

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
- Übersichtsplan 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.

Kaiserpfalzquartier Goslar

Städtebauliches Gutachten



Auftraggeber



TesCom GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Liebigstr. 15
38640 Goslar

Auftragnehmer



Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers
Dipl.-Ing. Sandra Morese
Adolfstraße 15
38102 Braunschweig

info@ackerspartner.de
www.ackerspartner.de

Bearbeitung:
M.Sc. Christian Plumeyer

Braunschweig, 10. November 2016

Inhalt

	Vorwort	2
1	Aufgabe	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Herangehensweise	5
1.3	Programmziele	6
1.4	Kommunikation	7
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Evaluation des ISEK 2025 mit dem Stadtteilkonzept Altstadt	10
2.2	Grundstück	12
2.3	Nutzungen	14
2.4	Stadtgeschichte, Weltkulturerbe, Denkmalschutz	16
2.5	Erschließung	18
2.6	Stadtstruktur und Raumgefüge	20
2.7	Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Potentiale	21
3	Entwurfsprinzipien	22
3.1	Städtebauliche Modelle und Kriterien	22
3.2	Hotel	26
3.3	Museum	27
3.4	Raumkanten	28
3.5	Stellplätze für Pkw	29
3.6	Stellplätze für Reisebusse	30
4	Zielkonzept	34
4.1	System der öffentlichen Räume	34
4.2	Dompark / Stiftsgarten	38
4.3	Kunstforum	39
4.4	Museum / Kunsthalle	40
4.5	Hotel	41
4.6	Tiefgarage	42
4.7	Parkplatz / Parkpalette westlich der Stadtverwaltung	43
5	Rahmenplan	44
6	Städtebauliches Resümee und Empfehlung	46
	Quellen	48
	Anhang	

Vorwort

Der Standort in unmittelbarem Umfeld zur Kaiserpfalz weckt Begehrlichkeiten. Das Grundstück hat schon diverse Interessenten angelockt und auch wieder abgeschreckt. Der Anspruch der Geschichte dieses Kulturerbes stellt hohe Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung des Areals, hierüber besteht allgemeine Einigkeit. Alle bisherigen Konzepte sind gescheitert – zum Glück, denn so blieb der Stadt auch eine Shopping-Mall erspart. Diese fast verzweifelt wirkende Idee konnte wohl nur verfolgt werden aufgrund der vielen vergeblichen Bemühungen, für diesen Ort überhaupt ein geeignetes Programm und parallel einen geeigneten Investor zu finden. So hat sich die Brache der ehemaligen Bundesgrenzschutz-Kaserne im Laufe der Jahre etabliert als Autoabstellplatz, der weiterhin Spielraum bietet für viel Spekulation. Das Areal bewährt sich als dauerhafte Projektionsfläche öffentlicher Phantasien. Gelingt es vielleicht dieses Mal, den gordischen Knoten zu zerschlagen? Vielfältige Wünsche haben Eingang gefunden in ein Programm, das wir mit diesem Gutachten auf seine Machbarkeit überprüfen sollen. Das Ergebnis vorweggenommen: Um an das Ziel einer städtebaulich verträglichen Lösung zu gelangen, musste das Programm erleichtert werden. Das gesamte Spektrum überfordert rein quantitativ den Standort. So haben wir uns im systematischen Planungs- und Entwurfsprozess und unter öffentlicher Beteiligung dazu entschieden, sowohl Wohnungsbau wie auch die Mehrzweckhalle aus dem Programm herauszunehmen. Die Begründungen sind im Gutachten nachzuvollziehen. Als Kernthema stellte sich die Frage: Welche Nutzung wird dem besonderen Anspruch der Kaiserpfalz und der Geschichte des Ortes am ehesten gerecht? Welche Funktion profitiert nicht schlicht von dem touristischen Fokus Kaiserpfalz, sondern entfaltet eigene öffentliche Ausstrahlung und bildet einen weiteren Anziehungspunkt? Dieses Potential sehen wir in einem kulturellen Angebot, das die Stadt und das

Quartier bereichert und das Profil Goslars stärkt. Glücklicherweise bot das gewünschte Programmspektrum einen solchen Baustein für unsere Entwurfsstudien unter dem Oberbegriff „Museum“. Auch wenn es bis jetzt für diesen Ort der Kunst kein wirkliches Konzept gibt, so haben wir mit einem entsprechend dimensionierten Baukörper gearbeitet, um in einzelnen Entwurfsstudien die räumlichen Potentiale auszuloten. Denn am stärksten bewegen uns die Fragen, welche öffentlichen Räume das Quartier zusammenhalten, mit der Umgebung korrespondieren und wie ein respektvoller Umgang mit dem kulturellen Erbe Kaiserpfalz gelingen kann. Gelingt es uns, ein spannungsreiches, eigenes Gefüge aus Baukörpern und Freiräumen zu entwickeln, in dem alle Funktionen ihren angemessenen Ort und Ausdruck finden können?

Entwurfsbestimmend wurde letztlich die kulturelle Mitte, die über den Aspekt „Kunst“ – als Museum oder Kunsthalle – getragen wird. Sie hat uns veranlasst, einen erhöht liegenden Forumsplatz zu artikulieren, den wir geeignet sehen, als Schnittstelle zwischen Tourismus, Besuchern, Stadt und kunstinteressierter Öffentlichkeit zu wirken. Museum oder Kunsthalle können Elemente einer Veranstaltungsstätte beinhalten, um eine breite Öffentlichkeit gewährleisten zu können. Als Kunstforum kann dieser Platz Ausstellungen und Veranstaltungen des Museums, resp. Kunsthalle ergänzen oder als eigene Aktionsfläche dienen. Natürlich steht im Hintergrund das Potential der Kaiserringträger. Erst mit dieser Aufgabe rechtfertigt sich die Bedeutung, die wir der Anlage durch Stellung, Freiräume und Sichtbeziehungen städtebaulich beigemessen haben.

Das Gutachten zeigt auf, dass eine städtebaulich überzeugende Lösung mit den Funktionen Tiefgarage, Hotel und Museum oder Kunsthalle möglich ist und auch breite Zustimmung durch die Beteiligten erfährt. Es muss aber bewusst sein, dass mit diesem Konzept lediglich eine städtebauliche

Machbarkeit aufgezeigt wird. Diese soll alle Beteiligten animieren, alles zu einer Realisierung zu unternehmen. Die Themen der Finanzierung, des Betriebs, der Organisation und Durchführung können jedoch erst jetzt auf der Basis des städtebaulichen Konzepts angegangen werden. Das Thema der Tourismusbusse bleibt eine weitere, wichtige Aufgabe, um den heutigen Parkplatz auf dem ehemaligen Stiftsareal auch von dem Verkehr des Bustourismus zu befreien – eine Voraussetzung für die Neuanlage eines Domparks oder besser Stiftsgartens, der die Geschichte dieses Ortes gestalterisch reflektiert. Die Realisierung eines solchen Projekts ist aber vor allem auf die konstruktive Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Bauherrn, den Institutionen und Vereinen und auf die politische Unterstützung aller Fraktionen angewiesen. Alle stehen in der besonderen Verantwortung für ein Ergebnis, das seine Wirkung über Generationen entfalten wird.

Wir hoffen und wünschen der Stadt Goslar, dass sie und ihre Bürgerschaft diese Gelegenheit nutzen und das Projekt nicht an untergeordneten Details oder Interessen scheitern lassen. Die Chance, die problematischen Hinterlassenschaften des Bundesgrenzschutzes endlich zu beseitigen und ein funktional und städtebaulich angemessenes Konzept für diesen Ort realisieren zu können, wird sich so schnell nicht wieder ergeben.

Walter Ackers *Sandra Morese*
Walter Ackers Sandra Morese

Abb. 1: Luftaufnahme von Südosten



1 Aufgabe

1.1 Aufgabenstellung

Präambel

Die Stadt Goslar beabsichtigt die Entwicklung des Umfelds der Kaiserpfalz mit der ehemaligen Bundesgrenzschutzkaserne und weiteren Bereichen. Hierzu ist ein städtebauliches Gutachten zu erarbeiten mit dem Ziel einer Integration des Projekts in das funktionale und städtebauliche Gefüge der Altstadt und einer strukturellen Aufwertung des Umfelds. Die Berücksichtigung der herausragenden stadt- und kulturgeschichtlichen Bedeutung der Kaiserpfalz und der Stadt Goslar stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Aufgabe dar. Das Gutachten untersucht die städtebauliche Verträglichkeit bzw. die Rahmenbedingungen eines im Zuge des Verfahrens konkretisierten Programms der TesCom GmbH & Co. KG für dieses Projekt am Standort Kaiserpfalzquartier Goslar.



Abb. 2: Luftaufnahme aus Richtung Nordosten

Der Parkplatz an der Kaiserpfalz auf dem Gelände der ehemaligen Stiftskirche ist seit langem für Besucher, die mit dem PKW oder Bus nach Goslar reisen, der wichtigste Ankunftsraum und Zugang zur Altstadt. Mit dem Auszug des Bundesgrenzschutzes nach der Wende ist ein desolat wirkendes Gelände unübersehbar ins Blickfeld gerückt, das in merkwürdigem Gegensatz zur Kaiserpfalz, dem herausragenden Kulturerbe Goslars, steht. Leerstand und Provisorien der früheren Kaserne werfen schon seit Jahren immer wieder Fragen nach der zukünftigen Entwicklung der Grundstücke und des Umfeldes auf.

Mit dieser Studie werden die qualitativen und quantitativen Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung hinsichtlich Nutzungen wie Wohnen, Hotel, Kultur, Tourismus sowie der Standorte, Struktur, Größen und Dichte einer möglichen Bebauung überprüft.

Angesichts der hohen Bedeutung von Kaiserpfalz, Goslarer Altstadt und Rammelsberg als Weltkulturerbe sind

höchste Anforderungen an eine zukünftige Bebauung und Nutzung zu stellen. Die Einordnung in einen erlebbaren Zusammenhang von Stadtraum, Stadtbild und Atmosphäre ist Voraussetzung, um die ästhetische Identität Goslars zu wahren. Jedes Konzept muss einer bereits voraussehbaren Kritik der „Vermarktung der Kaiserpfalz“ dadurch standhalten können, dass die Entwicklung der Innenstadt in ihrer Gesamtheit und die angemessene Neuordnung und Aufwertung des Umfelds der Kaiserpfalz absolut Priorität haben.

Die Basis für das Städtebauliche Gutachten bildet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, hier vor allem das Stadtteilkonzept für die Altstadt.

1.2 Herangehensweise

Der Schwerpunkt dieser Arbeit liegt auf der (Weiter-)Entwicklung eines tragfähigen, öffentlichen Raumgefüges und integrationsfähiger Funktionen und Baustrukturen. Im Ergebnis sind Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers formuliert.

Die Finanzierung des Städtebaulichen Gutachtens erfolgt durch die TesCom GmbH & Co. KG. Auch wenn das Investitionsinteresse der TesCom GmbH & Co. KG Anlass für die Studie ist, so ist es nicht die Aufgabe, ein determiniertes Nutzungsprogramm des Investors umzusetzen. Vielmehr sollen die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen des Standorts für eine positive Stadtentwicklung im Sinne der Stadt Goslar eruiert werden. Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele sind zu berücksichtigen. Im Rahmen des Gutachtens werden konzeptionell Möglichkeiten und voraussichtliche Konsequenzen ausgelotet und modellhaft stadtverträgliche und realisierbare Lösungsansätze aufgezeigt.

Abb. 3: Noch erhaltene Vorhalle der Stiftskirche St. Simon und Juda



1.3 Programmziele

In der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Goslar und der TesCom GmbH & Co.KG wurden inhaltliche Vorgaben zu noch weiter zu konkretisierenden Programmzielen formuliert. Es soll eine attraktive Quartiersentwicklung mit den Nutzungselementen Wohnen, Hotel, Gastronomie, Dienstleistung sowie Parken erfolgen. Außerdem soll eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität auf dem Parkplatz Kaiserpfalz-Nord u. a. mit einer „touristischen Attraktion“ (z. B. Erlebbarkeit der Stiftskirchenfundamente) vorgenommen werden. Ausgenommen wird in diesem

Zusammenhang ausdrücklich großflächiger Einzelhandel. Zudem ist als weiteres optionales Bauvorhaben ein Museum und/oder eine Mehrzweckhalle (Stadhalle) grundsätzlich möglich.

Zu Beginn des städtebaulichen Gutachtens wurden die Programmziele von Seiten des Investors benannt. Durch die Konkretisierung der Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH & Co. KG als voraussichtlicher Betreiber des Hotels wurde dieser Nutzungsbaustein fortgeschrieben.

Nutzung	Programmziele Bauherr	Fortschreibung durch Konkretisierung des Betreibers: Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH & Co. KG
Hotel	<ul style="list-style-type: none"> • 3* plus / 4* minus • 100 - 120 Zimmer • 120 Stellplätze Pkw • Restaurant • ca. 6.000 qm BGF • Regel-Geschoss Höhe = 3,50 m 	<ul style="list-style-type: none"> • 4* • 100 - 120 Zimmer • 100 - 120 Stellplätze Pkw • Restaurant • ca. 5.000-6.000 qm BGF
Tagungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> • 1.000 - 1.500 qm BGF (inkl. Foyer) 	<ul style="list-style-type: none"> • Die genaue Größe wird im Betreiberkonzept ermittelt.
Museum	<ul style="list-style-type: none"> • Museum oder Kunsthalle für Moderne Bildende Kunst: Werke der Kaiserringpreisträger als weiterer Anziehungspunkt für Urlauber und Kulturtouristen als reizvoller Gegensatz von mittelalterlicher Baukunst und moderner Kunst • 2.000 - 3.000 qm BGF 	
Mehrzweckhalle	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungsraum für 300 bis 500 Personen als Alternative zum abgängigen ODEON-Theater • ca. 1.500 qm BGF • Bauliche Kombination mit dem Museum nicht realistisch aufgrund von Probleme der funktionalen Grundausstattung, Leerstand des Saals oder regelmäßiges Umrüsten, Betreibermischung, ... 	
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen für den gehobenen Wohnbedarf 	
Neugestaltung Domplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Gestaltung streng an der historischen Bedeutung dieses Platzes orientieren (keine konkrete Platzgestaltung im Rahmen des aktuellen Prozesses) • Verlagerung Pkw-Stellplätze in eine Tiefgarage • Verlagerung Busparken 	

1.4 Kommunikation

Stadtentwicklung ist vor allem eine qualifizierte Form der Verständigung über die Ziele und Wege in die Zukunft. Auf den verschiedenen Arbeitsebenen wurden unterschiedliche Formen der Information und Beteiligung durchgeführt.

Lenkungsgruppe

Der Prozess wird durch eine Lenkungsgruppe „Entwicklung Kaiserpfalzquartier“ begleitet. Schwerpunkt dieses Arbeitskreises war die frühzeitige Erörterung der Kriterien und Probleme und deren Präzisierung oder Lösung. Dort wurde den Anwesenden im Rahmen mehrerer Sachstandspräsentationen die (Zwischen-)Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung und das städtebauliche Resümee aus dem Entwicklungsprozess vorgestellt. Die Lenkungsgruppe ist wie folgt besetzt:

- Anwohnervertreterin Frau Annette Sprung-Reimann
- ICOMOS DEUTSCHES NATIONALKOMITEE
Herr Prof. Berthold Burkhardt, Herr Weidner
- ICOMOS DEUTSCHES NATIONALKOMITEE
Herr Giulio Marano
- GOSLAR marketing gmbh
Herr Dreßler, Frau Sagner
- Weltkulturerbe Erzbergwerk Rammelsberg Goslar GmbH
Herr Geschäftsführer Gerhard Lenz
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig,
Frau Oberkonservatorin Cordula Reulecke
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Montanarchäologie
Herr Dr. Michael Geschwinde
- Kulturinitiative Goslar e. V.
Herr Vorsitzender Dieter Freesemann
- Arbeitskreis Kultur,
Herr Dieter Freesemann
- Arbeitskreis „resurrectio II“,
Herr Helmut Liersch
- Stadtführergilde Goslar
Frau Vorsitzende Ute Pötig
- Kaufmannsgilde Goslar e. V.
Frau Nadine Stange
- pro Goslar e.V.
Herr Dieter Wagner
- DeHoGa Goslar
Herr Vorsitzender Kai Schürholt
Herr stellv. Kreisvorsitzender Axel Bender
- Interessengemeinschaft Goslarer Gastgeber e. V., Herr Heiko Rataj



Abb. 4: Werkstatt II, Arbeit in Gruppen



Abb. 5: Werkstatt II, Arbeit in Gruppen

- Ev.-luth. Propstei Goslar
Herr Propst Thomas Gunkel
- Katholische Kirchengemeinde
Herr Günter Piegsa
- Vertreter der Ratsfraktionen der CDU, SPD, FDP, Bündnis '90/ die Grünen, Die Linke, Bürgerliste Goslar, Bürger für Vienenburg
- TesCom GmbH & Co. KG Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Herr Geschäftsführer Holger Holste
- TesCom GmbH & Co. KG Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Frau Anke Tessner-Schreyeck
- TesCom GmbH & Co. KG Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Frau Christiane Kahle
- Stadt Goslar
Herr Erster Stadtrat Burkhard Siebert
- Stadt Goslar, Frau Fachbereichsleiterin Bauservice Marion Siegmeier
- Stadt Goslar, Herr Fachbereichsleiter Finanzen und Wirtschaft Dirk Becker
- Stadt Goslar, Herr Fachdienstleiter Stadtplanung Helmut Borrmann
- Stadt Goslar, Fachdienst Wirtschaftsförderung und strategische Entwicklung, Frau Rosemarie Walter

Bürgerbeteiligung

Interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen mehrerer Veranstaltungen in den Entwicklungsprozess einbezogen. Hierzu wurden folgende Veranstaltungen durchgeführt:

13.10.2015 Forum I: Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung diente vorrangig der Information zu Thema und Aufgabe, zu Rahmenbedingungen, Vorentscheidungen und Fixpunkten für das Projekt. In einer Podiumsdiskussion wurden Chancen und Herausforderungen einer Quartiersentwicklung diskutiert (Teilnehmer: Herr Dr. Oliver Junk, Oberbürgermeister Stadt Goslar / Herr Prof. Ackers, Ackers Partner Städtebau / Herr Uwe Schwenke de Wall jun., pro Goslar / Herr Dr. Michael Geschwinde; Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Archäologie / Herr Dr. Reiner Zittlau Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Baudenkmalpflege / Herr Dieter Freeseemann für den Bereich Kultur).

03.03.2016 Werkstatt I: Konzepte
Unter Teilnahme von 42 interessierten Bürgerinnen und Bürgern wurde der aktuelle Projektstand vorgestellt. Neben einer Eingangsbefragung zu Chancen und Herausforderungen der Quartiersentwicklung arbeiteten die Teilnehmer in fünf Arbeitsgruppen zu drei Aufgaben auf Grundlage der vorgestellten Konzeptvarianten:

- Aufgabe 1: Diskussion der Konzepte in Gruppen und Auswahl des bevorzugten Konzeptes
- Aufgabe 2: Entwicklung von Ideen zur Gestaltung der Grünverbindung
- Aufgabe 3: Entwicklung eines Konzeptes für Ankunft und Abholung der Besucher sowie Abstellung der Busse

Die Ergebnisse sind in der Dokumentation der Veranstaltung im Anhang dargestellt.

