

Beratungsfolge - öffentlich -	Protok.- auszüge	Sitzung am	Beschluss- vorschlag	Änderung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Weltkulturerbe		09.01.2013		
Verwaltungsausschuss		29.01.2013		
Rat der Stadt Goslar		05.02.2013		

Betreff: Quartiersentwicklung am Domplatz - Entwicklungsvereinbarung

#### Anlage/n:

- Entwicklungsvereinbarung

#### Beschlussvorschlag:

1. Der anhängende Vertragsentwurf zwischen der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG und der Stadt Goslar wird in der vorliegenden Form beschlossen.
2. Für die Geltungsdauer des o. g. Vertrages stellt die Stadt Goslar alle Entwicklungen im Bereich von großflächigem Einzelhandel zurück. Dies betrifft auch die Entwicklung der Immenröder Straße.
3. Insbesondere für die Bereiche Denkmalschutz/Welterbe, Handel, Tourismus und Kultur werden Arbeitsgruppen gebildet. Darüber hinaus ist eine Beteiligung und umfassende Information der Goslarer Bevölkerung zu organisieren.

#### Begründung:

Das Grundstück ist in einem besonders attraktiven wie sensiblen Bereich der Stadt Goslar gelegen. Daher haben alle Entwicklungen unter Beachtung des Welterbestatus zu erfolgen. Die beigefügte Entwicklungsvereinbarung dient daher dazu, dieses ggf. zentrale Projekt der Stadtentwicklung in einem Rahmen zu bearbeiten, der sämtliche Vor- und Nachteile berücksichtigt und eine breite bürgerschaftliche Beteiligung ermöglicht.

Nach der Übernahme der Flächen des Bundesgrenzschutzes in den 1990er Jahren konnte an dieser exponierten Stelle bisher keine adäquate Nutzung entwickelt werden. Mit ECE steht zur Projektentwicklung ein kompetenter Partner zur Verfügung. Die o. g. Vereinbarung soll nun eine erste Planungsgrundlage schaffen.

Da im Moment noch nicht absehbar ist, welche Form von Einzelhandel auf der genannten Fläche realisiert werden kann, soll aktuell davon abgesehen werden, an anderen Standorten Planungen für großflächigen Einzelhandel umzusetzen.

Christian Burgart Verfasser/in	Dirk Becker Fachbereichsleitung/ Betriebsleitung	Dr. Oliver Junk Oberbürgermeister
-----------------------------------	--	--------------------------------------

Es muss sichergestellt werden, dass besonders in den genannten Themenfeldern alle relevanten Interessengruppen rechtzeitig eingebunden werden. Besonders für den Bereich des innerstädtischen Einzelhandels soll im Vorfeld sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die bereits bestehende Handelsstruktur einfügt.

# Entwicklungsvereinbarung

zwischen der Stadt Goslar  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Dr. Oliver Junk[●]  
Charley-Jacob-Straße 3  
38640 Goslar

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der ECE Development G.m.b.H. & Co. KG  
Heegbarg 30  
22391 Hamburg

- nachfolgend "ECE" genannt -

## **Vorbemerkung**

Die Stadt Goslar ist daran interessiert, zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Stärkung der regionalen Wettbewerbssituation eine Quartiersentwicklung in der Innenstadt von Goslar vorzunehmen.

Die ECE ist als erfahrener Entwickler, Betreiber und Investor von innerstädtischen Immobilienprojekten an der Quartiersentwicklung interessiert.

Die Stadt und ECE sehen das in der **Anlage 1** rot umrandet dargestellte Grundstücksareal aufgrund seiner infrastrukturellen Anbindung und unmittelbaren Nähe zur Kaiserpfalz und Altstadt als besonders geeignet für die geplante Quartiersentwicklung an. Das Planareal steht überwiegend im Eigentum der Stadt.

Gemeinsames Ziel von Stadt und ECE ist es, ein Planungskonzept zu entwickeln, das von einer integrierten Lage des Quartiers ausgeht sowie mit der kulturellen Bedeutung des UNESCO-Weltkulturerbes im Einklang steht. Die exponierte Lage an der Kaiserpfalz und der Altstadt sowie die Fundamente der Stiftskirche und des Klosters werden bei der Projektentwicklung respektiert und berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage vereinbaren die ECE und die Stadt Folgendes:

## 1. Inhaltliche Vorgaben

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen über die Grundidee einer attraktiven Quartiersentwicklung mit den Nutzungselementen Wohnen/Hotel, Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Parken sowie einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität auf dem Parkplatz Kaiserpfalz-Nord mit einer „touristischen Attraktion“ (z.B. Erlebbarkeit der Stiftskirchenfundamente).

