

Beratungsfolge - öffentlich -	Protok.- auszüge	Sitzung am	Beschluss- vorschlag	Änderung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Lebensraum im Welterbe		06.12.2016		
Verwaltungsausschuss		13.12.2016		
Rat der Stadt Goslar		20.12.2016		

Betreff: Entwicklung Kaiserpfalzquartier; hier: Städtebauliches Gutachten und Zielkonzeption

Anlage/n:

- Städtebauliches Gutachten (nur digital über Allris abrufbar)
- Übersichtslageplan Entwicklungsareal
- Übersichtspläne städtebauliches Zielkonzept
- Finanzielle Auswirkungen
- Zukunftsfähigkeit der Vorlage einschl. wirtschaftlicher Bewertung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Goslar nimmt das städtebauliche Gutachten als Ergebnis der Untersuchungen des Büros Ackers Partner Städtebau zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Goslar beschließt das vorliegende städtebauliche Zielkonzept als zusammenfassendes Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal des Kaiserpfalzquartiers.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit der TesCom GmbH & Co. KG Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz als potentiellm Investor eine Absichtserklärung zu verhandeln, die die gemeinsame Realisierung der Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers im Sinne des städtebaulichen Zielkonzeptes zum Inhalt hat.
4. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, nach Vorlage dieser Absichtserklärung alle für die Realisierung der Quartiersentwicklung erforderlichen Schritte (u. a. Schaffung Planungsrecht, Grundstücksveräußerung, Prozessentwicklung Umgestaltung ehemaliger Standort Stiftskirche, Akquirierung Fördermittel) zu veranlassen.

Begründung:

Mit Datum vom 20.08.2014 unterzeichneten Herr Oberbürgermeister Dr. Junk und Herr Geschäftsführer Hans-Joachim Tessner eine Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt

Rosemarie Walter Verfasser/in	FBL Dirk Becker Fachbereichsleitung/ Betriebsleitung	Dr. Oliver Junk Oberbürgermeister
----------------------------------	--	--------------------------------------

Goslar und der TesCom GmbH & Co. KG zur ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers der ehemaligen Bundesgrenzschutzkaserne in unmittelbarer Nähe zur Kaiserpfalz. In der Entwicklungsvereinbarung wurden als Nutzungselemente Wohnen, Hotel, Gastronomie, Dienstleistung und Parken als grundsätzlich denkbar aufgeführt. Großflächiger Einzelhandel wurde hierbei als Nutzung ausgeschlossen. Das Entwicklungsareal umfasst mit insgesamt knapp 3 Hektar Fläche zudem den ursprünglichen Standort der Stiftskirche St. Simon und Judas, den sog. Domplatz, der aktuell als Parkplatz sowohl für Pkws als auch Reisebusse genutzt wird. Hierfür sieht die Entwicklungsvereinbarung eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität als Ziel vor, z. B. mit einer touristischen Attraktion wie der Erlebbarkeit der Stiftskirchenfundamente.

Nach Abzug des Bundesgrenzschutzes hat die Stadt Goslar das damals als Domkaserne bezeichnete Areal in unmittelbarer Nähe zur Kaiserpfalz im Jahr 1998 erworben. Die Kasernengebäude konnten anschließend zum Teil in eine dauerhafte Folgenutzung überführt werden (Verwaltungsgebäude des Amtsgerichts, Verwaltungsgebäude der Stadt Goslar, teilweise Vermietung der Fahrzeughallen). Für andere Gebäude kam es entweder nur zu einer zeitweisen und wechselnden Nutzung (z. B. Spätaussiedlerunterkunft, Musikerproberäume und BGeX im Plattenbau) oder sie standen seit Abzug des Bundesgrenzschutzes leer (Stabsgebäude).

Die Anstrengungen, die zur ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers unternommen wurden liefen immer wieder ins Leere oder führten nicht zu den erhofften Ergebnissen. So wurden auch die Gespräche mit der ECE, die seit 2012 intensiv hinsichtlich einer Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping-Centers geführt wurden, aufgrund der angestrebten Gesamtverkaufsfläche und der damit verbundenen zu erwartenden negativen Auswirkung auf den innerstädtischen Einzelhandel vorzeitig beendet.