14.06.2016 Werkstatt II: Kriterien der Entwicklung
An der zweiten Werkstatt nahmen 43 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Analog zur ersten Werkstatt wurde der weiter ausgearbeitete Projektstand vorgestellt. Auf Grundlage des präsentierten weiterentwickelten Konzeptes arbeiteten die Teilnehmer in fünf Gruppen zu folgenden Aufgaben:

- Aufgabe 1: Bewertung des Zielkonzeptes
 - Aufgabe 2: Entwicklung von Zielen und Ideen für die Gestaltung, Nutzung und Atmosphäre der öffentlichen Räume
 - Aufgabe 3: Wesentliche Elemente und Qualitätsanforderungen als eine Art Leistungskatalog für den Investor
- Die Ergebnisse sind in der Dokumentation der Veranstaltung im Anhang dargestellt.

22.08.2016 Forum II: Rahmenkonzept
In einer abschließenden öffentlichen Veranstaltung wurde über das Zielkonzept und den dazu erfolgten Abwägungsprozess informiert.

Politik

Neben der Einbindung von Vertretern der Ratsfraktionen der CDU, SPD, FDP, Bündnis '90/ die Grünen, Die Linke, Bürgerliste Goslar, Bürger für Vienenburg im Rahmen der Lenkungsgruppe erfolgten zwei Zwischenpräsentationen im Wirtschaftsausschuss. Für die Vorstellung des Ergebnisses ist eine weitere Präsentation im Wirtschaftsausschuss und im Rat der Stadt Goslar vorgesehen.

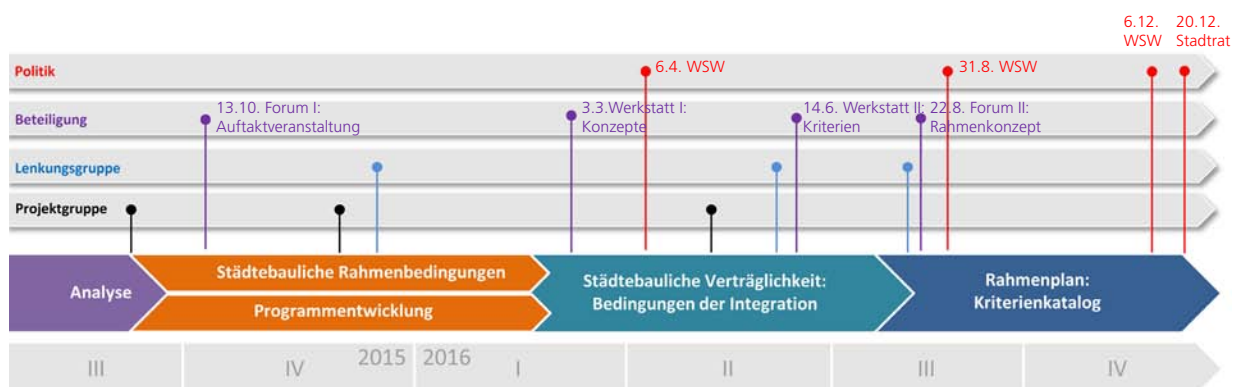


Abb. 6: Verfahren

2 Rahmenbedingungen

2.1 Evaluation des ISEK 2025 mit dem Stadtteilkonzept Altstadt

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 liegen Ziele der Stadtentwicklung vor.

Im Räumlichen Leitbild Wirtschaft wird als Ziel formuliert, das Gebiet an der Kaiserpfalz einer hochwertigen Nutzung zuzuführen und die Entwicklung als Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung bewertet. Als mögliche Nutzungen sind empfohlen: ein Hotel der gehobenen Klasse, eine Erweiterung des Energie-Campus und / oder ein Besucherinformationszentrum. Die aktuellen Nutzungsbausteine Hotel, aber auch Museum und Mehrzweckhalle sind daher inhaltlich als vereinbar mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zu bewerten. Die Integration einer Besucherinformation ist im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren und zu prüfen. Die Entwicklung einer Wohnbebauung wird aufgrund des Anspruchs an Privatheit indessen als kontraproduktiv bewertet. Als eine weitere Empfehlung zum Entwicklungsprozess wird die Erarbeitung

von Zielen und Rahmenbedingungen für eine Projektentwicklung als Rahmenplan genannt. Dieser Empfehlung kommen Stadt und Investor mit der Erstellung dieses städtebaulichen Gutachtens ebenfalls nach.

Im Stadtteilkonzept Altstadt ist das Ziel verankert, mittelalterliche Strukturen im Stadtgrundriss und im Raum erlebbar zu halten und zu gestalten. Für den Entwicklungsbereich besonders hervorzuheben sind hierbei noch die Unterziele:

- Sichtbeziehungen von baulicher Entwicklung freihalten bzw. freilegen
- Freiraum der ehemaligen Wallanlagen mit Zeugnissen der mittelalterlichen Befestigungsanlagen erhalten und aufwerten
- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der mittelalterlichen Befestigungsanlagen gewährleisten
- Empfangsräume der Altstadt als solche gestalten.

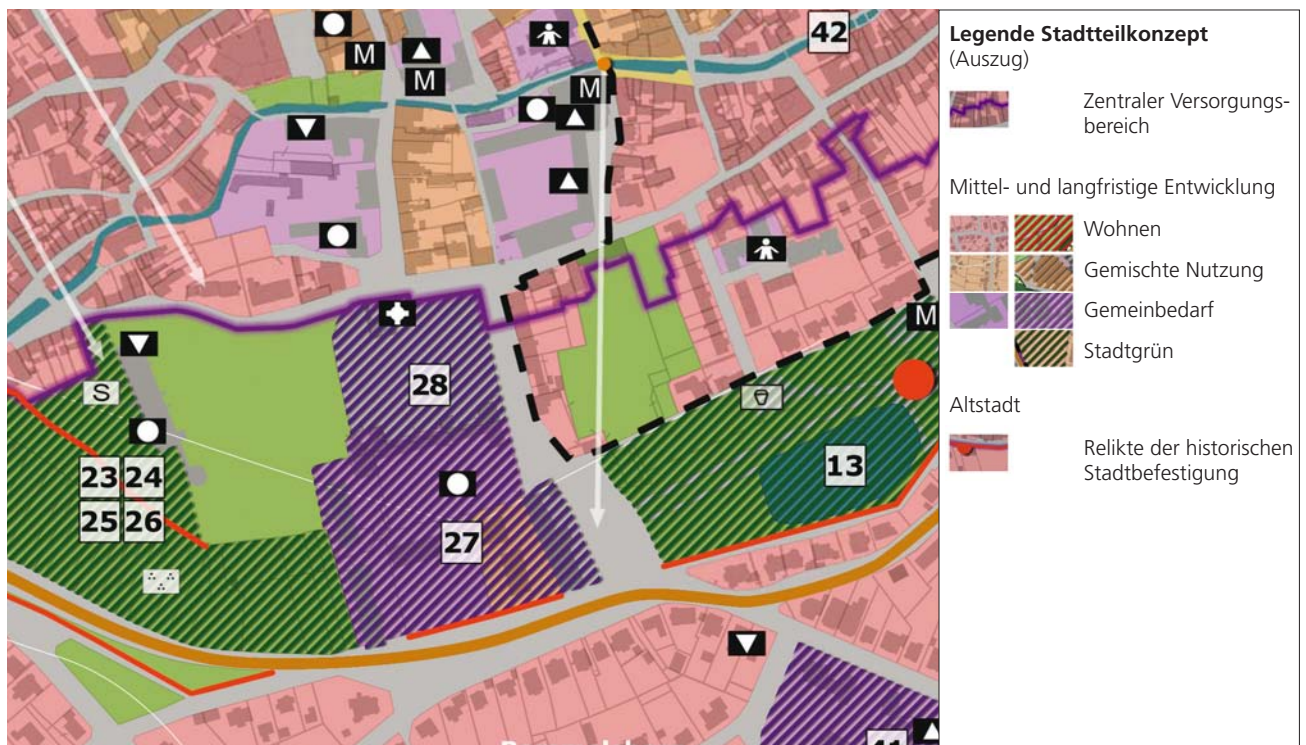


Abb. 7: Stadtteilkonzept Altstadt (Ausschnitt), Quelle: ISEK

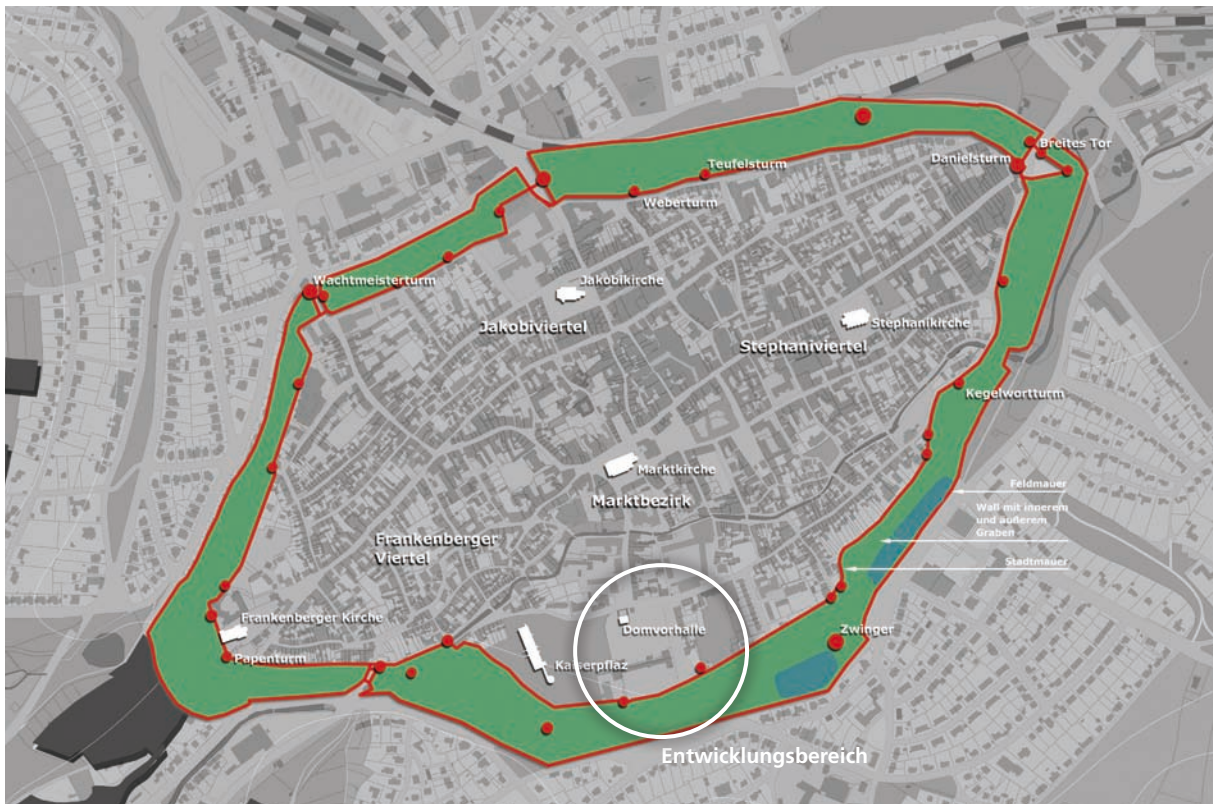


Abb. 8: Kirchenbezirke und Wallanlagen mit Darstellung des Entwicklungsbereichs, Quelle: ISEK,

Das Stadtteilkonzept Altstadt benennt folgende Projekte auf dem Entwicklungsbereich und im Umfeld der Kaiserpfalz:

- [23] Aufwertung des Pfalzgartens und Restaurierung der dort vorhandenen archäologischen Denkmäler
- [24] Neugestaltung des Außenlapidariums hinter der Kaiserpfalz
- [25] Bereinigung des Bewuchses um die Kaiserpfalz, um Sichtachsen wiederherzustellen
- [26] Korrektur der Wegeführung hinter der Kaiserpfalz
- [27] Entwicklungspotential des Gebietes an der Kaiserpfalz für eine hochwertige Nutzung
- [28] Neugestaltung des sog. Domplatzes unter Berücksichtigung möglicher Fundamentreste der ehemaligen Stiftskirche

Maßnahmen nicht im Plan verortet:

- [29] Errichtung eines Besucherinformationszentrums für das Weltkulturerbe
- [30] Installation eines Besucherinformationssystems für den Pfalzbezirk
- [31] Erhalt und Restauration der Kuriengebäude des Pfalzbezirkes

2.2 Grundstück

Der 2,9 ha große Entwicklungsbereich erstreckt sich zwischen der Straße Kaiserbleek im Norden und der Bundesstraße 82 im Süden.

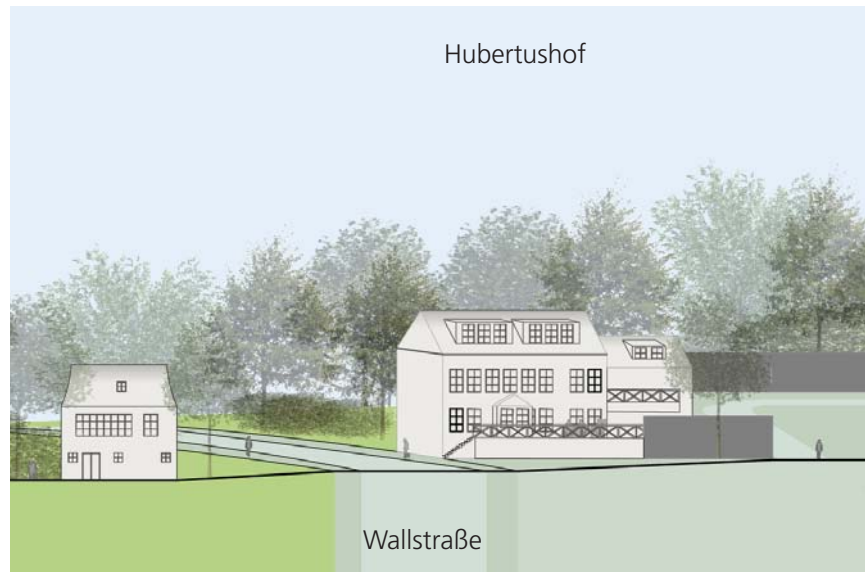
Nach Osten bildet die Wallstraße die Grenze und verspringt dann um das Grundstück des Hotels Hubertushof mit Kegelanlage nach Westen. Im Westen bildet der Übergang zwischen Parkplatz an der Domvorhalle und Grünfläche an der Kaiserpfalz die Grenze.

Das Amtsgericht mit dem unmittelbaren Vorfeld gehört nicht zum Geltungsbereich. Im Sinne einer Gesamtplanung wird empfohlen, den unmittelbaren Vorbereich des Amtsgerichts in die Gestaltung einzubeziehen und entsprechend hierfür notwendige Abstimmungen vorzunehmen.

Die Stadtverwaltung einschließlich des westlich davon angeordneten Parkplatzes und der Sportanlagen ist hingegen Bestandteil der Entwicklungsvereinbarung.

Das Grundstück erstreckt sich damit zwischen der mittelalterlichen Altstadt im Norden und dem Wohnviertel am Fuße des Rammelsbergs. Gleichzeitig befindet sich das Grundstück gegenüber der Kaiserpfalz und ist Teil der ehemaligen Wallanlagen.

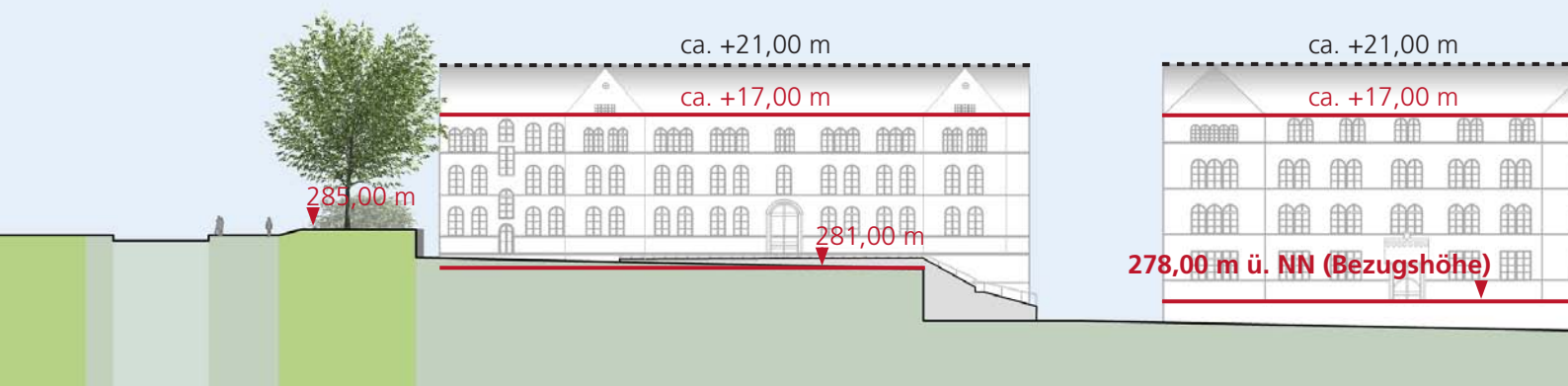
Das Grundstück fällt von der Bundesstraße 82 bis zum Südrand des Parkplatzes ca. 9 m ab.



