER ZOOM







# Tiefgarage

175 Stellplätze PKW

- 2,65 x 5,20 m
- 2,65 x 5,00 m
- 2,50 x 5,20 m
- 2,50 x 5,00 m
- Barrierefrei