Mit der TesCom GmbH & Co. KG ist es schließlich gelungen, einen potentiellen Investor für die Entwicklung des Quartiers zu gewinnen, der die Lage, den Status und die historische Bedeutung des Areals (Weltkulturerbestatus, Bestandteil der Wallanlagen, archäologische Befunde etc.) in seinen Überlegungen angemessen berücksichtigt.

Bereits für den Entwicklungsprozess mit ECE hatte der Rat der Stadt Goslar die Einrichtung einer Lenkungsgruppe und einen breit angelegten Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Beide Vorgaben wurden auch im Entwicklungsprozess mit der TesCom fortgeführt und intensiviert.

So begleitet eine Lenkungsgruppe bestehend aus Vertretern der Ratsfraktionen und verschiedener Institutionen und Interessengruppen die Entwicklung des Areals von Anfang an und wird in entsprechenden Sitzungen über den jeweiligen Planungssachstand informiert und über die jeweilige Entwicklung auf dem Laufenden gehalten.

Mitte 2015 wurde das Büro „Ackers Partner Städtebau“ aus Braunschweig mit der städtebaulichen Begutachtung und Bewertung der Entwicklungsfläche beauftragt.

Aufgaben des städtebaulichen Gutachtens sind die Integration des Entwicklungsareals in das funktionale und städtebauliche Gefüge der Altstadt und eine strukturelle Aufwertung des Umfelds. Bei der Projektplanung ist die herausragende stadt- und kulturgeschichtliche Bedeutung der Kaiserpfalz mit besonderer Sorgfalt zu berücksichtigen. Mit der Studie beabsichtigen die Stadt Goslar und die TesCom GmbH & Co. KG die Prüfung, ob die qualitativen und quantitativen Rahmenbedingungen für ein Projekt gegeben sind, welches die eventuellen Nutzungselemente Wohnen, Hotel, Kultur und Tourismus vorsieht.

Diese Prüfung erfolgte vor dem Hintergrund, dass angesichts der hohen Bedeutung von Kaiserpfalz, Goslarer Altstadt und Rammelsberg als Weltkulturerbe höchste Anforderungen an eine zukünftige Bebauung und Nutzung zu stellen sind. Die Einordnung in einen erlebbaren Zusammenhang von Stadtraum, Stadtbild und Atmosphäre ist Voraussetzung, um die ästhetische Identität Goslars zu wahren. Die Basis für das städtebauliche Gutachten bildete das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und hier vor allem das Stadtteilkonzept für die Altstadt.

Wesentlicher Bestandteil der gutachterlichen Tätigkeit war vor dem Hintergrund des geltenden Ratsbeschlusses auch eine breite Bürgerbeteiligung mithilfe eines Partizipationskonzeptes. So erfolgte die Durchführung zweier „Foren“ und zweier „Werkstätten“ mit unterschiedlichen sachstandsbezogenen Inhalten. Dies waren im Einzelnen: das Forum 1 als Auftaktveranstaltung am 13.10.2015, die Werkstatt 1 mit dem Thema Erwartungen am 03.03.2016, die Werkstatt 2 mit dem Inhalt Kriterien der Entwicklung am 14.06.2016 und das Forum 2 mit der Vorstellung des Rahmenkonzeptes am 22.08.2016.

Zusätzlich wurden die aktuellen Planungssachstände auch im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Weltkulturerbe vorgestellt.

Nach der Vorstellung des städtebaulichen Zielkonzeptes und des Resümees als Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung und späterem Bestandteil des städtebaulichen Gutachtens wurden die in der Lenkungsgruppe Entwicklung Kaiserpfalzquartier vertretenen und beteiligten Institutionen, Gruppen und Verbände um eine schriftliche Stellungnahme und Einschätzung hierzu gebeten.

Zusammenfassend wurden zu den einzelnen Planungsbereichen, bzw. zum Gesamtkonzept und zum jetzigen Planungsstand folgende Rückmeldungen und Anregungen gegeben (Auszüge aus einzelnen Stellungnahmen):

Gesamtkonzept:

- Überwiegend breite Zustimmung und Unterstützung.