Werenbergstraße

Stadtverwaltung

Amtsgericht



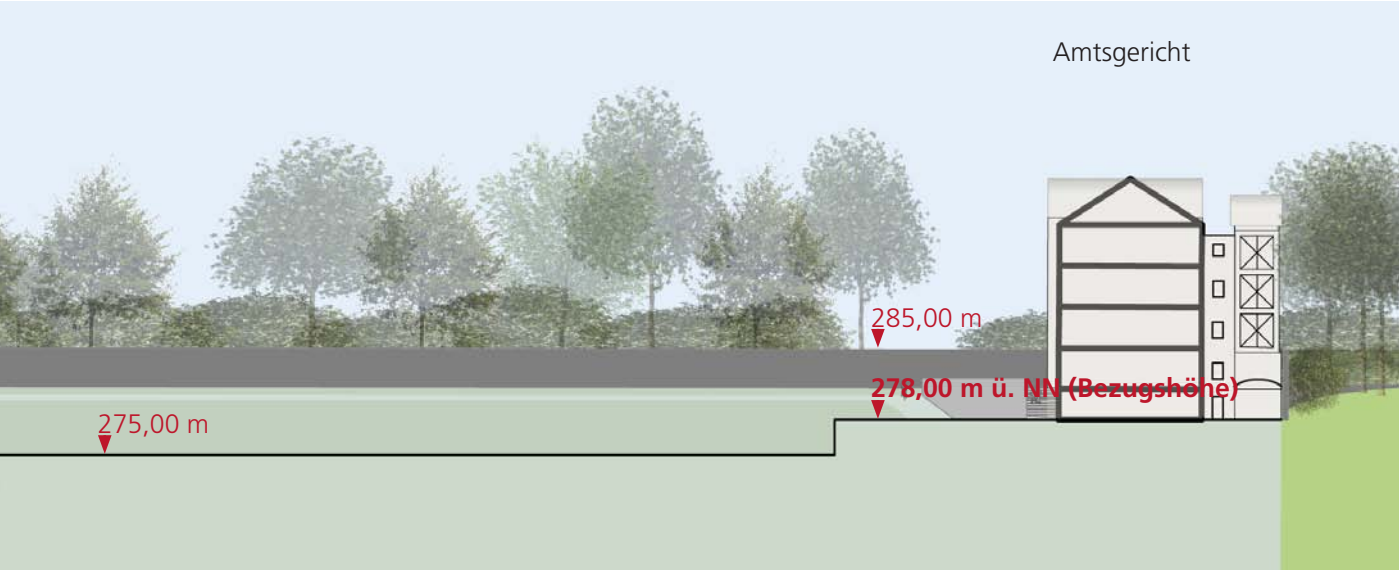


Abb. 9: Schnitt B-B

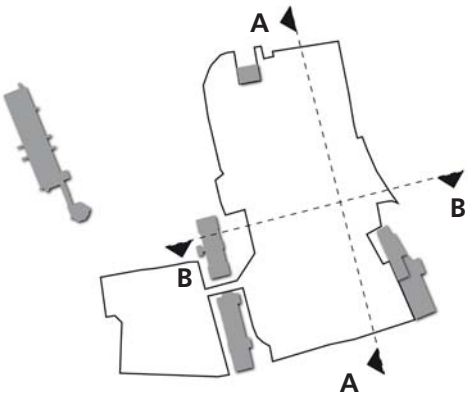
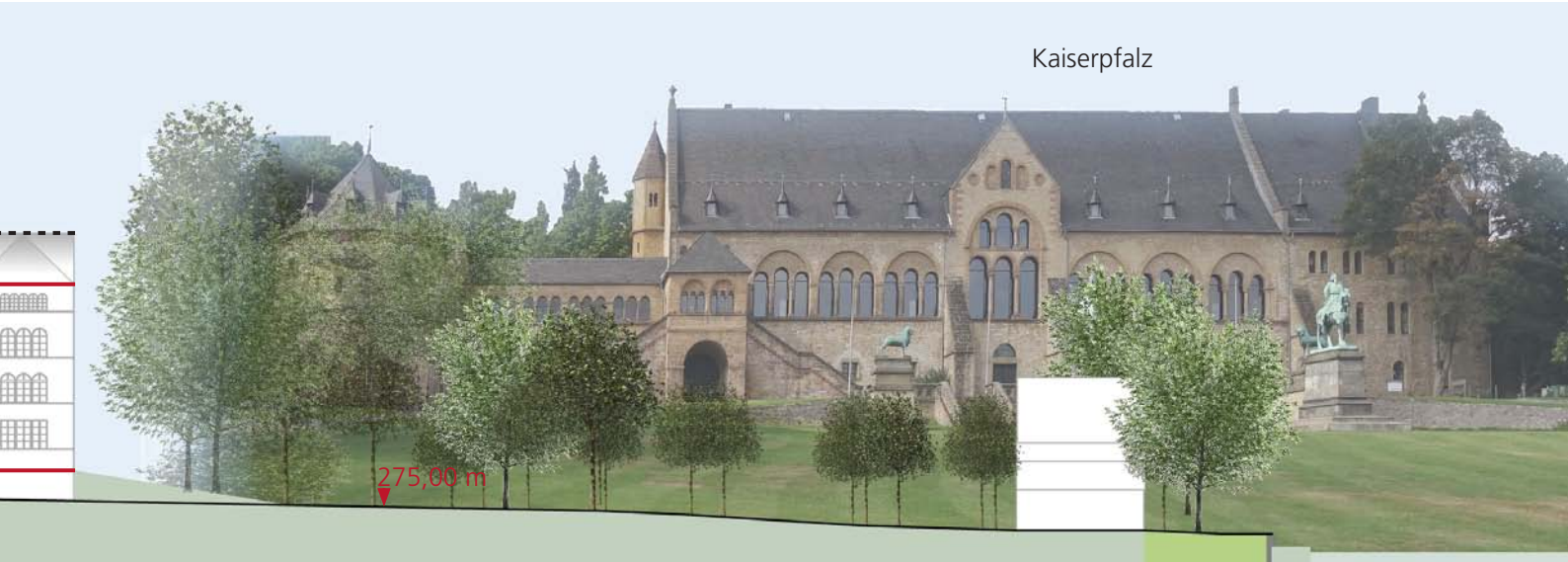


Abb. 10: Schnitt A-A



Vorhalle



2.3 Bebauung und Nutzungen

Im Norden des Entwicklungsbereichs befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Stiftskirche St. Simon und Juda, direkt gegenüber der Kaiserpfalz ein Parkplatz für Pkw und Busse. Die parkenden Autos und Busse prägen ein einseitig funktionales Erscheinungsbild in diesem wertvollen historischen Kontext. Lediglich die am Nordrand noch vorhandene Vorhalle der Stiftskirche ist bauliches Zeugnis der bedeutenden Geschichte, bleibt aber durch die fehlende gestalterische Einbindung fragmentarisch. Das Platzniveau ist zu den im Norden und Osten umgebenden Straßen leicht erhöht. Seitlich der Vorhalle befinden sich unterirdisch, nicht barrierefrei zu erreichende öffentliche Toiletten. Der Grundriss der ehemaligen Stiftskirche ist durch eine Pflasterung im Boden gekennzeichnet. Aufgrund der parkenden Autos ist dies nicht ablesbar.

Südlich an den Parkplatz auf dem Stiftsgelände schließt sich der ost-west ausgerichtete Bau einer Bundesgrenzschutzkaserne aus den 1970er Jahren an. Dahinter liegen auf der südlichen Hälfte



Abb. 11: Amtsgericht

Abb. 12: Verwaltungsgebäude



Abb. 13: Die Domvorhalle, Ansicht von Norden

des Grundstücks zudem eine Großgarage für Militärfahrzeuge. Diese beiden Gebäude passen sich strukturell und gestalterisch nicht ein und stehen leer. Es wird davon ausgegangen, sie abzureißen.

Südwestlich des Stiftareals wurden in der Gründerzeit unter Abbruch der hier verlaufenden Stadt- und Feldmauer zwei Kasernengebäude quer zu den Wallanlagen gebaut. Diese stehen heute ebenfalls unter Denkmalschutz und prägen das Umfeld deutlich mit, obwohl sie stadtstrukturell problematisch sind und das historische Bild des Gesamtareals verunklaren. Traufe und First der Kasernengebäude bilden starke raumwirksame Höhen und sind maßstabsgebend für eine neue Bebauung. Aufgrund der überformten topografischen Situation weisen die beiden Gebäude eine zum Parkplatz geschlossene Sockelzone auf. Südlich der Bundesgrenzschutzkaserne erstrecken sich weitere Flächen zum Parken und verstärken das negative Erscheinungsbild. Die historische Geländesituation ist deutlich überformt.



Abb. 14: Das Kasernengebäude aus den 1930er-Jahren

Am östlichen Ende des Areals befindet sich ein weiteres leer stehendes, ehemaliges Kasernengebäude aus der Zeit um 1930.



Abb. 15: Nutzungen

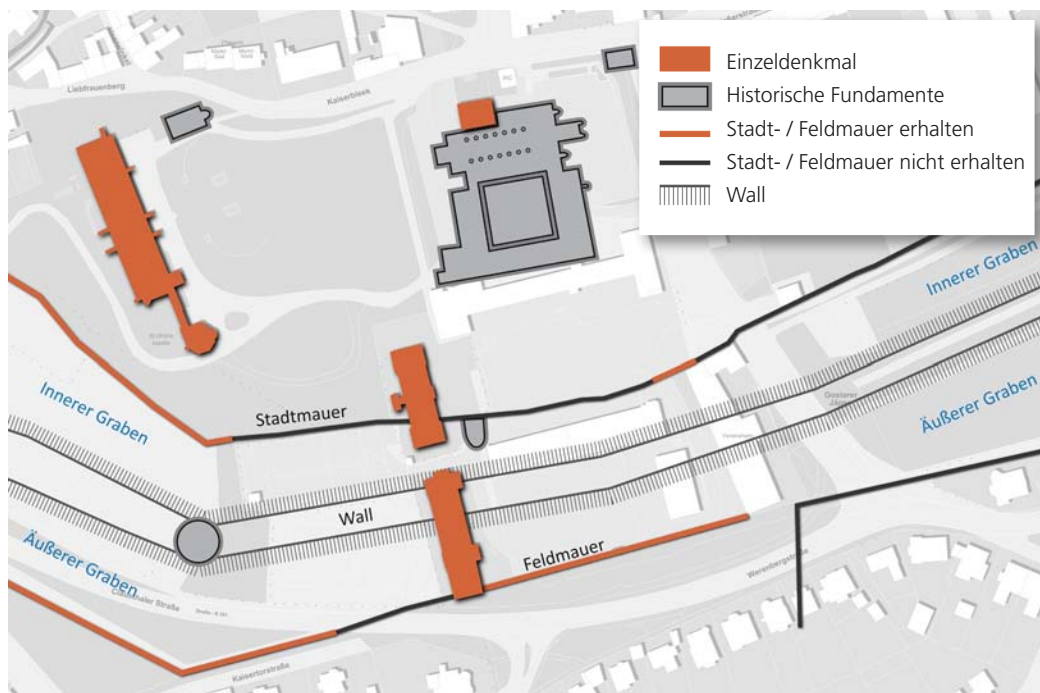


Abb. 18: Historische Strukturen und Denkmalschutz

Jede Entwicklung verlangt daher eine Inwertsetzung der räumlichen Situation und Integration der kulturhistorischen Bedeutung des Areals.

Die Definition einer aus Gründen des Denkmalschutzes sogenannten Tabuzone, die wesentlich auch den heutigen Parkplatz beinhaltet und die von baulichen Eingriffen freibleiben sollte, führt dazu, dass sich das eigentliche Planungsgebiet auf die türkisfarbenen Flächen beschränkt (s. Abb.).

Im Bereich der ehemaligen Kasernengebäude sowie westlich des Verwaltungsgebäudes (Zone: Türkis) ist mit archäologischen Resten der Goslarer Stadtbefestigung sowie der historischen Bebauung südlich des Stiftes zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass große Teile davon den Baumaßnahmen der beiden letzten Jahrhunderte zum Opfer gefallen sind. Eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten ist aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege unverzichtbar. Sollten dabei qualitätvolle Relikte der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt und ihrer Befestigung aufgedeckt werden, muss eine Option bestehen, diese in die neuentstehenden Baukörper zu integrieren und sichtbar zu machen. Eine erhöhte Wahrscheinlichkeit besteht laut Nieder-

sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege für das historische „Erzholntor“ mit der nach Osten anschließenden mittelalterlichen Stadtmauer.

Das aus der Zeit um 1930 stammende ehemalige Kasernengebäude am östlichen Ende des Areals besitzt laut Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege für die Kasernengeschichte eine nur untergeordnete Bedeutung. Zugunsten der Gesamtplanung wird hier ein zwingendes Eingriffserfordernis gesehen und das Gebäude überplant.

Eine Ausweitung der baulichen Nutzung entlang der Clausthaler Straße auf dem bislang als Sportplatz genutzten unbebauten ehemaligen Zwinger bzw. Wall/Graben-Bereich südlich der Pfalz ist aus Sicht von ICOMOS (vgl. „Zur Charakterisierung der Untersuchungsfläche für ein Kaiserpfalzquartier in Goslar“, HPC Weidner, ICOMOS, Monitoring, Hannover, April 2013) problematisch.

Darüber hinaus verlief auf dem Grundstück ein Nord-Süd gerichteter Verbindungsweg von der Altstadt Goslar zum Bergdorf bzw. zum Rammelsberg der heute nicht mehr ablesbar ist, aber besondere Beachtung erfahren sollte.

2.5 Stadtstruktur und Raumgefüge



Abb. 19: Räumliches Gefüge des Pfalzquartiers

In der Historie stand der Pfalzbereich nicht in unmittelbarem Nutzungszusammenhang mit der mittelalterlichen Stadt Goslar, sondern war ein eigener Rechtsbereich. Durch die Nutzung als Kaserne für den Bundesgrenzschutz wurde dieser eigenständige Charakter beibehalten bzw. noch durch die Isolation eines großen Bereichs verstärkt. Die aktuelle Nachnutzung der gründerzeitlichen Kasernengebäude und der Freiflächen zum Parken sorgt zwar für eine Frequenz am Standort, aber nicht für städtebauliche Impulse. Die frühere Wegeverbindung zwischen Pfalzquartier und Bergdorf (vgl. historische Kartendarstellung um 1250) sowie der Grünzusammenhang nach Osten und Westen sind durch das Gelände unterbrochen. Der eigenständige Charakter des Quartiers soll auch weiterhin ablesbar bleiben. Dennoch ist es unabdingbar, den Standort

in ein städtisches Wegenetz und einen Grünzusammenhang einzubinden, um das Entwicklungspotential für die Gesamtstadt wirksam werden zu lassen.

Die Kaiserpfalz bildet aufgrund ihrer erhöhten Lage und prägnanten Architektur eine starke Raumkante nach Westen. Historisch wurde diese durch die Bebauung der Stiftskirche beantwortet. Aktuell gibt es kein adäquates Gegenüber – weder freiräumlich noch durch die kleinteilige historische Bebauung an der Wallstraße.

Besucher nähern sich der Altstadt, der Kaiserpfalz und damit dem Entwicklungsbereich über die Bundesstraße und biegen dann in die Wallstraße ein. Das Ankommen der Gäste ist funktional, eine Erlebnisqualität ist nicht gegeben.



Abb. 20: Weg zum Bergdorf um 1250
Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Goslar, 1974



Abb. 21: Heutige Situation - Das Kasernengelände unterbricht die Wegebeziehung



Abb. 22: Potential einer Grünverbindung

2.6 Erschließung für den motorisierten Verkehr

Im Entwicklungsbereich befinden sich ca. 400 Pkw-Stellplätze für Besucher, für Mitarbeiter der Verwaltung, für Anwohner und Pendler. Darüber hinaus gibt es 17 Busstellplätze.

Der Hauptparkplatz gegenüber der Kaiserpfalz weist insgesamt 133 Stellplätze zzgl. der Busparkplätze auf. Die Zufahrt erfolgt von Norden von der Straße Kaiserbleek. Die Ausfahrt befindet sich an der südöstlichen Ecke an der Wallstraße.

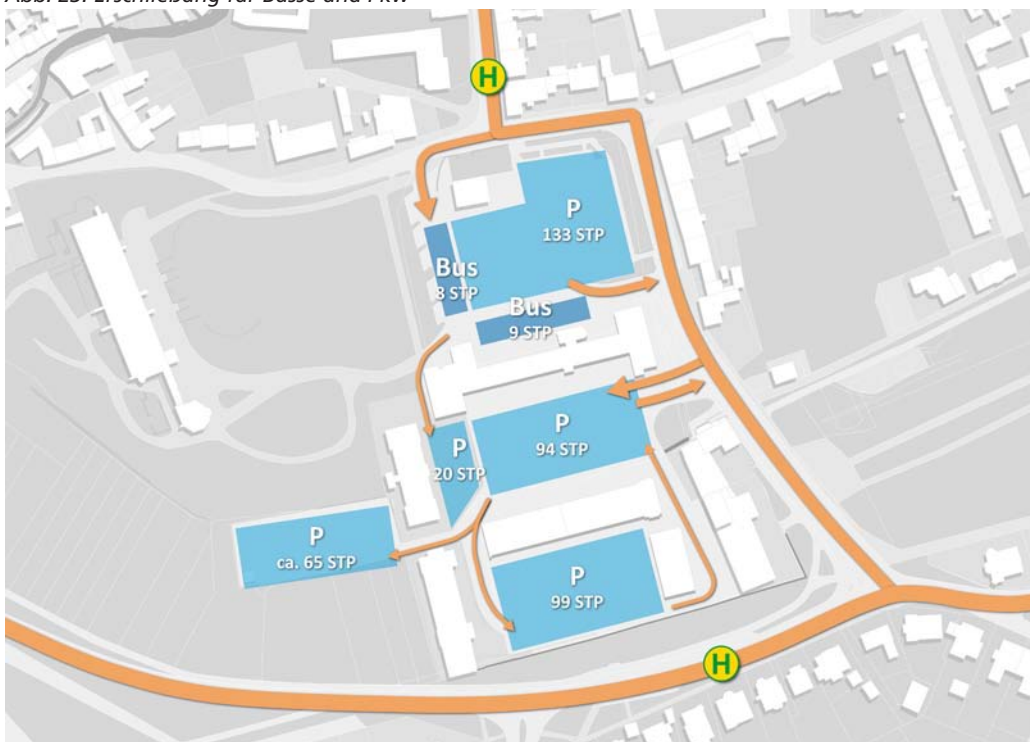
Weitere Stellplätze auf dem südlich angrenzenden Kasernenareal sind über eine Zu- und Ausfahrt von der Wallstraße erreichbar.

Die 65 Stellplätze westlich der Stadtverwaltung sind deren Mitarbeitern vorbehalten. Die Erschließung erfolgt von Osten, von der Wallstraße über den Parkplatz zwischen den beiden Kasernengebäuden hindurch.

Unmittelbar vor dem Amtsgericht befinden sich 20 erhöht gelegene Stellplätze. Diese sind dem Amtsgericht zugehörig und nicht unmittelbarer Bestandteil des Entwicklungsbereichs, aber von Änderungen der Gesamtplanung betroffen.

Insgesamt ist zu vermerken, dass es sich um eine komfortable Parksituation handelt, der große Flächenverbrauch und die einseitig funktionale Prägung aber kontraproduktiv vor dem historischen Kontext sind.

Abb. 23: Erschließung für Busse und Pkw



2.7 Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Potentiale

Stärken	Schwächen	Potentiale
<ul style="list-style-type: none"> + Kaiserpfalz als baukulturelles Erbe und Anziehungspunkt für Besucher + Blickbeziehung und Gegenüber zur Kaiserpfalz + Sehr gute Erreichbarkeit + Geringe Entfernung zur Stadtmitte (ca. 300m) + Orientierung zur Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Strukturelle Störung durch Kasernengebäude - Domplatz: Defizitär hinsichtlich Nutzung, Raumqualität und Bedeutung - Wallstraße: Raumkanten mit gestalterischen Schwächen - Eingangsbereich mit negativer Ausprägung 	<ul style="list-style-type: none"> o Prominenz der Lage in Abhängigkeit zur Ausbildung von Freiräumen o Engmaschige Vernetzung des öffentlichen Raums o Zugänglichkeit der historischen Strukturen und Fundamente o Neue Nutzung des Domplatzes, vergleichbar mit dem Wert der historischen Funktion o Bauliche Neuordnung und Umnutzung der Kaserne o Gestalterische Aufwertung der Empfangsräume o Einbeziehung der Wallanlagen in ein neues Freiflächenkonzept

Abb. 24: Zufahrtssituation zum Areal von der Wallstraße



3 Entwurfsprinzipien

3.1 Städtebauliche Modelle und Kriterien

Der Nachweis einer städtebaulichen Verträglichkeit ist kein mathematisch-logischer, beweisbarer Vorgang. Theoretisch bestehen unendlich viele Möglichkeiten, ein fast drei Hektar großes Gelände zu bebauen. Nur anhand modellhafter Bebauungs- und Nutzungsalternativen mit unterschiedlichen Parametern können jedoch Vor- und Nachteile sichtbar gemacht werden. Diese liefern die Basis, um hieraus gültige Kriterien zur Bewertung abzuleiten. Erst hiermit wird es gelingen, plausible und in ihrem Zusammenwirken überzeugende Lösungen zu entwickeln. Folgende Aspekte haben sich in diesem Prozess als besonders entwurfsprägend herausgestellt:

- Nordhang mit 8-10 m Höhenunterschied bis zur Südseite des Kaiserpfalzparkplatzes
- Potential: Orientierung zur Stadt
- Potential: Blickbeziehung und Gegenüber zur Kaiserpfalz
- Potential: Prominenz der Lage in Abhängigkeit zur Ausbildung von Freiräumen
- Berücksichtigung der Wallanlagen
- Berücksichtigung Bodendenkmal, Freihaltung Stiftsbezirk
- Erschließung

Diese Restriktionen und Potentiale sind durch unterschiedliche Kombinationen der gewünschten Nutzungen durchgespielt worden. Zugrunde gelegt wurden die notwendigen Bauvolumen und deren typischen Strukturmerkmale wie Geschosshöhen, Gebäudetiefen, Belichtung, Abstandsflächen und Erschließbarkeit. Generell wird die Aufgabe nicht allein darin gesehen, ein funktionsfähiges Konzept zu erarbeiten, das möglichst alle Anforderungen erfüllt, was ohnehin utopisch wäre. Vielmehr ist ein sinnvolles räumlich-bauliches Gefüge anzustreben, das die Chance eröffnet, entsprechend dem jeweiligen Bedeutungsgehalt den Bauten architektonisch Ausdruck verleihen zu können. Hierfür ist vor allem das Gefüge und der

Zuschnitt der öffentlichen Räume bedeutsam: ihre Typologie, Größe, Proportion und Relation untereinander bilden die entscheidenden Kriterien für die letztendliche Qualität des Konzeptes.