Die Konkretisierung dieser Nutzungselemente sowie deren planerische Ausgestaltung haben im Einklang mit dem UNESCO-Weltkulturerbe, dem Zentrenkonzept, dem ISEK sowie den Erkenntnissen aus dem noch durchzuführenden städtebaulichen Moderationsverfahren zu erfolgen. Hinsichtlich der Handelsflächen ist zudem die Verträglichkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Die planerische sowie präsentationstechnische Aufbereitung der jeweiligen Arbeitsschritte und Ergebnisse erfolgt durch die ECE. Notwendige Gutachten, insbesondere zu den Themen Baugrund, Verträglichkeit und Verkehr, werden jeweils in Abstimmung zwischen Stadt und ECE beauftragt.

Die Öffentlichkeitsarbeit zum vorliegend beschriebenen Entwicklungsprozess wird ebenfalls in Abstimmung zwischen Stadt und ECE betrieben.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und ECE bezieht sich auf die in der **Anlage 1** dargestellten Flächen der Stadt. Die an das Projektareal angrenzenden privaten Flächen sind in die Entwicklung nicht zwingend einzubeziehen. Sofern aufgrund des weiteren Planungsprozesses eine konzeptionelle Einbindung als geboten erscheint, wird sich die ECE mit den privaten Eigentümern in Verbindung setzen, um ihre Verkaufsbereitschaft in Erfahrung zu bringen.

## 3. Zeitlicher Geltungsbereich

Stadt und ECE verpflichten sich zu einer exklusiven Zusammenarbeit während der nachfolgend näher beschriebenen Vorphase sowie der sich daran anschließenden Entwicklungsphase.

### a) Vorphase

Die Vorphase dient der Vorbereitung der Entwicklungsphase.

Die Vorphase dient der Konkretisierung des dialogorientierten Moderationsverfahrens zur Planung, der Bewertung der städtischen Grundstücke und der Abstimmung der Eckpunkte eines Grundstückskaufvertrages zwischen Stadt und ECE.

Die Dauer der Vorphase beträgt 3 Monate ab Unterzeichnung der Entwicklungsvereinbarung.

b) Entwicklungsphase

Die Entwicklungsphase dient der Konkretisierung der seitens der ECE der Stadt im November 2012 vorgestellten Projektideen.

Im Rahmen des Moderationsverfahrens werden Stadt und ECE das Planungskonzept unter fachlicher Begleitung und Moderation eines entsprechend qualifizierten Dritten und unter Einbindung der im Stadtrat vertretenen Fraktionen, relevanter Interessengruppen / Verbände sowie interessierter Bürgerinnen und Bürger entwickeln.

Die Entwicklungsphase soll in einer zwischen der Stadt und ECE abgestimmten Entscheidungsvorlage an den Stadtrat münden, damit der Stadtrat über das Planungskonzept und über den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie den Verkauf der städtischen Flächen an die ECE entscheiden kann.

Die Dauer der Entwicklungsphase beträgt 12 Monate. Sollte zwischen Verwaltungsspitze und ECE innerhalb dieser 12 Monate noch kein Konsens erzielt worden sein, ein solcher aber nach beiderseitiger Einschätzung kurzfristig erreichbar erscheinen, sind Stadt und ECE berechtigt, die Entwicklungsphase einvernehmlich zu verlängern.

Die ECE wird der Stadt in regelmäßigen Abständen über den Stand der Entwicklungsarbeit berichten.

#### **4. Verfahren**

Die vorliegende Entwicklungsvereinbarung ersetzt keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und verpflichtet die Stadt nicht zur Schaffung des notwendigen Baurechtes. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen städtischen Stellen bleiben unberührt.

Den Parteien ist bewusst, dass im Rahmen der Baurechtsschaffung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen ist, der insbesondere die gestalterischen Grundlagen zur Realisierung des Konzeptes regelt, soweit dies nicht über den aufzustellenden Bebauungsplan geregelt werden kann.

## 5. Kosten

Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten selbst, insbesondere trägt die ECE ihre Planungskosten. Die Kosten des Moderationsverfahrens sowie der für das Projekt notwendigen Gutachten trägt die ECE, soweit die Beauftragung in Abstimmung zwischen den beiden Vertragsparteien Abstimmung mit der ECE erfolgt ist.

Goslar, den .....

Hamburg, den .....

---

Stadt Goslar  
vertreten durch den Oberbürgermeister

---

ECE Development G.m.b.H. & Co. KG