- Die Entwicklung wird als angemessen empfunden.
- Die Qualität des planerischen Vorgehens durch das Büro „Ackers Partner Städtebau“ wurde als überzeugend sowie beachtlich und vorbildlich für andere städtebauliche Aufgaben in der Stadt bewertet.
- Die Zonierung des Entwicklungsareals wurde als überzeugend bewertet.
- Es wurde zurückgespiegelt, dass das Konzept die Würde der Kaiserpfalz und die Bedeutung des Stiftskirchengeländes respektiert, insgesamt sehr feinfühlig auf die historisch geprägte Situation eingeht und sensibel mit dem wichtigsten Bereich der Stadt umgeht.
- Positiv bewertet wurde die Wiederherstellung früherer Wegeverbindungen.
- Gewünscht wurde die Schaffung von Schnittstellen zwischen den einzelnen Themenbereichen/ Planungsbereichen.
- Die Einhaltung der Forderungen der Archäologie bei der Entwicklung der einzelnen Planungsbereiche wurde begrüßt.
- Gleichwohl wurde auf die Möglichkeit evtl. archäologischer Funde hingewiesen und eine Testgrabung, bzw. Sondagen an der südöstlichen Ecke des Parkplatzes vor dem Amtsgericht (historisches Erzholntor) angeregt.
- Angeregt wurden auch die Berücksichtigung einer öffentlichen Toilettenanlage an der Kaiserpfalz bei den bevorstehenden Planungen sowie die Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) für mögliche spätere Veranstaltungen.
- Außerdem wird empfohlen, ein räumliches Quartiersmodell/ Stadtmodell zu erstellen, um die konkreten Bauplanungen im Gesamtkontext der topografischen Höhen- und Massenentwicklungen beurteilen zu können. In diesem Zusammenhang wird für die Neubauanordnungen weiterhin angeregt, auch die Verläufe der Stadt- und der Wallmauer räumlich zu visualisieren.

Ehemaliger Standort Stiftskirche:

- Angeregt wurde die Bezeichnung von „Dompark“ in „Stiftsgarten“ oder „Garten St. Simon und Juda“ umzuändern, da diese für das Areal zutreffender wäre.
- Aufgrund eines fehlenden Gestaltungskonzeptes für den Stiftskirchenbereich – der nicht Bestandteil des beauftragten städtebaulichen Gutachtens war – wurde eine dringende Auseinandersetzung mit einer möglichen Gestaltung und vor diesem Hintergrund eine dauerhafte Lösung auf höchstem Niveau für den Bereich gefordert.
- Hingewiesen wurde auch auf eine Berücksichtigung möglicher Pflegekosten einer wie auch immer gestalteten Grünanlage.

Verkehr:

- Vereinzelt wurde Lösung des Standortes für Busparkplätze als unzulänglich bewertet.
- Das Verkehrskonzept in seiner vorläufigen Fassung wird von Teilen der Lenkungsgruppe in Frage gestellt.
- Gefordert wurde zudem ein umfassend überarbeitetes und ganzheitliches Parkraumkonzept.
- Es wurde auf eine wohlüberlegte Gestaltung des Busausstiegs und der Verbindungswege zur Pfalz bzw. Domplatz ohne zu viel Gefälle hingewiesen.
- Negative Auswirkungen werden u. U. durch ein zweigeschossiges Parkdeck im Bereich der ehemaligen Tennisplätze auf die Wallanlagen befürchtet. Auch große Zu- und Ausfahrten wären u.a. im Hinblick auf die Wirkung des Truverdich als kritisch anzusehen.

Hotel:

- Der potentielle Hotelbetreiber findet breiten Anklang.
- Die aktuellen Überlegungen hinsichtlich des potentiellen Betreibers werden als Bereicherung für die Hotel- und Gastronomielandschaft Goslars empfunden.
- Eine kritische Sichtweise besteht bezüglich Anzahl der Zimmer, gerade auch vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen an anderen Stellen in der Stadt.
- Es werden u. U. negative Auswirkungen durch den Hotelriegel (Höhe und Wirkung) befürchtet.
- Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sollten von der Straße aus gesehen deutlich zurückversetzt liegen, sodass die „Schlünde“ im Seitenblick nicht direkt wahrgenommen werden.