Beispielhaft können hier die mittelalterlich geprägten Straßen und Plätze Goslars gesehen werden, in denen sich die von der Stadtgesellschaft jeweils zugemessene Bedeutung der Nutzungen widerspiegelt. Kirche, Rathaus und Schulen finden entsprechende zentrale und herausragende Lagen im Stadtgrundriss, die durch die Architektur überhöht wurden und bis heute für uns lesbar geblieben sind – ein gemeinsames kulturelles Verständnis. Dies ist auch Ziel dieses Gutachtens, wenngleich eine pluralistische Gesellschaft nur schwer zu einem derartigen Konsens findet. Der Planungsprozess ist über die Beteiligung vieler Träger öffentlicher Belange, der Politik und der Bürgerschaft darauf angelegt, soweit möglich alle Gesichtspunkte zu ermitteln und soweit möglich zu berücksichtigen.

Aus diesem Prozess haben sich weitere Kriterien herausgestellt, die das städtebauliche Konzept wesentlich beeinflussen. Einzelne Aspekte wurden zum Teil auch kontrovers formuliert bzw. diskutiert. Auch diese Kriterien wurden überprüft, da sie entscheidenden Einfluss auf das Gesamtkonzept haben können, aber nicht alle Aspekte können unmittelbar Eingang finden in das städtebauliche Zielkonzept:

- Standard des Hotels, sowie Größe und Zimmeranzahl (vgl. Kapitel 3.2 Hotel)
- Größe und inhaltliche Ausrichtung des Museums (vgl. Kapitel 3.3 Museum)
- Erschließung und Größe Tiefgarage (vgl. Kapitel 3.5 Stellplätze für Pkw)
- Positionierung eines Bushalteplatzes / Busparkplatzes (vgl. Kapitel 3.6 Stellplätze für Busse)
- Lärmreduzierung und Verkehrsberuhigung Werenbergstraße (vgl. Kapitel 3.6 Stellplätze für Busse)



Abb. 25: Städtebauliches Modell A

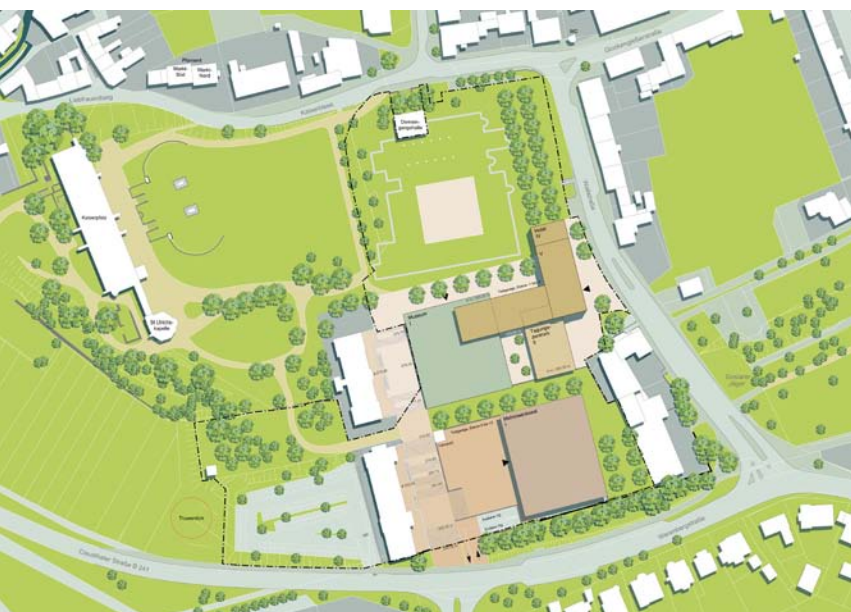


Abb. 26: Städtebauliches Modell B

- Museum
- Hotel
- Tagungszentrum
- Mehrzwecksaal

- Verstärkte Verbindung der Wallanlagen unter Abbruch der Kegelbahn (vgl. Kapitel 4.1 System der öffentlichen Räume)

Besonders die Organisation der Touristenbusse stellt sich als ein grundlegendes Problem heraus, das nicht allein im Rahmen dieses Gutachtens lösbar ist. Aus diesem Grunde wurde parallel ein Verkehrsgutachten beauftragt (siehe Kapitel 3.6), das dieses Thema gesondert vertieft.

Unter Reflexion der Rahmenbedingungen, der lokalen Potentiale, der funktionalen Anforderungen und der weiteren Kriterien aus dem Beteiligungsprozess wurden aus der Vielzahl möglicher Lösungen einige charakteristische Entwurfsstudien erarbeitet. Gemeinsame Grundmerkmale aller Konzepte sind hierbei:

- Orientierung des Museums zur prominenten Nordseite
- Hotel im Nordosten des Grundstücks mit Anschluss an die Wallstraße
- Hauptfußweg in Anlehnung an den historischen Weg von der Kaiserpfalz zum Bergdorf und parallel zu den ehemaligen Kasernen der Kaiserzeit
- Treppen zur Überwindung der 9 Meter Höhendifferenz
- Parken in Tiefgarage

Mit den alternativen Konzepten wurden unterschiedliche Verknüpfungen zwischen Hotel, Tagungszentrum, Mehrzweckhalle und Museum diskutiert, letztlich jedoch als organisatorisch problematisch verworfen.

Folgende erste Schlussfolgerungen wurden aus diesem Prozess gezogen, welche für die folgende Orientierung und Konzeptfindung ausschlaggebend sind:

- Das Gesamtprogramm ist nicht auf dem Grundstück realisierbar. Allein die öffentlichen Funktionen überstrapazieren das Grundstück und führen zu einer vollständigen Überbauung ohne adäquate Freiraumbildung.
- Wohnen kann im Kontext der öffentlichen Nutzungen, der Wegeanforderungen und Lage zur Werenbergstraße nicht angemessen umgesetzt werden und wird generell für die weiteren Entwürfe ausgeschlossen.
- Auch die Mehrzweckhalle überfordert mit ihrer Größe und ihren Anforderungen das Gesamtprogramm für den Standort und wird ausgeschlossen.

Die fünf Alternativen zeigen auf, dass eine Reduzierung des Programms notwendig ist, um eine Chance zu haben, entwurflich auf die Wallanlage und ihre Freiraumansprüche eingehen zu können. Eine städtische Verdichtung wie in Modell A

oder B kann nicht empfohlen werden. Dies wurde durch die erste Werkstatt eindeutig bestätigt.

Größere Überzeugungskraft zeigen die Modelle C, D und E, die durch Museum, Hotel und Tagungszentrum gekennzeichnet sind. Hier ergeben sich größere Spielräume zur Ausformung der öffentlichen Räume.

In der folgenden Überarbeitung wurden die Empfehlungen der Werkstatt aufgegriffen und das Konzept weiterentwickelt. Prägend für das städtebauliche Konzept sind die neue Definition der Freiräume und die Einfügung eines weiteren neuen Freiraums – eines repräsentativen Platzes, der im Westen durch die Kaserne, im Osten durch das Hotel und im Süden durch das Museum gebildet wird. (s. hierzu Kapitel 4. Zielkonzept)

Abb. 27: Blick von der Kaiserpfalz auf das Kasernengebäude aus den 1970er-Jahren



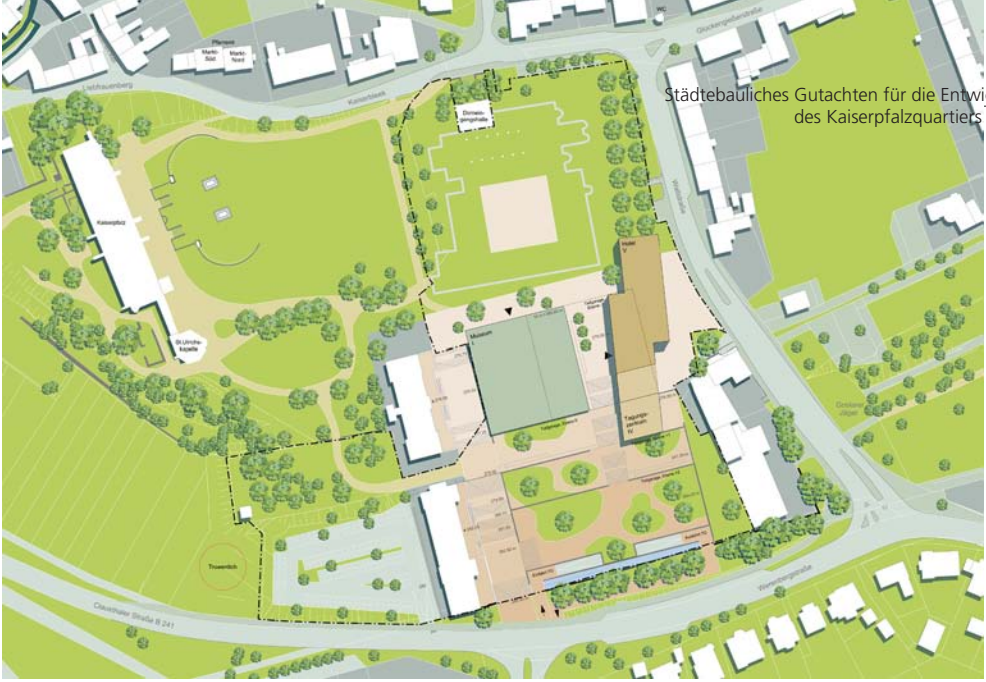


Abb. 28:
Städtebauliches
Modell C



Abb. 29:
Städtebauliches
Modell D

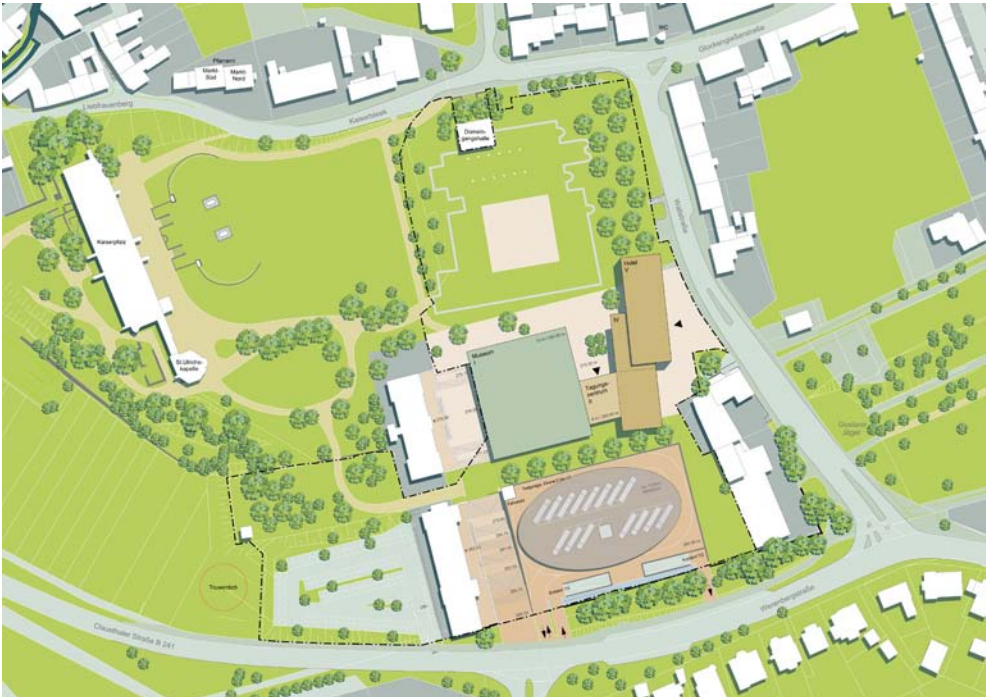


Abb. 30:
Städtebauliches
Modell E

3.2 Hotel

Die Standortbedingungen für den Bau eines Hotels sind exzellent aufgrund der Nähe zur Kaiserpfalz und zur Altstadt Goslar, der Höhenlage mit Aussichtspotential, der Erreichbarkeit und der Option auf ausreichendes Stellplatzangebot.

In den Werkstätten wurden die Größe und der Standard des Hotels intensiv diskutiert. Grundsätzlich ist zu vermerken, dass ein sehr hoher Standard gewünscht wurde. Der voraussichtliche Hotelbetreiber, die Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH und Co. KG bildet diesen hohen Anspruch in seinen realisierten Standorten ab. Von einigen Teilnehmern aus dem lokalen Beherbergungsgewerbe wurden deutlich weniger Zimmer als erforderlich errichtet. Im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens ist hier keine fachliche Bewertung möglich. Zugrunde gelegt wurde dem Gutachten ein Programm mit 100 – 120 Zimmern und einer Bruttogeschossfläche von 5.000 - 6.000 Quadratmeter entsprechend den Vorgaben des Bauherren und des zukünftigen Betreibers. Diese Vorgaben entsprechen einem vier- bis fünfgeschossigen Baukörper mit 17 m Tiefe und ca. 70 m Länge – ein ökonomisch günstiger Typus eines Zweispanners.

Bei einer Ost-West-Orientierung der Zimmer mit Morgen- bzw. Abendbesonnung besteht auch das Potential, gleichermaßen interessante Ausblicke auf die Kaiserpfalz einerseits und auf die östliche Altstadt andererseits zu schaffen. Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit dem heutigen großen Baumbestand zu klären, der heute die Bundesgrenzschutzkaserne weitgehend verdeckt.

Als Maßstab und Begrenzung der Höhenentwicklung des Hotels wird die Traufhöhe des Amtsgerichts, der ehemaligen Kaserne, angenommen. Diese liegt ca. 17 m über der Bezugshöhe 278 m ü. NN. Diese Höhe sollte auf keinen Fall überschritten werden, um negative Auswirkungen des Hotelriegels auf die Umgebung zu vermeiden. Aus dieser Sorge wird von ICOMOS vor einer endgültigen Festlegung eine entsprechende Überprüfung der

Höhen und ihrer Wirkung auf die Aussicht von der Pfalz nach Osten und die Bebauung Wallstraße gefordert (ICOMOS, Schreiben vom 19.09.2016).



Abb. 31: Sichtbarkeit der Kaiserpfalz vom Grundstück aus

Abb. 32: Potentielle Lage der Hotelvorfahrt und der Zufahrten zur Tiefgarage



3.3 Museum



Abb. 33: Prüfung verschiedener Standorte des Museums im Kontext zur Kaiserpfalz

Für das Museum liegen bis auf den voraus-
sichtlichen Kontext „Kaiserring“ keine
weitergehenden Aussagen zum Konzept
und Programm vor. Auf der Grundlage ei-
ner vergleichenden Recherche bestehender
kleinerer Museen wird eine Geschossfläche
von 2.000 - 3.000 qm BGF angenommen.
Ausgehend von einem Hauptsaal mit Galle-
rie und Nebenräumen, deren Anteil mit
etwa 40 % der Gesamtfläche angenom-
men wurde, ergibt sich ein Baukörper von
ca. 43 x 46 x 10 m bei ca. 3.000 qm BGF.
Das Gebäude muss in seiner Lage und
Architektur städtebauliche Ansprüche wie
„repräsentativ“, „exponiert“, „dominant“
oder „öffentlichkeitswirksam“ erfüllen
können.

Größe und inhaltliche Ausrichtung des
Museums wurden in der Bürgerbeteiligung
kritisch hinterfragt. Die Erarbeitung eines
stringenten Konzepts für das Museum ist
erforderlich um zu klären, welche inhalt-
liche Ausrichtung tragfähig sein kann und
wie sich die neue Einrichtung in die
Museumslandschaft der Stadt Goslar und
der Region einbettet.

3.4 Raumkanten

Mit der Verlagerung der Stellplätze und Busse besteht für Goslar die herausragende Chance, einen großen weiteren Freiraum zu gewinnen, der als Platz, Park oder Garten zu gestalten wäre. Zu dem letztlich gewählten Raumtypus muss die neue Bebauung ein entsprechendes Gesicht zeigen und in Beziehung gesetzt werden. Im Falle eines markanten Platzes werden strengere Raumfassungen erwartet – während bei einem zu denkenden Park oder Garten offenere Formen angemessen wären. Geht man aufgrund des ursprünglich umfangreichen Programms von einer weitgehenden Bebauung des Grundstücks aus, so sind strenge, bauliche Raumkanten fast unvermeidlich. Erst mit der Reduzierung des Programms sind auch offenere und freiere Raumbildungen denkbar.

Das Konzept bildet im Süden und Osten des Freiraums raumbildende Kanten aus, die durch Baukörper, aber ebenso durch Bäume, Topografie und Geländeversatz gebildet werden können. Am Ostrand zur Wallstraße hin ist ein räumlicher Abschluss wünschenswert. Einer baulichen Fassung stehen die Denkmalschutzanforderungen entgegen. Dennoch sollte im Rahmen der freiräumlichen Gestaltung ein entsprechender Raumabschluss durch Bäume, Pergola oder Ähnlichem gefunden werden.

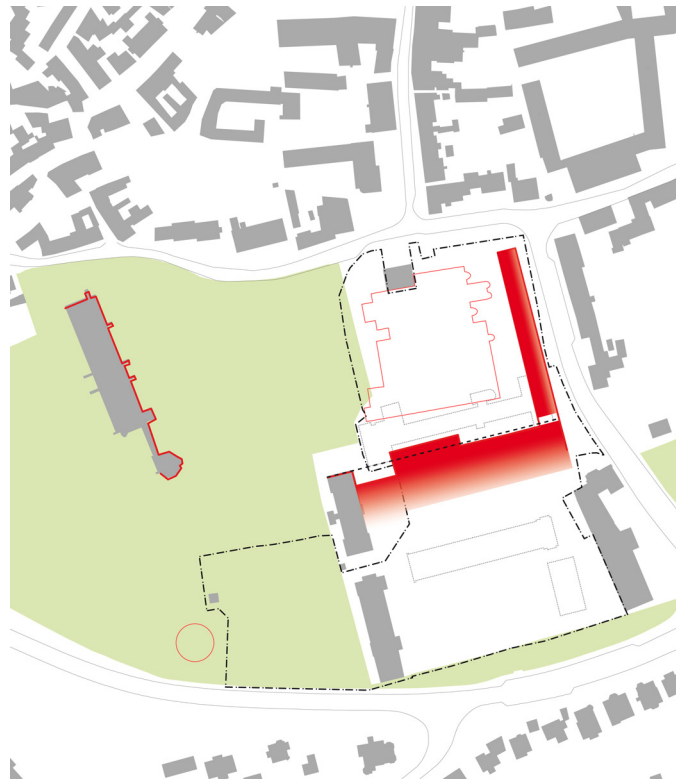


Abb. 34: Raumschluss nach Osten

Abb. 35: Schaffung eines weiteren Platzes durch Rücksprung der Bebauung



3.5 Stellplätze für Pkw

Die im Rahmen der Projektentwicklung ECE durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover erarbeitete Verkehrstechnische Untersuchung wurde parallel zum städtebaulichen Gutachten fortgeschrieben. Basis der Fortschreibung bildeten die ersten städtebaulichen Überlegungen. Unter anderem wurden zwei Varianten für die Zufahrtssituation der Tiefgarage – Zufahrt von der Wallstraße oder der Werenbergstraße – untersucht. Laut Verkehrsgutachten können die Knotenpunkte das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Weiteres aufnehmen. Beide Zufahrten sind grundsätzlich möglich. Beste verkehrliche Verhältnisse bieten sich bei einem Anschluss über die Wallstraße, vor allem auch bei parallelen Überlegungen eines Bushalteplatzes nördlich der Werenberg- oder Clausthaler Straße (vgl. Kapitel 3.6 Stellplätze für Reisebusse). Die Größe der Tiefgarage bzw. die Anzahl der auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze wurde in der

Beteiligung kontrovers diskutiert – die Meinungen variierten zwischen mehr und weniger als 500 Stellplätze. Das Verkehrsgutachten empfiehlt, ca. 500 Stellplätze im Entwicklungsbereich zu realisieren und diese an 2-3 Standorten analog zum städtebaulichen Konzept zu realisieren:

- Tiefgarage im Hang, unter Ausnutzung der Geländesituation und erschlossen von der Wallstraße
- Parkplatz oder eingeschossige Parkpalette westlich der Verwaltung auf den heutigen Sportanlagen (für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung), erschlossen von der Clausthaler Straße (vgl. Kapitel 3.6 Stellplätze für die Reisebusse) und
- Anwohnerstellplätze an der Wallstraße.

Abb. 36: Positionierung der Tiefgarage. Untersuchte Zufahrtsmöglichkeiten
1: Wallstraße, 2: Werenbergstraße



3.6 Stellplätze für Reisebusse

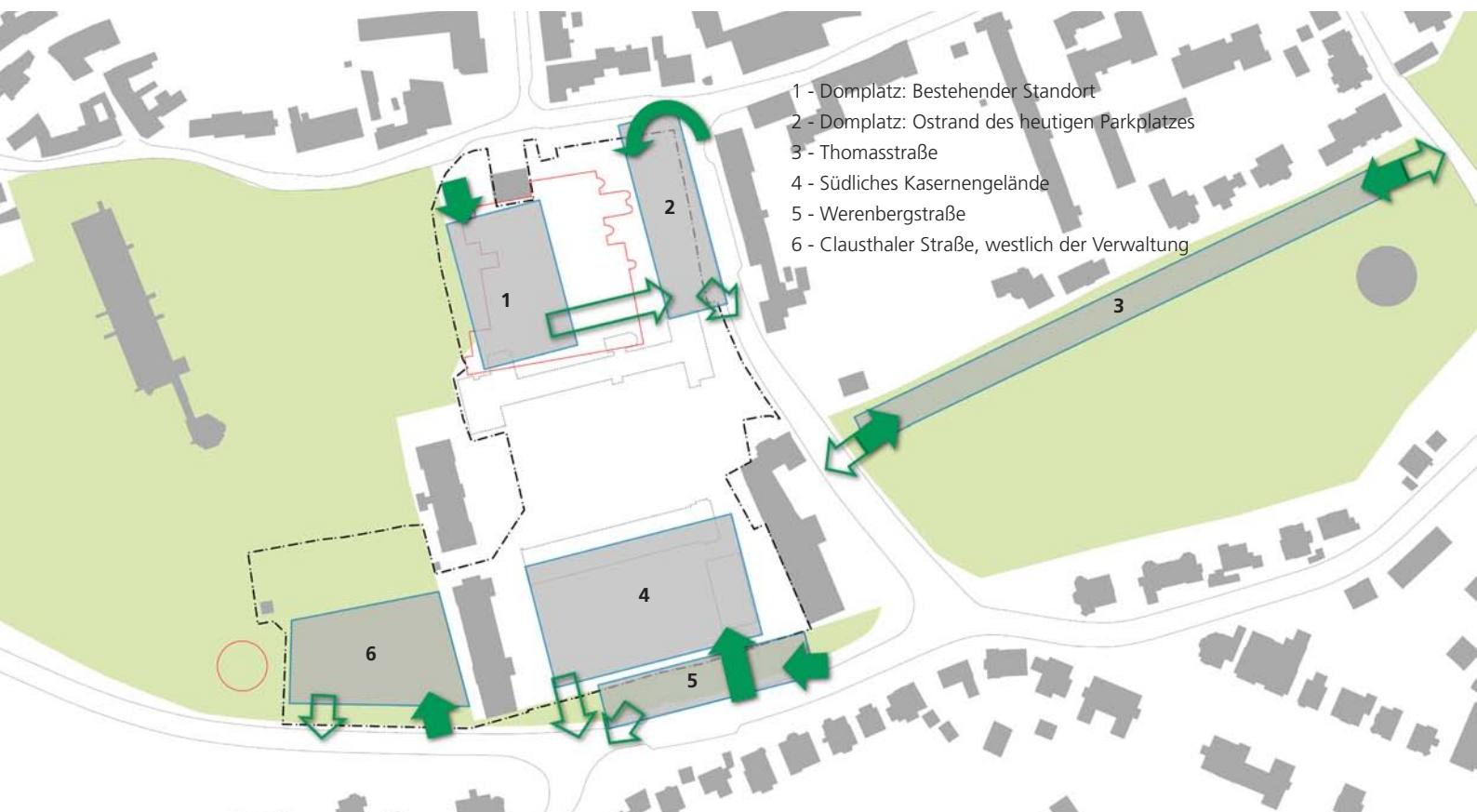


Abb. 37: Geprüfte Varianten für den Bus Ein- /Ausstieg und ggf. die Abstellung der Reisebusse

Die Zielsetzung, ein adäquates Gegenüber für die Kaiserpfalz zu schaffen, zieht den Bedarf einer Verlegung der Stellplätze für Pkw und Busse nach sich. Das Kernproblem besteht darin, für die bisher sehr komfortable Ankunftssituation der Busse adäquate Alternativen zu finden. Folgende Fragen sind zu klären: Kann der Ein- bzw. Ausstieg der Gäste vom Busparkplatz räumlich entkoppelt werden? Wo kommen die Busse an bzw. holen diese die Gäste wieder ab? Wo bleiben die Busse in der Zwischenzeit? Das städtebauliche Gutachten kann hierfür nur Impulse liefern, aber keine abschließenden Lösungen bieten. Zur fachlichen Fundierung der Busthematik wurden folgende Fragestellungen im Verkehrsgutachten Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover untersucht:

- Mögliche Ein-/ Ausstiegssituation für touristischen Busverkehr in unmittelbarer Nähe zum Areal inkl. evtl. Serviceeinrichtungen

- Verbleib der Busse während des Gästeeufenthaltes (mögliche Standorte für Dauerbusparkplätze)
- Ggf. anderweitige Lösungsansätze hinsichtlich der Verlegung des touristischen Busverkehrs
- Prüfen von Lösungsansätzen nicht nur für den übers Jahr relativ gleich bleibenden touristischen Busverkehr, sondern auch für den zeitweise erheblichen Busverkehr zu Spitzenzeiten (z. B. Weihnachtsmarkt). Differenziert werden muss in der Betrachtung zwischen einem Busparkplatz und einem Haltepunkt, den die Fahrgäste nur zum Ein- und Aussteigen nutzen. Ein Haltepunkt benötigt deutlich geringere Flächen als ein Busparkplatz. Bei Anordnung eines Haltepunktes im Quartier steht lt. Verkehrsgutachten den Bussen für längere Aufenthalte das Osterfeld oder zu bestimmten Zeiten auch die Rammelsberger Straße zur Verfügung.



Abb. 38: Thomasstraße, Blick von der Wallstraße

Kombiniert werden sollte ein in Größe und Funktion zu konkretisierendes Servicegebäude. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden folgende Alternativen städtebaulich bewertet:

1 – Domplatz: Bestehender Standort (Ausschluss Städtebau)

Der Busparkplatz wird an bestehender Stelle im Quartier erhalten bzw. die Flächen hierfür durch Umgestaltung in einen Haltepunkt deutlich reduziert. Lediglich die Pkw-Stellplätze werden verlagert. Dies ist ohne Zweifel eine funktionale, grundsätzlich mögliche Variante, die jedoch im Konflikt zur Neugestaltung eines Domparks / Stiftsgarten steht. Dieser Raum soll sich durch eine ruhige und parkartige Atmosphäre auszeichnen. Die Busse stellen hingegen nicht nur eine Lärmbelastung, sondern vielmehr ein später kaum zu kompensierendes gestalterisches Defizit dar. Der Blick vom Museum und vom Hotel auf Busse vor dem Hintergrund der Kaiserpfalz ist ebenfalls nicht zielführend.

2 – Domplatz: Ostrand des heutigen Parkplatzes

Es wird auf Ebene der Wallstraße ein Bushaltepunkt am östlichen Rand des heutigen Parkplatzes eingerichtet. Die Wenderadien und die Höhensituation erfordern einen zu großen Eingriff in die Platzsituation. Diese Variante wird daher städtebaulich ausgeschlossen.

3 – Thomasstraße (Vorschlag aus der Bürgerbeteiligung)

Die Busse werden entlang der Thomasstraße angeordnet. Der in der Bürgerbeteiligung eingebrachte Vorschlag, die Thomasstraße als Haltepunkt oder sogar Busparkplatz für Touristenbusse zu nutzen, wird im Verkehrsgutachten im Hinblick auf die Lage sowie die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten über die Wallstraße und über die Kötherstraße grundsätzlich positiv bewertet. Aufgrund der negativen Wirkungen auf Fußgänger und Radfahrer, die angren-



Abb. 39: Alternative 3 - Thomasstraße



Abb. 40: Alternative 5 - An der Werenbergstraße

zende Wohnbebauung, den ruhenden Verkehr (Anwohnerparkplatz) und die angrenzenden Grünanlagen (Spielplatz) wird dieser Vorschlag jedoch grundsätzlich sehr kritisch vom Verkehrsgutachter gesehen. Aus städtebaulicher Sicht wird dieser Ansatz ebenfalls verworfen, da neben den oben bereits genannten Aspekten die deutlichen Eingriffe in die wertvollen Freianlagen der ehemaligen Wallanlagen gegen diese Variante sprechen.

4 – Südliches Kasernengelände

Anordnung eines Busparkplatzes / Haltepunktes auf dem südlichen Kasernenareal. Ein Busparkplatz nimmt eine zu große Fläche auf dem Gelände ein und ist nicht sinnvoll mit einem Museum und einem Hotel zu kombinieren (vgl. Städtebauliches Modell E, S. 25).

Ein Haltepunkt im Quartier nimmt deutlich weniger Fläche ein und könnte grundsätzlich auch mit dem Bau eines Museums kombiniert werden. Die An- und Abfahrt von der Werenbergstraße kann aus beiden Richtungen erfolgen.

Dies würde aber zu Lasten einer Grünverbindung gehen und eine deutliche funktionale Vorprägung des Museumsumfeldes bedeuten. Fragen ergeben sich auch

hinsichtlich der Höhensituation und der Gestaltung der Zufahrten, da das Gelände heute deutlich unterhalb des Straßenniveaus der Werenbergstraße liegt, der Höhenunterschied durch die alte Feldmauer gekennzeichnet ist und ein umfangreicher Baumbestand vorhanden ist.

5 – An der Werenbergstraße

Anordnung eines Haltepunktes am nördlichen Fahrbahnrand der Werenbergstraße. Da der Straßenraum dort eine große Breite aufweist ist diese Variante unter Wegfall der dort vorhandenen Pkw-Stellplätze grundsätzlich möglich. Die An- und Abfahrt der Busse ist nur aus Richtung Osten möglich. Ein neuer Kreislauf weiter westlich an der Einmündung Nonnenweg müsste als Wendemöglichkeit eingerichtet werden. Um die Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren sollte ein Lärm- und Sichtschutz (z.B. Mauer + Bäume) gewährleistet werden.

6 – Clausthaler Straße, westlich der Verwaltung

Einrichtung eines Haltepunktes westlich der Stadtverwaltung auf der heutigen Sportanlage.

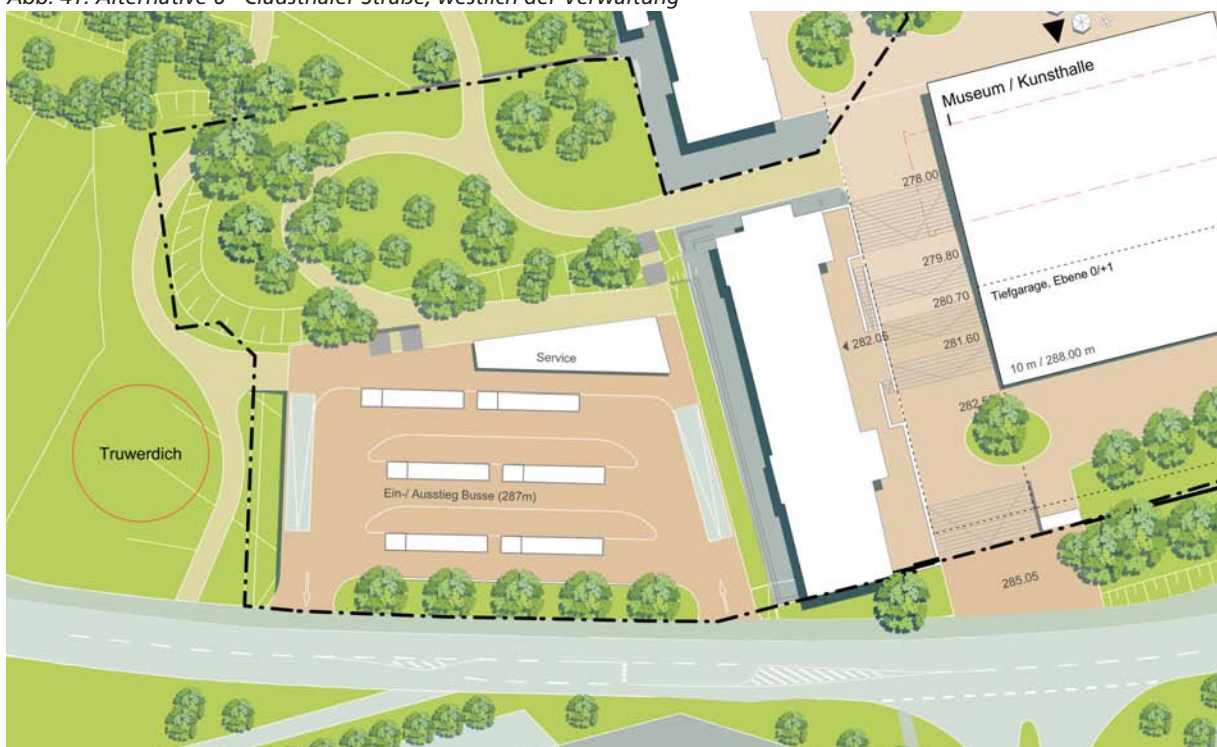
Ein Haltepunkt an der nördlichen Seite der

Clausthaler Straße, westlich der Stadtverwaltung ist ebenfalls grundsätzlich realisierbar und wurde im Verkehrsgutachten positiv beurteilt. Die An- und Abfahrt ist aus beiden Richtungen möglich. Das heutige Höhenniveau der Sportanlage liegt ca. 2 bis 3m unterhalb des Straßenniveaus, sodass ein ebenerdiger von der Clausthaler Straße befahrbarer Haltepunkt aufgrund der Rampenlängen problematisch ist. Durch die Anordnung einer eingeschossigen Parkpalette (Stellplätze für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung) auf dem jetzigen Niveau der Sportanlage kann ein weitgehend ebenerdiges Niveau für den Bushaltepunkt geschaffen werden. Vor allem die Ansicht und damit die gestalterischen Auswirkungen aus Richtung Kaiserpfalz sind in einem Entwurfsprozess genauer zu untersuchen. Um die Auswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren sollte hier ebenfalls ein Lärm- und Sichtschutz (z.B. Mauer + Bäume) gewährleistet werden.

Die Anordnung von Bus-Stellplätzen nördlich der Werenberg- oder Clausthaler Straße ist in den Beteiligungsterminen kontrovers diskutiert worden. Während die teilnehmenden Anwohner der Werenbergstraße sich strikt dagegen aussprachen, diskutierten andere Teilnehmer dies positiv als mögliche Option. Grundsätzlich war von den Anwohnern eher eine Lärmreduzierung und Verkehrsberuhigung der Werenbergstraße gefordert.

Es handelt sich aus städtebaulicher Sicht um eine kompakte Lösung für Busse und für Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiter der Stadtverwaltung, die städtebaulich gut integrierbar ist. Die Darstellung wird daher in das Zielkonzept als favorisierte Variante übernommen. Eine endgültige Entscheidung zum Thema des Busparkens kann erst nach weiterer Vertiefung der technischen und gestalterischen Machbarkeit erfolgen.

Abb. 41: Alternative 6 - Clausthaler Straße, westlich der Verwaltung



4 Zielkonzept

4.1 System der öffentlichen Räume

Der Bereich der ehemaligen Bundesgrenzschutzkasernen erfährt eine völlige Neuordnung. Aus dem ursprünglich introvertierten und völlig abgeschotteten Komplex wird ein offenes, durchlässiges Gefüge öffentlicher Räume. Bisher unterbrochene Wegebeziehungen werden erneuert. Wichtig ist die Verknüpfung mit dem umliegenden Quartier und darüber hinaus mit der Innenstadt im Norden, den Wohngebieten am Fuße des Rammelsbergs und den Wallanlagen. Mit der Wiederaufnahme des historischen Weges hinauf zum Rammelsberg durch das frühere Erzholntor und mit der Aufnahme der Wallpromenade wird das Wegenetz verknüpft.

Der Weg zum Rammelsberg

Hierbei erfährt der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg zum Rammelsberg eine besondere räumliche Betonung durch die gründerzeitlichen Kasernen und die Stellung des Museums. Aufgrund der zu überwindenden Höhenunterschiede sind hier Treppen unvermeidlich und erfordern eine eigene architektonische Lösung im Kontext der Tiefgaragenplanung.

Grünverbindung der Wallanlagen

Mit einer Neugestaltung der Straßenzufahrt soll im Bereich des Goslarer Jägers ein ansprechendes Entrée zum Pfalzgelände und zur Altstadt entstehen und gleichzeitig die Promenadenführung als Übergang betont werden. Die Wallpromenade soll soweit möglich aufgenommen und zwischen den gründerzeitlichen Kasernengebäuden hindurch eine Verbindung zur Kaiserbleek und zum Pfalzgarten eröffnen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn für den Anbau der Kegelbahn eine alternative Lösung gefunden wird und das Gebäude beseitigt werden kann. Diese Wegeverbindung unter Einbeziehung des Grundstücks der Kegelbahn wurde unter anderem in der Werkstatt I als Idee herausgearbeitet. Das Grundstück der Kegelbahn ist jedoch kein zwingender Baustein für die Realisierung des Kaiserpfalzquartiers selbst.