Museum:

- Das vorgesehene Museum wird grundsätzlich begrüßt und als Bereicherung der musealen Landschaft Goslars bewertet.
- Kritisiert wurde das bislang fehlende Museumskonzept.

Es wurden darüber hinaus weitere Anregungen und Hinweise für die folgenden Planungsschritte übermittelt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden sowohl der TesCom GmbH & Co. KG als auch dem Büro Ackers Partner Städtebau zur Verfügung gestellt.

Mit Datum vom 10.11.2016 legte schließlich das Büro Ackers Partner Städtebau die Endfassung des städtebaulichen Gutachtens zum Kaiserpfalzquartier Goslar vor. Dieses ist nur in digitaler Fassung als Anlage vorgesehen und über das Bürgerinformationssystem abrufbar.

Bewertung des städtebaulichen Zielkonzepts durch die Stadt Goslar

Das vorgestellte Zielkonzept wird seitens der Stadt Goslar in Gänze als sehr gelungen, der historischen Bedeutung des Areals gegenüber als angemessen und aus Sicht der Stadtentwicklung als nachhaltiger und zukunftsweisender Schritt für dieses wertvolle Grundstück mitten im Weltkulturerbe bewertet.

Ausgehend von den in der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Goslar und der TesCom GmbH & Co. KG optional aufgeführten Nutzungselementen wurde in einem sehr kleinteiligen analytischen Verfahren jede einzelne Nutzung auf Umsetzbarkeit hin überprüft. Je nach Realisierbarkeit und unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenkriterien wurde das Portfolio somit Schritt für Schritt auf die verbleibenden Elemente Museum/ Kunsthalle, Hotel und Tiefgarage reduziert und eine Anordnung der Gebäudekubaturen in verschiedenen Modellen geprüft. Das auch unter Mitwirkung interessierter Bürgerinnen und Bürger in den beiden Werkstätten schließlich entwickelte Zielkonzept ist dabei als die optimalste und vielversprechendste Variante zu bezeichnen.

Die Gewinnung eines zusätzlichen öffentlichen Raums – dem Kunstforum – durch Zurückversetzen des Museums/ der Kunsthalle wird ebenso positiv bewertet wie die Anordnung des Hotels auf dem Gelände mit den dadurch entstehenden Sichtachsen oder die Schaffung einer fußläufigen Durchlässigkeit des ehemaligen Kasernengeländes durch neue Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit, die es seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben hat.

Die Tatsache, dass die TesCom GmbH & Co. KG mit der Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH & Co. KG bereits einen potentiellen Hotelbetreiber, der innerstädtisch wie öffentlich und auch bei der DeHoGa Goslar auf eine breite Zustimmung trifft, vorweisen kann, spricht zum einen für die Überlegungen auf dem Areal ein Hotel zu installieren aber auch zum anderen für das entwickelte Gesamtkonzept.

Hierzu zählt auch das Vorhaben, ein Museum/ eine Kunsthalle als „Schaufenster für zeitgenössische Kunst“ zu errichten. Hierin wird nicht nur eine Bereicherung und sinnvolle Ergänzung des bestehenden musealen Angebots in der Stadt gesehen, sondern vor allem ein inhaltlich stimmiger zusätzlicher Anziehungspunkt für Touristen und Kunstinteressierte zu den Denkmälern des Weltkulturerbes.

Die Freiräumung des sog. „Domplatzes“ vom ruhenden Verkehr wird seitens der Stadt Goslar als wesentliches Element der Überlegungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers gesehen. Eine attraktive Gestaltung des ehemaligen Stiftskirchenstandorts, die einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität entwickelt und andererseits einen angemessenen Umgang mit der Historie und den verbliebenen Resten gewährleistet wird eine der zentralen Herausforderungen für den weiteren Prozess.