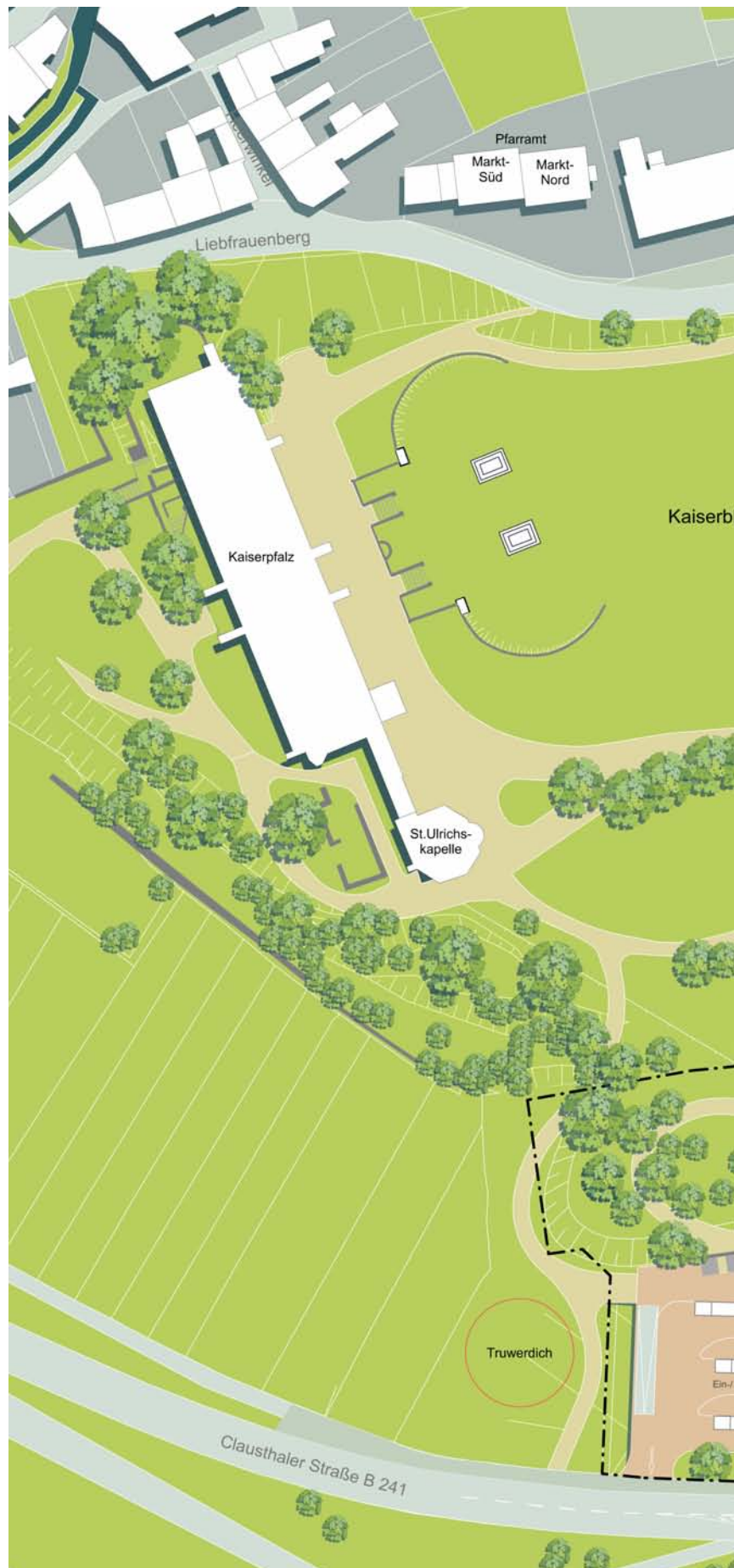
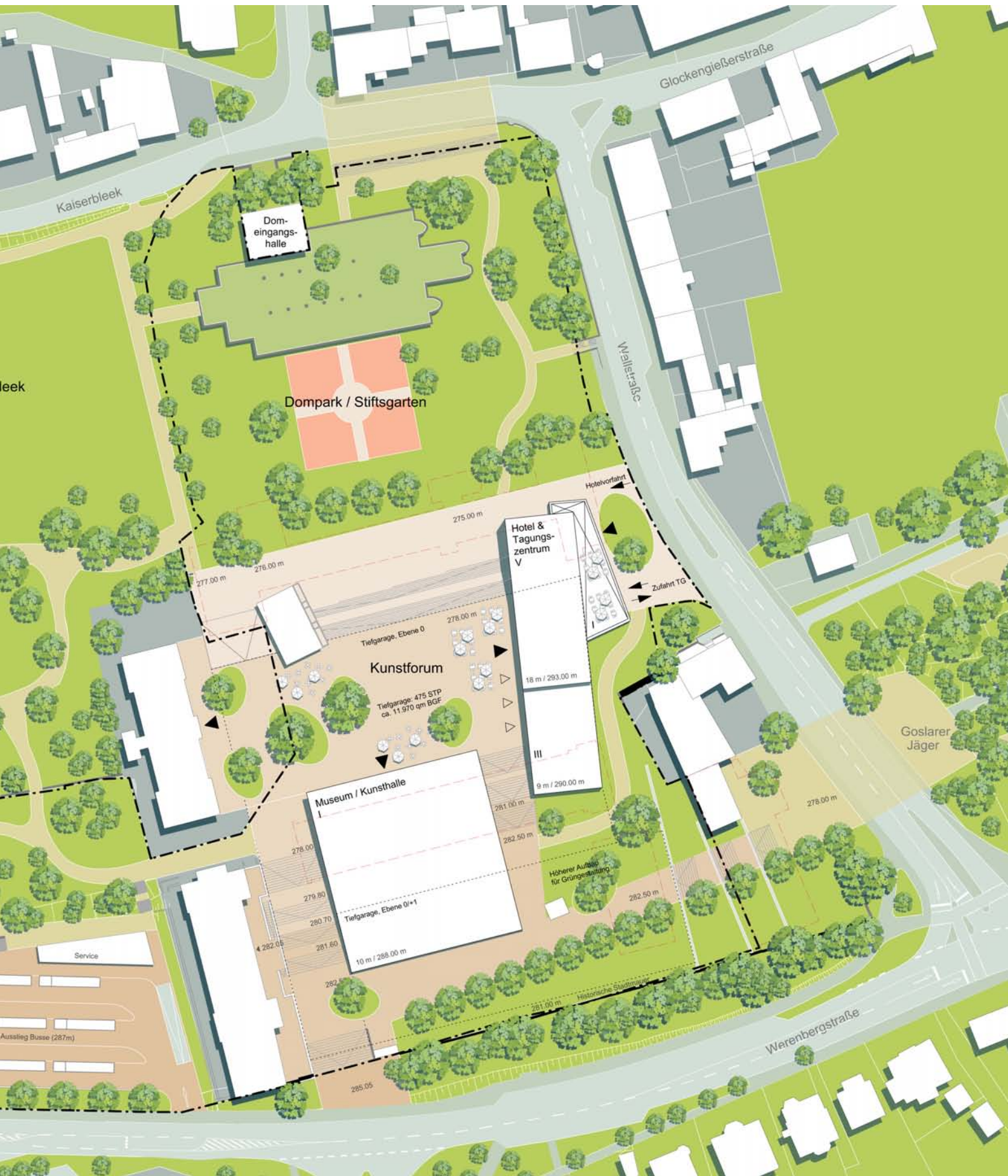


Abb. 42: Zielkonzept



Um die Grünverbindung der Wallanlagen erlebbar zu machen sind Pflanzungen notwendig. Hierzu ist ein erhöhter Erdaufbau auf der Tiefgarage vorgesehen. Der Promenadencharakter soll möglichst durch eine Baumreihe abgebildet werden. Das Geländeneiveau südlich des Museumsneubaus wurde weitgehend erhalten um die an der Grundstücksgrenze verlaufende Feldmauer weiterhin erlebbar zu halten.

Typologie der Freiräume

Das neue Kaiserpfalzquartier ist eine Komposition aus einzelnen Baukörpern und dadurch entstehende Freiräume. Ihre Größe, Proportion und Stellung zueinander definieren Räume, die in ihrer Enge und Weite, ihrer Führung und Begrenzung, ihrer Orientierung und Ausrichtung des Blicks erlebt werden. Diese „Komposition“ aus drei Haupträumen - Kaiserbleek, Dompark und Kunstforum - folgt jedoch keineswegs nur ästhetischen Kriterien. Vielmehr müssen diese Räume ihre Qualität im Gebrauch beweisen. Sie sind öffentliche Räume. Als solche müssen sie für jedermann verständlich ihr Wesen offenbaren und entsprechend ihrer thematischen Ausrichtung ausgebildet werden. Ein Platz benötigt demnach ein Mindestmaß an räumlicher Fassung, wie dies mit dem

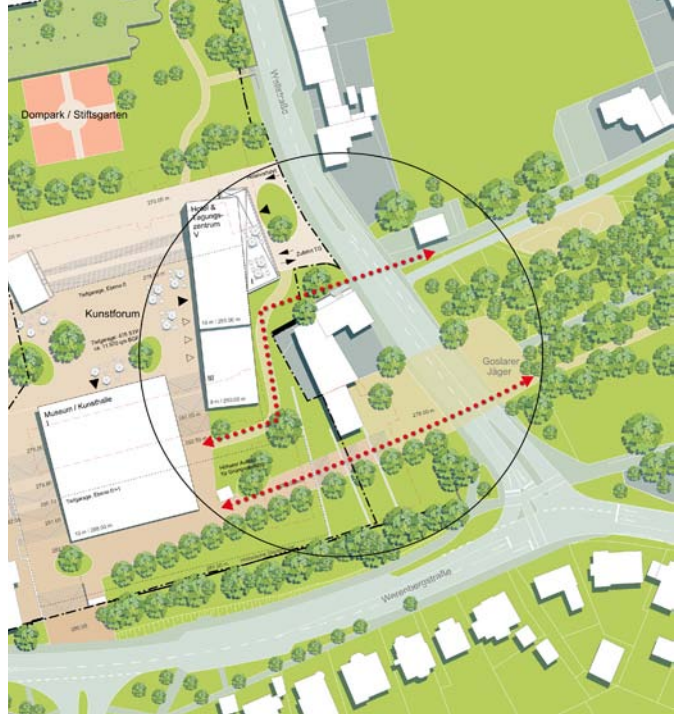
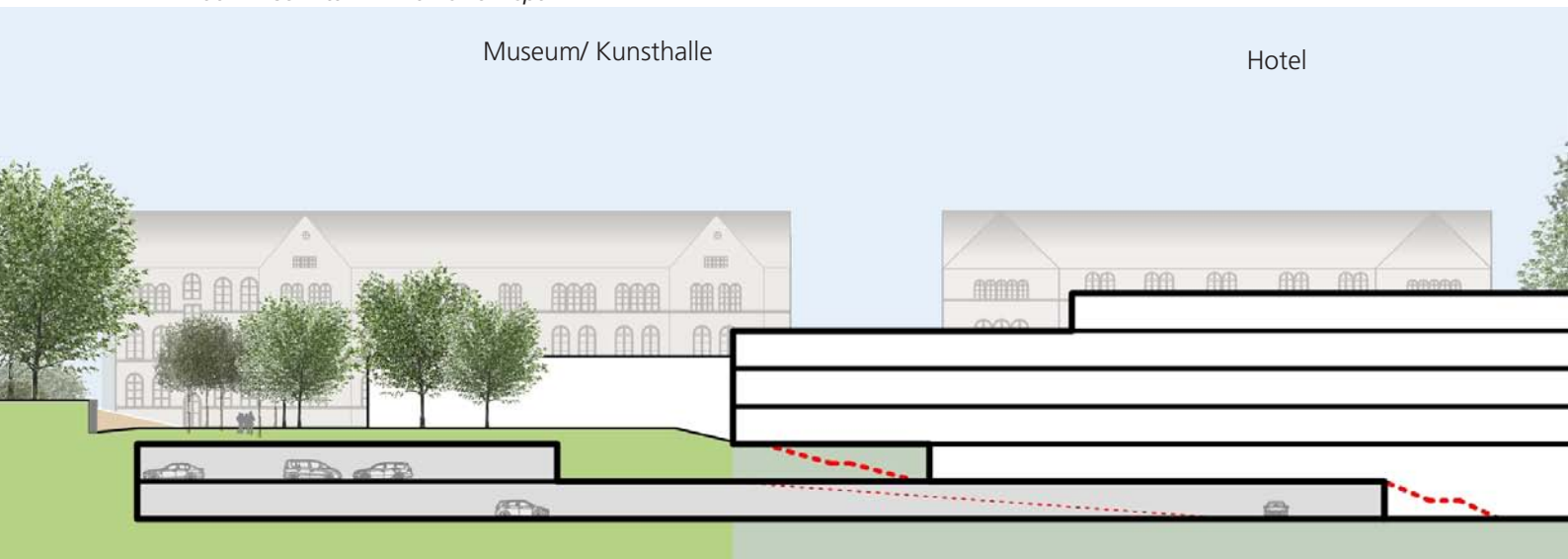


Abb. 43: Verbindungen des Quartiers mit den Wallanlagen

verbindenden Hauptplatz angestrebt ist. Ein Park oder Garten ist in dieser Hinsicht unabhängiger und gewinnt gegebenenfalls alleine aus seiner gartenarchitektonischen Gestaltung seinen verständlichen Ausdruck. Auf diesem typologischen Verständnis beruht das Zielkonzept: der prägnanten Ausbildung der Räume, die in der Realisierung durch entsprechende Planung weiter zu qualifizieren sind. Aufgrund der Geländesituation sind Treppen unvermeidlich, so dass eine komplette Barrierefreiheit ggf. nicht gewährleistet werden kann, sondern diese nur durch Bürgersteige entlang von Wallstraße und Werenbergstraße gegeben ist. Auf das Thema der Barrierefreiheit ist in der weiteren Planung besonderes Augenmerk zu legen.

Abb. 44: Schnitt A-A mit Zielkonzept



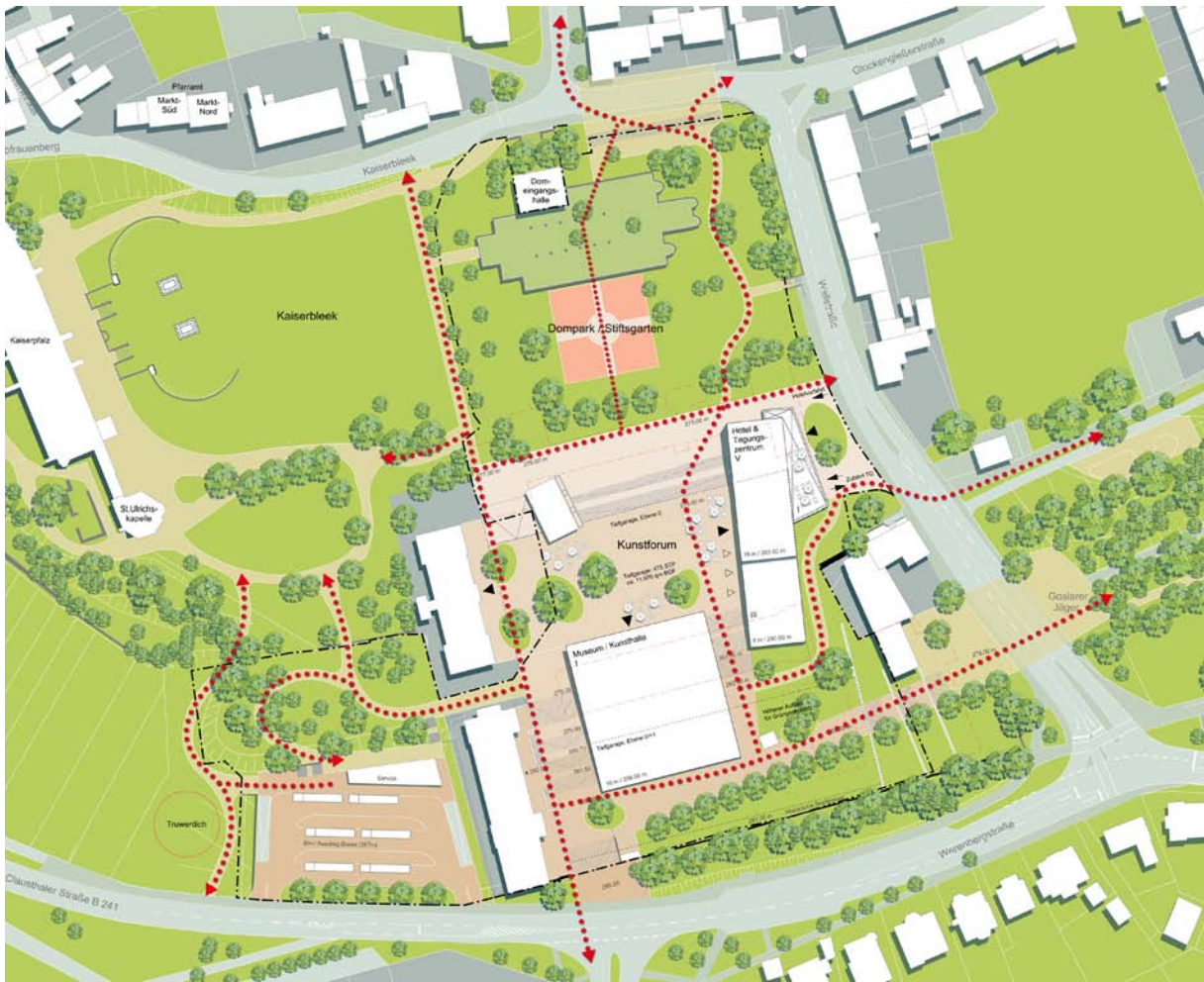


Abb. 45: Wegebeziehungen im Zielkonzept



4.2 Dompark / Stiftsgarten



Abb. 46: Dompark / Stiftsgarten (Ausschnitt Zielkonzept)

Es war ein wichtiger, durch den Denkmalschutz initiiertes Entwicklungsschritt, den gesamten Raum des heutigen Parkplatzes von jeglicher Bebauung freizuhalten – obwohl ein bauliches Gegenüber zur Kaiserpfalz auch städtebaulich sehr verführerisch war. Doch welche Nutzung hätte diesem Anspruch standhalten können? Welche Architektur wäre souverän genug und gleichzeitig zurückhaltend maßvoll? Insofern ist mit der Beschränkung des Bauens auf das Kasernengelände die notwendige respektvolle Distanz zur Kaiserpfalz und dem historischen Territorium gegeben. Mit der Anlage eines Parks anstelle des Parkplatzes besteht die Chance, in würdiger Form die besondere Geschichte dieses Ortes zu reflektieren, gestalterisch auch an die verlorene Stiftskirche St. Simon und Juda zu erinnern und das historische Gegenüber von weltlicher und kirchlicher Macht zu verdeutlichen. Im städtebaulichen Zielkonzept wird lediglich der Grüncharakter dargestellt und mit dem sichtbar

gemachten Grundriss der Stiftskirche deren Geschichte thematisiert.