Damit einhergehend ist auch die Thematik des touristischen Busverkehrs ein wesentlicher Bestandteil der weiteren Überlegungen und Planungen auf Seiten der Stadtverwaltung. Während die im Zielkonzept dargestellte Variante eines zum kurzzeitigen Haltens gedachter Busein- und -ausstieg im Bereich hinter dem städtischen Verwaltungsgebäude aus Sicht der Anlieger nicht als die optimalste Lösung gesehen wird, ist sie im Vergleich zu allen anderen möglichen und betrachteten Varianten als die praktikabelste zu bewerten und dies aus folgenden Gründen: fußläufige Verbindung und Sichtbeziehung mit der Kaiserpfalz, fußläufige Anbindung an das Kunstforum und den Dompark/ Stiftsgarten, An- und Abfahrt in westlicher wie östlicher Richtung möglich, Ein- und Ausstiegssituation nicht im Bereich des fließenden Verkehrs, Möglichkeit der Vorhaltung von Serviceeinrichtungen. Um den möglichen Mehrbelastungen der Anwohner durch zusätzliche Emissionen entgegenzuwirken sind entsprechende Lärm- und Sichtschutzvorkehrungen entlang der Clausthaler Straße vorgesehen.

Aufgabe der Stadtverwaltung wird es in der Folge der Absegnung des Zielkonzeptes u. a. sein, geeignete Dauerstellplätze für die touristischen Busse in der Nähe des Areals entlang des Innenstadtrings aus den bereits diskutierten Standorten herauszufiltern und zu bewerten.

Der finale Untersuchungsbericht zum beauftragten Verkehrsgutachten ist am 21.11.2016 den Projektbeteiligten zugegangen. Vor Versand dieser Beschlussvorlage war eine inhaltliche Abstimmung, bzw. abschließende Bewertung und Beurteilung der Ergebnisse hinsichtlich einer Harmonisierung mit dem Zielkonzept nicht mehr möglich.

Auch der nahezu komplett vollzogene Schluss der Wallanlagen (die beiden ehemaligen und unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäude werden weiterhin den Eindruck des Wallrings unterbrechen), die Anbindung des Kaiserpfalzgartens und eine ggf. gärtnerische Gestaltung des Domparks/ Stiftsgartens tragen aus Sicht der Stadt Goslar zu einer positiven Gesamtentwicklung des Quartiers maßgeblich bei.

Es bleibt jedoch darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen einer sich anschließenden Entwurfs- und Ausführungsplanung ggf. zu notwendigen Abweichungen vom Konzept kommen könnte.

Fazit und Empfehlung

Die vollumfängliche Berücksichtigung aller für das Quartier relevanten Rahmenkriterien (Archäologie, Historie, Weltkulturerbe, städtebauliche Vorgaben, Investoreninteressen, touristische Belange, Anwohneranliegen etc.) vermittelt bei genauer Betrachtung des Prozesses die Komplexität dieses Entwicklungsvorhabens und unterstreicht die Qualität des vorgelegten städtebaulichen Gutachtens nebst daraus resultierendem Zielkonzept.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Zielkonzept des Büros Ackers Partner Städtebau als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal des Kaiserpfalzquartiers zu beschließen.

Im Falle der positiven Beschlussfassung über das Zielkonzept stehen seitens der Verwaltung folgende weitere Schritte im Prozess auf der Agenda:

- Aus- und Bewertung der Ergebnisse des Untersuchungsberichts zum Verkehrsgutachten, u. a. in der Lenkungsgruppe Entwicklung Kaiserpfalzquartier,
- Verhandlung einer weitergehenden Absichtserklärung mit dem Investor zur Konkretisierung des Entwicklungsvorhabens auf der Grundlage des Zielkonzepts,
- Erarbeitung eines Konzeptes für das Museum/ die Kunsthalle unter breiter Beteiligung von Kultur- und musealen Einrichtungen auf der Basis des städtebaulichen Gutachtens und der dazugehörigen Zielkonzeption,
- Erstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des Planungsrechts,
- Verhandlungen mit dem Investor zur Grundstücksveräußerung,
- Akquirierung geeigneter Fördermittel ggf. für einzelne Teilbereiche des Planungsvorhabens,
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes insbesondere für den touristischen Busverkehr auf der Grundlage des beauftragten Verkehrsgutachtens,
- Entwicklung eines geeigneten Verfahrens zur Umgestaltung des ehemaligen Standortes der Stiftskirche.