Der Park muss in diesem Sinne als eigenes, wichtiges Entwurfselement verstanden und im weiteren Verfahren konzeptionell ausgearbeitet werden. Er muss einerseits Beziehungen herstellen zum Kaiserbleek und andererseits zum Museum auf dem Kunstforum. Darüber hinaus soll

- nach Osten eine Raumkante ausgebildet (vgl. Kapitel 3.4 Raumkanten) und
- die Anbindung nach Norden (Hoher Weg) und Nordosten (Glockengießerstraße) an die Altstadt sichergestellt werden.

Der bisherige Arbeitstitel Dompark sollte ebenfalls bedacht und korrekter als „Stiftsgarten“ oder „Garten St. Simon und Juda“ bezeichnet werden, wie dies von Seiten des Denkmalschutzes empfohlen wird.

4.3 Kunstforum

Zentrales Element der neuen Anlage bildet ein dreiseitig gefasster Platz, der sich in breiter Front der Stadt und dem Dompark / Stiftsgarten zuwendet. Nach Westen wird der Raum durch das Gerichtsgebäude begrenzt, welches damit bildhaft auf den Boden dieses Platzes gestellt wird: Seine repräsentative Fassade bereichert das neue Forum. Das Eingangsniveau des Amtsgerichtes mit dem bisherigen provisorisch wirkenden Vor- bzw. Parkplatz wird einheitlich für die gesamte Fläche übernommen (+ 278 m ü. NN).

Die Ostseite gegenüber wird durch das Hotelgebäude gefasst. Durch eine leichte Drehung erhält der Platz seine offene Ausrichtung auf die Stadt und den neuen Park. Es wird erwartet, dass sich hier die gastliche Seite des Hotels mit Restauration und Außenbewirtschaftung zeigt und so zur Belebung beiträgt.

Im Süden ist der Baukörper des Museums so platziert, dass der Raum stärker geschlossen wirkt. Durch Überschneidung mit dem Hotelbau ergibt sich eine untergeord-

nete Wegeverbindung zur Wallpromenade im Süden. Die Hauptverbindung verläuft westlich zwischen den beiden Kasernengebäuden und dem Museum über die bereits beschriebene Treppe (vgl. Kapitel 4.1 System der öffentlichen Räume).

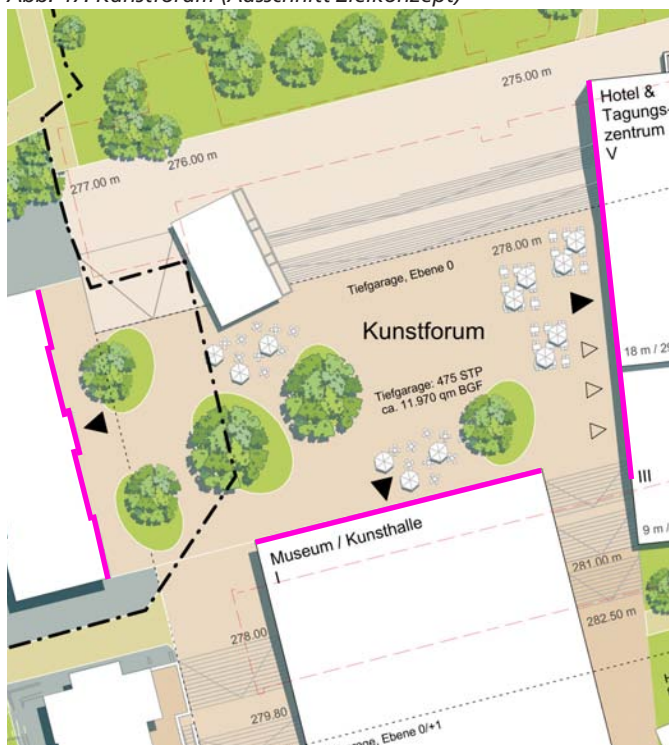
Über seine Position erhält der Museumsbau die höchste Bedeutung – er wird eindeutig zum bestimmenden Mittelpunkt der Anlage, die durch ihn die angemessene Öffentlichkeit und Wirkung erhält. Aus diesem Grund wird für den Platz der Begriff Kunstforum vorgeschlagen, da er im Kontext eines noch zu definierenden Gesamtkonzepts für das Museum eine wertvolle Ergänzung darstellt. Das Kunstforum kann für zeitweilige Ausstellung von Exponaten oder für Veranstaltungen genutzt werden. Ein eigenes architektonisches Element stellt die großzügige Freitreppe zum tiefer liegenden Park dar und betont die Bedeutung des Quartiers. Dies muss allerdings im Kontext gesehen werden mit dem Museum und seinem Anspruch. Es sind hier auch zurückhaltendere, landschaftlich gestaltete Lösungen denkbar.

In jedem Fall besteht eine Höhendifferenz von ca. drei Metern, die konzeptionell bei der Planung der Tiefgarage bedacht werden muss. Diese befindet sich unmittelbar unter dem Kunstforum.

Der im Lageplan erkennbare kleinere Baukörper verbindet die beiden Niveaus und stellt eine Option dar, die programmatisch nicht vorgesehen ist, aber diesen Ort funktional sinnvoll ergänzt. In dieser oder ähnlicher Weise können auf dem unteren Niveau der Zugang zur Tiefgarage sowie Besuchertoiletten angeboten werden, während auf dem Platzniveau eine kleines öffentliches Bistro oder Café für ein ergänzendes und alternatives Angebot sorgt. Befahren werden kann der Platz durch eine Rampe am Amtsgericht, wie sie ähnlich bereits heute besteht.

Das Kunstforum lebt von den öffentlich wirksamen Nutzungen, die um das Forum angeordnet werden. Ein Austausch der Nutzungen ist voraussichtlich nicht ohne konzeptionelle Auswirkungen möglich.

Abb. 47: Kunstforum (Ausschnitt Zielkonzept)



4.4 Museum / Kunsthalle

Das Hauptgebäude des baulichen Ensembles beinhaltet die öffentlichste Funktion und ist der Kunst gewidmet. Der freistehende Baukörper orientiert sich mit seinem Haupteingang zum Kunstforum und bildet eine repräsentative und baulich prägnante Raumkante des Forums im Süden. Aufgrund der nach Süden ansteigenden Geländesituation weist das Museum zum Forum eine Höhe von ca. 10 m auf und zum rückwärtigen Geländeniveau von ca. 5,50 m.

Durch einen weiteren Höhenversprung zur Werenbergstraße reduziert sich die sichtbare Baukörperhöhe weiter.

Der innere Aufbau und ein konkretes Ausstellungskonzept existieren bisher nicht, aber aus städtebaulicher Sicht ist eine Mindestgröße von ca. 35 x 40 x 10 m erforderlich, damit die Behauptung zwischen Amtsgericht und Hotelneubau gelingt.

Die architektonische Ausbildung ist im weiteren Prozess zu definieren.

Abb. 48: Museum/ Kunsthalle (Ausschnitt Zielkonzept)



4.5 Hotel

Der lang gestreckte Hotelbaukörper bildet die Raumkante des Forums nach Osten und schiebt sich nach Süden leicht in den Hang hinein. Wichtig für die Gebäudekomposition ist die bauliche Überschneidung von Museums- und Hotelbaukörper. So wird das mittig liegende Museum von den benachbarten Gebäuden eingefasst, wobei gleichzeitig die angemessenen Proportionen in Bezug auf die unterschiedliche Bedeutung der Gebäude bewahrt werden. Der nördliche Teil des Hotels erhält im Konzept ein weiteres Geschoss und hat damit eine Höhe von 18m (15m oberhalb des Museumsforums). Dies ist zur Schaffung eines Gleichgewichts gegenüber dem Amtsgericht sinnvoll, wie im Schnitt ersichtlich wird.

Von der Wallstraße leicht zurückversetzt, befindet sich der Empfang mit Foyer und Hotelvorfahrt. Auf dem auskragenden Vordach ist eine weitere Außengastronomie nach Osten (Morgensonne) angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt seitlich der Hotelvorfahrt, sodass eine Einfahrt von der Hotelvorfahrt ohne Wenden möglich ist. Eine architektonische Herausforderung liegt in der inneren Organisation der unterschiedlichen Geländeneiveaus. Das Forum liegt ca. 3 m höher als das Eingangsniveau. Wichtiges Kriterium für die Belebung des Platzes ist die Orientierung der Hotelgastronomie zum Platz und Bewirtschaftung des Außenraums.

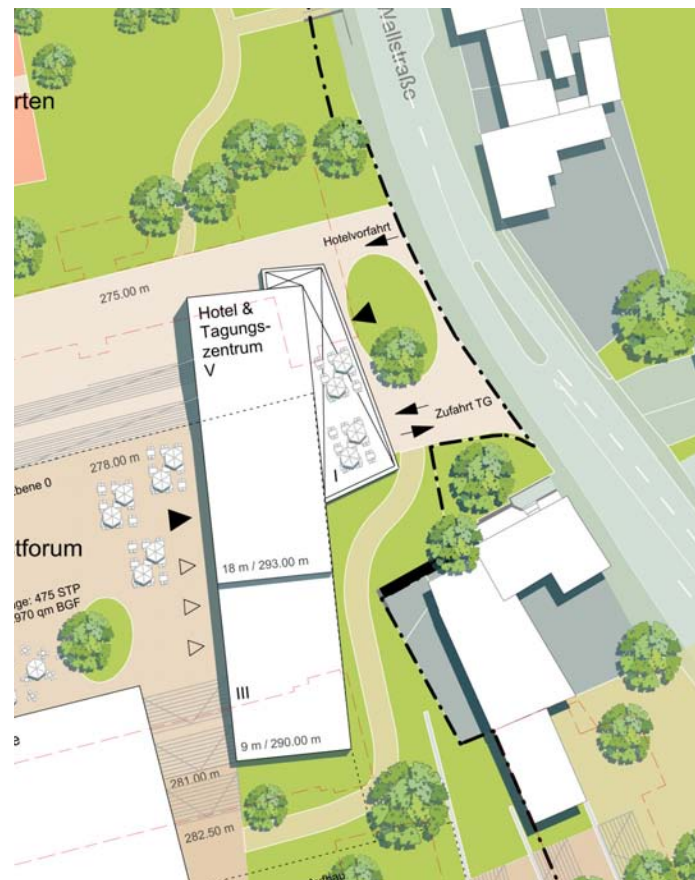


Abb. 49: Hotel (Ausschnitt Zielkonzept)

4.6 Tiefgarage

Die Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage und einem Parkplatz / Parkpalette westlich der Stadtverwaltung angeordnet. Die Tiefgarage ist in zwei Ebenen aufgeteilt. Die untere Parkebene liegt unmittelbar unter dem Forum und schiebt sich in den Hang hinein. Eine zweite, kleinere Parkebene befindet sich darüber, im südlichen Bereich des Kasernenareals. Die dargestellte Tiefgarage hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 12.000 qm und ca. 475 Stellplätze.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Wallstraße in Verbindung mit Hotelvorfahrt und nimmt damit die Lage der derzeitigen Kasernenzufahrt auf.

Die Ein- und Ausfahrt von der Wallstraße ist deutlich zurückversetzt, um den Einblick vom öffentlichen Raum zu reduzieren.

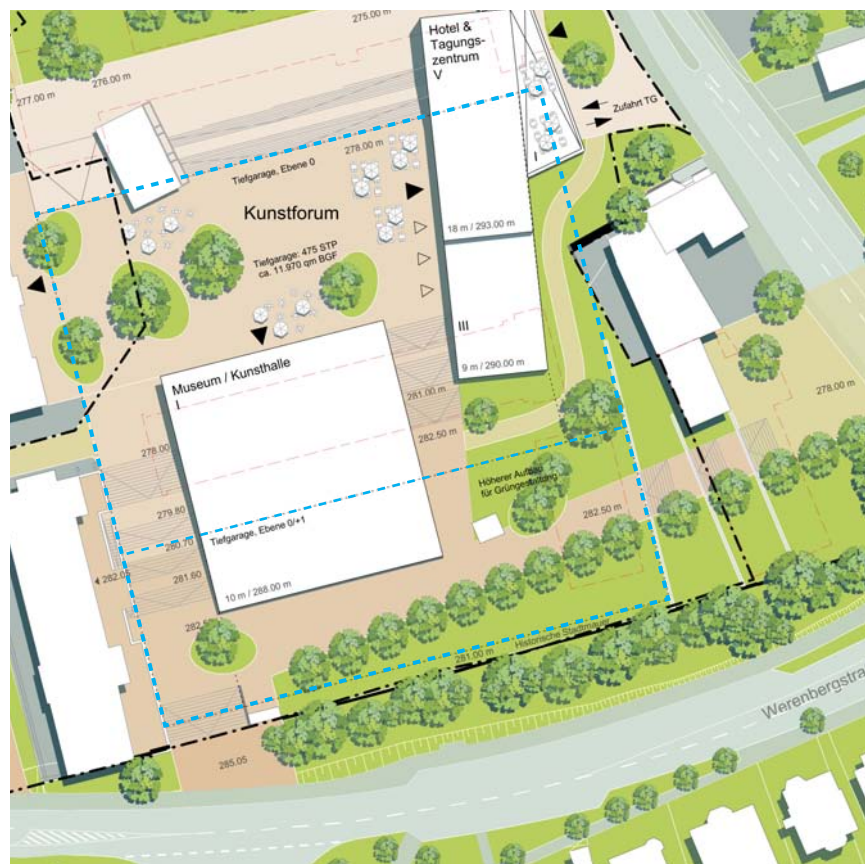
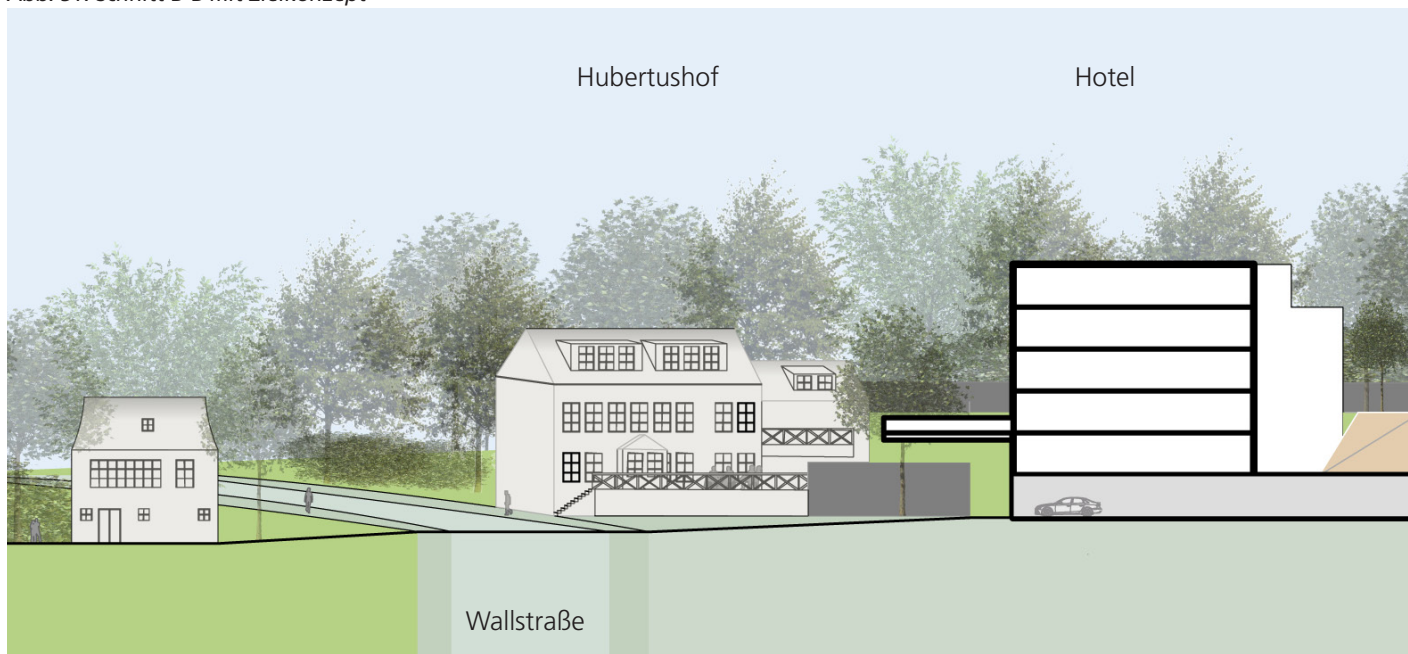


Abb. 50: Lage der Tiefgarage im Konzept (Ausschnitt Zielkonzept)

Abb. 51: Schnitt B-B mit Zielkonzept



4.7 Parkplatz / Parkpalette westlich der Stadtverwaltung

Der frühere Tennisplatz westlich des Verwaltungsgebäudes wird als Parkplatz für die Arbeitnehmer der Verwaltung und des Amtsgerichtes sowie als (Kurzzeit)stellplatz für Busse vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt ebenerdig von der südlich angrenzenden Bundesstraße 82. Die Stellplätze für Pkw befinden sich in einer Parkpalette auf dem Niveau -1 (zur Bundesstraße) und sind über Rampen erreichbar. Auf dem Dach der Parkpalette, weitestgehend niveaugleich mit der Bundesstraße sind Kurzzeitstellplätze für Busse angeordnet.

Der heute nördlich anschließende, etwas abgegrabene Pkw-Stellplatz würde zurückgebaut werden und damit der Park als Abstand zur Kaiserpfalz vergrößert. Gleichzeitig kann das heutige Parkplatzniveau leicht angeschüttet und die Parkpalette darüber eingegrünt werden. Durch die Geländemodellierung soll ein barrierefreier Zugang zum Quartier geschaffen werden.

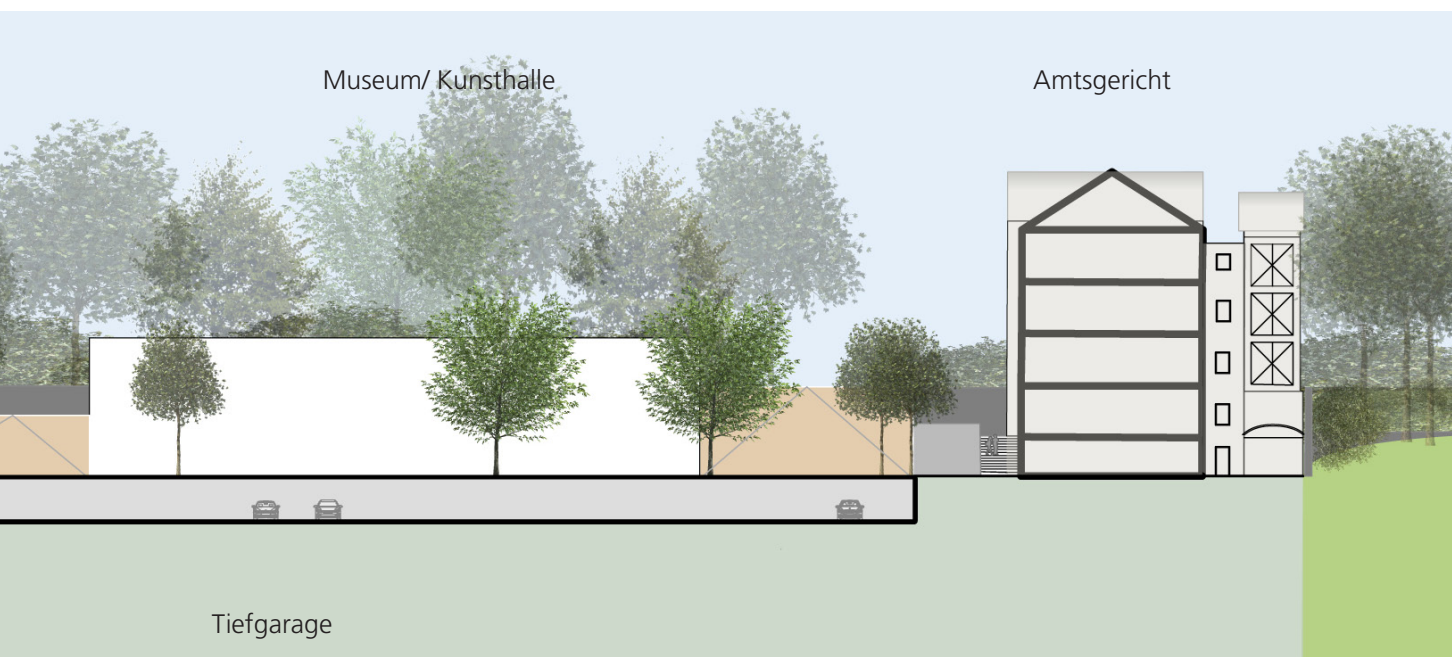
Als Baugrenze wird die nördliche Flucht des ehemaligen Kasernengebäudes, der heutigen Stadtverwaltung gesehen. Eine bauliche Zweigeschossigkeit der Parkpalette zur Optimierung der Stellplatzanzahl wird städtebaulich ausgeschlossen im Hinblick auf die Wirkung von der



Abb. 52: Parkpalette mit Bushaltestelle und Servicegebäude (Ausschnitt Zielkonzept)

Kaiserpfalz und des westlich angrenzenden Truverdich.

Falls der Haltepunkt/Parkplatz für die Busse andernorts angelegt wird, ist hier dennoch die Verlagerung des heutigen Parkplatzes nach Süden und dessen Erschließung von der Clausthaler Straße empfohlen, um eine Verbindung zwischen Pfalzgarten und Kunstforum zwischen den gründerzeitlichen Kasernengebäuden zu ermöglichen.



5 Rahmenplan

Der Rahmenplan abstrahiert die wesentlichen Aussagen des Zielkonzeptes.

-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Bestand, Abriss prüfen
-  Baufeld
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Grünverbindung
-  Park / Grünfläche
-  Platz
-  Wegeverbindung
-  Treppe
-  Außengastronomie

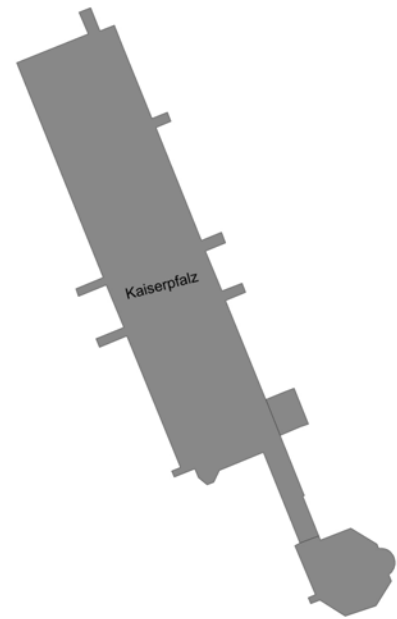




Abb. 53: Rahmenplan

6 Städtebauliches Resümee und Empfehlung

Mit dem Städtebaulichen Gutachten wurde die städtebauliche Machbarkeit des vorgegebenen Programmspektrums nach funktionalen, stadträumlichen, gestalterischen Kriterien überprüft.

Bei einer Beschränkung auf die Nutzungen Hotel, Museum und Tiefgarage konnte eine überzeugende Lösung entwickelt werden, mit der die städtebauliche Machbarkeit an diesem sensiblen Standort nachgewiesen wird. Diese beantwortet die Ansprüche

- der Historie und der damit verbundenen kulturhistorischen Bedeutung (Kulturdenkmal, Bodendenkmal, Denkmalschutz)
- der Stadtentwicklung (Tourismus, Innenstadtentwicklung, Einzelhandel, Gastronomie)
- der Stadtstruktur (Wallanlagen, Dom, Kaiserpfalz ... etc.)
- der Topographie und Stadtgestalt (Höhenentwicklung, Barrierefreiheit, Wahrnehmung, Sichtbeziehungen)
- der Freiraumtypologie und Freiraumgestaltung (Domplatz, Forum, Kaiserbleek)
- der Bürgerbeteiligung und des Umfelds (Minimierung verkehrlicher Belastung, Immissionen)
- des Verkehrs, der Erschließung und des Zugangs zur Stadt (Besucher Busse, PKW)

Grundlage der Machbarkeit ist das aufgezeigte städtebauliche Konzept mit seiner Raumtypologie, deren Zuordnung, Größe und Ausformung sowie den Baukörpern in ihrem Volumen, ihrer Orientierung und Erschließung:

- Neuer Park als verbindendes Freiraumelement zwischen Stadt, Kaiserpfalz und Kaiserbleek
- Neues Forum als zentraler öffentlicher Platz in Ergänzung zum Park
- Museum als Hauptgebäude am Forum
- Hotel gegenüber der Kaserne (Amtsgericht), erschlossen von der Wallstraße
- Tiefgarage auf zwei Ebenen, erschlossen von der Wallstraße
- Weg zum Rammelsberg als Treppe

Folgende Themen bedürfen einer weiteren fachlichen Vertiefung und politischen Wertung:

- Städtebau / Hochbau: 3D-Modell zur Überprüfung der Größen- und Höhenentwicklungen der Gebäude und ihrer Architekturen, abschließenden Beurteilung der Topografischen Gestaltung
- Kultur: Entwicklung eines tragfähigen Museumskonzepts
- Tourismus / Verkehr: Konzept für die Organisation Reisebusse und der Ankunftsorte
- Städtebau / Freiraum: Gestaltungskonzept Park (Domplatz / Stiftsgarten)
- Städtebau / Freiraum: Gestaltungskonzept Forum und übriger Freiräume

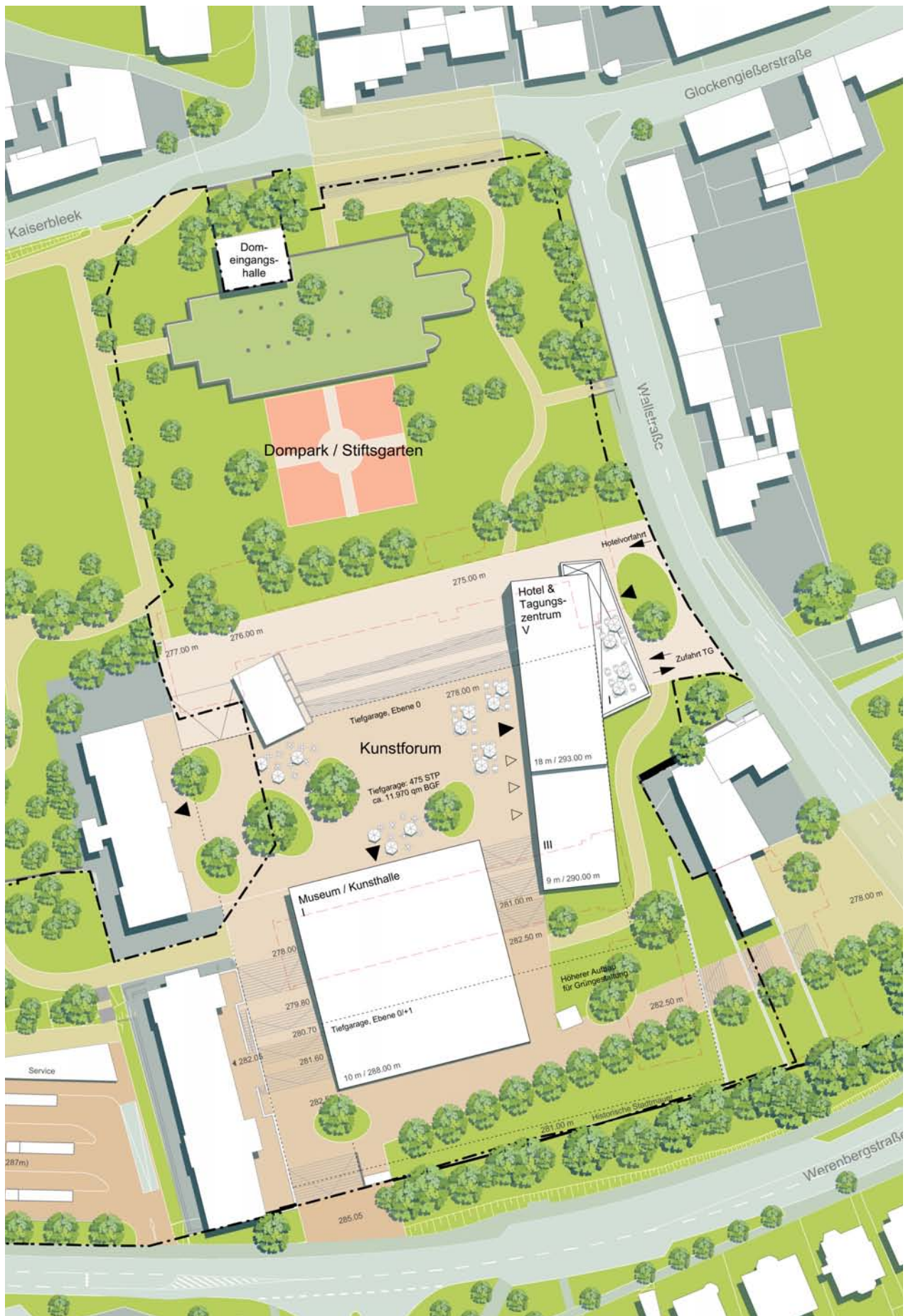


Abb. 54: Zielkonzept

Quellen

Ausführungsbestimmungen nach NBauO §47 Anlage 2 - Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf

Ernst Neufert: Bauentwurfslehre, Braunschweig/Wiesbaden: Vieweg Verlag, 36. Auflage, 2000

Hans-Günther Griep: Goslar um 1500, Goslar: Stadtplanungs- und Vermessungsamt Goslar (Hrsg.), 2. Auflage 1986

Manfred Ronstedt / Tobias Frey: Handbuch und Planungshilfe Hotelbauten, Berlin: DOM publishers, 2., aktualisierte Auflage 2014

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Michael Geschwinde: Präsentation Goslar Kaiserpfalzquartier am 15.02.10

Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung, Stand: 8. November 2004, Teil 1 - Allgemeine Vorschriften

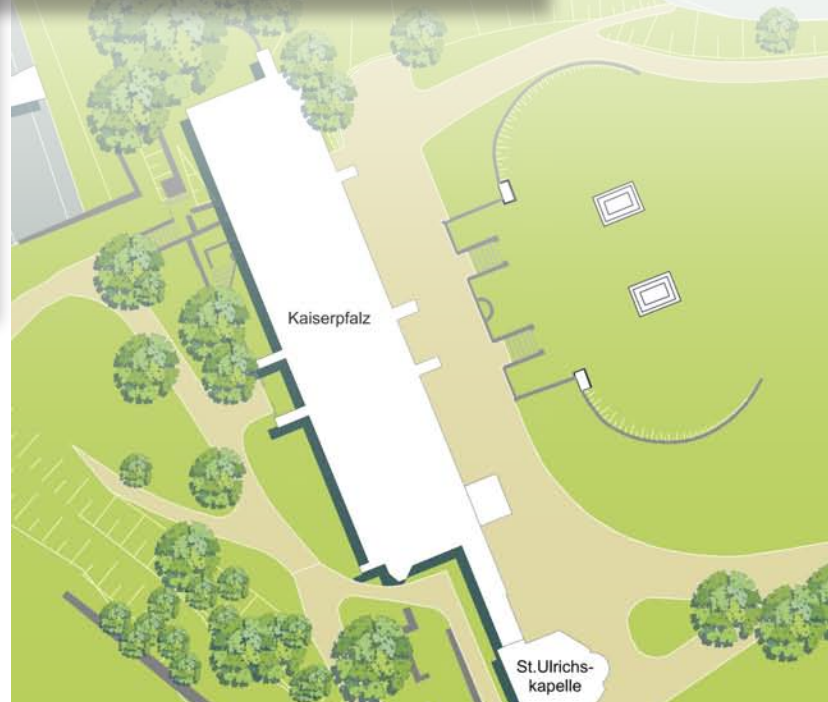
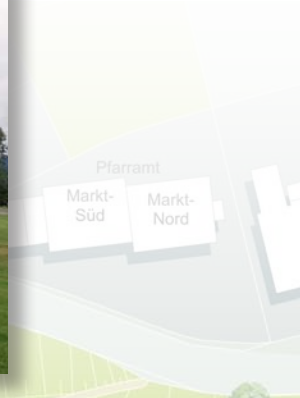
Verkehrstechnische Untersuchung zur Quartiersentwicklung am Domplatz in der Stadt Goslar – Aktualisierung 2016, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover

„Zur Charakterisierung der Untersuchungsfläche für ein Kaiserpfalzquartier in Goslar“ HPC Weidner (ICOMOS, Monitoring), Hannover, April 2013

Anhang

Dokumentation der „Werkstatt I: Konzepte“ am 03.03.2016

Dokumentation der „Werkstatt II: Kriterien der Entwicklung“ am 14.06.2016



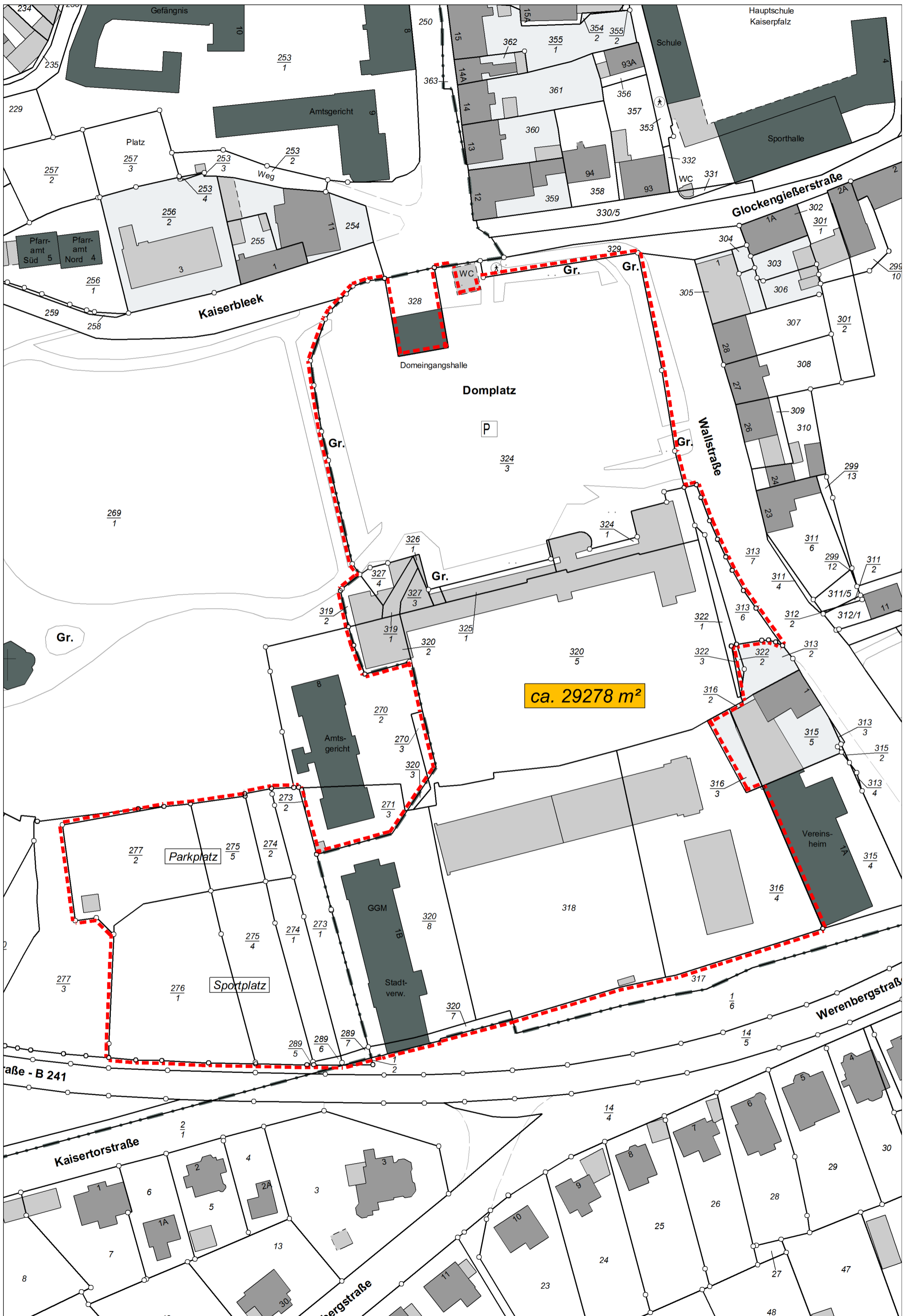




Abb. 42: Zielkonzept

Auswirkungen auf die Umwelt	positive		keine	negative	
	++	+	0	-	--
Welche langfristigen Auswirkungen hat das Vorhaben auf:					
den Ausstoß von CO ₂			X		
den Verbrauch fossiler Energieträger			X		
den Wasserverbrauch			X		
die Flächenversiegelung / Flächenverbrauch		X			
das Abfallaufkommen			X		
das Verkehrsaufkommen			X		
die Ökosysteme und die Artenvielfalt			X		

Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeit	positive		keine	negative	
	++	+	0	-	--
Welche langfristigen Auswirkungen hat das Vorhaben auf:					
Beschäftigungsentwicklung / Arbeitsplätze		X			
Wirtschaftswachstum		X			
die regionale Wirtschaftsstruktur		X			
die städtische Haushaltskonsolidierung		X			
Bildung und Ausbildung			X		
den Anteil erneuerbarer Energien			X		
Einkommen und Vermögen der BürgerInnen			X		

Auswirkungen auf Soziales und Kultur	positive		keine	negative	
	++	+	0	-	--
Welche langfristigen Auswirkungen hat das Vorhaben auf:					
die Bevölkerungsentwicklung			X		
familienfreundliche Strukturen		X			
die ältere Generation		X			
die Geschlechtergerechtigkeit			X		
die Integration ausländischer BürgerInnen			X		
die Sicherheit der BürgerInnen			X		
die Gesundheit			X		
die Kulturgüter		X			
das Bürgerengagement			X		

Vorteile der Maßnahme
Mit der Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers durch einen privaten Investor kann es gelingen, ein seit Jahren unrepräsentativ genutztes ehemaliges Kasernenengelände in exponierter Lage einer angemessenen, nachhaltigen und attraktiven Nutzung zuzuführen. Die erarbeitete und vorgelegte Konzeption erscheint mehr als nur geeignet hierfür.

Nachteile und Risiken der Maßnahme
Nachteile sind zum jetzigen Zeitpunkt der Entwicklungsüberlegungen nicht zu erkennen. Verbindlichkeiten werden erst im Zusammenhang mit den nächsten Planungsschritten entstehen. Ein Risiko ist allein in den anstehenden weiteren Verfahrens- und Verhandlungsschritten zu erkennen.

Zusammenfassendes Ergebnis
Die Vorteile überwiegen das bis zum jetzigen Zeitpunkt absehbare Risiko. Die bislang erzielten Ergebnisse und das im Vergleich mögliche Resultat der weitergehenden Entwicklungsbemühungen spricht eindeutig für ein weiteres Vorantreiben des Prozesses.