

Vorläufige Stellungnahme der Bürgerliste Goslar zur Entwicklung des Pfalzquartiers in Goslar; Stand August 2013

Stellungnahme „Domplatz“ (Kurzfassung)

(vorgelegt zur Facharbeitsgruppe „Entwicklung historischer Domplatz“ am 27.6.2013)

Bei der nachfolgenden Stellungnahme handelt es sich um einen stark verkürzten Ausschnitt (Entwurfsfassung) aus der umfassenden, interdisziplinär erstellten Gesamtstellungnahme der Bürgerliste Goslar zum ECE-Projekt „Pfalzquartier“, die sich derzeit noch in der Endabstimmung befindet. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf Quellenangaben und bildliche Darstellungen verzichtet. Diese Teilstellungnahme bezieht sich **ausschließlich** auf das Gelände des sog. Domplatzes mit der Umgrenzung Glockengießerstraße (Nord), Wallstraße/„*Hinter dem Münster*“ (Osten), Waschbetonbau (Süden) und Pfalzwiese/„*Pipenportenstraße*“ (Westen). Für die weiteren Bereiche insbesondere südlich des Domareals erfolgt im Rahmen der Langfassung eine gesonderte Stellungnahme.

1. Das Areal befindet sich auf hochwertigstem, historischen Grund, der bislang aber völlig unzureichend archäologisch untersucht wurde. Nach dem Abriss des Doms (ab 1891) wurden insbesondere durch die Errichtung des Waschbetonbaus der ehemaligen BGS-Unterkunft und durch die Anlage des Parkplatzes (1971) in erheblichem Umfang Reste der historischen Bebauung (Domstift, Stiftkurien, Kapelle St. Thomae) zerstört. Die Sicherung noch vorhandener baulicher Strukturen (Krypta ?) und sonstiger Bodenfunde hat daher oberste Priorität. Es sind entsprechende Geländeschnitte an erfolversprechenden Punkten anzulegen. Die archäologischen Arbeiten müssen ohne Zeitdruck durchgeführt werden können.
2. Zur Sicherstellung einer umfassenden archäologischen Bestandsaufnahme und einer adäquaten Nachnutzung darf das Gelände nicht veräußert werden. Der Waschbetonbau ist unter Beteiligung der Archäologie abzubrechen und vollständig (auch unter Erdoberfläche) zu entfernen, da er mit seiner Nordseite teilweise auf dem Kreuzgang bzw. dem Refektorium steht. Die Baugrenze für Neubauten des „Pfalzquartiers“ muss deutlich südlich des derzeitigen Waschbetonbaus festgesetzt werden, um einen räumlichen Abstand zwischen Neubebauung und Domareal sicherzustellen.
3. Nach einer umfassenden archäologischen Bestandserhebung bietet das Domgelände in einzigartiger Weise die Möglichkeit, wissenschaftlichen Anspruch und touristische Attraktion miteinander zu verknüpfen. Eine Teilrekonstruktion von „Ruinenresten“ über Erdoberfläche nach dem Vorbild der Werla-Pfalz bei Schladebach kann dabei nur ein im Ergebnis unbefriedigender Anfang sein. Mittel- und langfristig sollte ein touristisch vermarktungsfähiges Rekonstruktionsprojekt der Domanlage vorgesehen werden (Arbeitskreis „resurrectio II“). Entsprechende Beispiele in Guédelon (philippinische Burganlage) und Messkirch (karolingische Klosterstadt Campus Galli) belegen, dass auf diesem Wege nicht nur historische Baumethoden für die Besucher erlebbar gemacht werden können sondern auch erhebliche Wertschöpfungen erzielbar sind. Im Gegensatz zu den genannten Beispielen hätte das Domareal den Vorteil, dass hier an einem **authentischen** Ort die ursprüngliche Bebauung realisiert werden kann. Das Gebäude des Münsters ist hinreichend bauhistorisch dokumentiert. Die unmittelbaren Übergänge sind an der Domvorhalle sogar noch erkennbar. Die Bauzeit für den Ursprungsbau betrug seinerzeit nur sieben Jahre. Das Beispiel Messkirch zeigt, dass eine Einwerbung von EU-Fördermitteln möglich ist. Es muss im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass „kurzsichtige“ Überplanungen des Domgeländes derartige Projekte nicht verhindern.

Stellungnahme „Architektur“ (Kurzfassung)

(vorgelegt zur Facharbeitsgruppe „Stadtplanung – Architektur“ am 7.8.2013)

Bei der nachfolgenden Stellungnahme handelt es sich um einen stark verkürzten Ausschnitt (Entwurfsfassung) aus der umfassenden, interdisziplinär erstellten Gesamtstellungnahme der Bürgerliste Goslar zum ECE-Projekt „Pfalzquartier“, die sich derzeit noch in der Endabstimmung befindet. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf Quellenangaben und bildliche Darstellungen verzichtet. Die Stellungnahme gilt unter der Voraussetzung, dass die übrigen Problemfelder (Denkmalschutz, Archäologie, Einzelhandelsverträglichkeit usw.) lösbar sind.

4. Eine Überbauung historisch bedeutsamer Bereiche wäre mit den Zielsetzungen des Weltkulturerbes nicht vereinbar. Hierzu zählen u.a. die noch erhaltenen und sichtbaren Teile der Stadtbefestigungen (Mauern, Schneckenberg als Standort des Truverdichs). Zu diesen Elementen ist ein hinreichender Abstand zu wahren und eine öffentliche Erreichbarkeit sicherzustellen. Weitergehende Restriktionen können sich im Rahmen der archäologischen Geländeuntersuchungen ergeben (z.B. Pipentor). Die Gebäudeplanung muss in der Lage sein, darauf flexibel reagieren zu können.
5. Die Sichtachsen von und zur Kaiserpfalz dürfen nicht verbaut werden. Zum Domgelände ist ein adäquater Abstand zu wahren. Die maximal denkbare nördliche Baugrenze (einschließlich von Anlagen für den ruhenden Verkehr) ist auf die nach Osten verlängerten Linie der Nordfassade des Amtsgerichtes zurückzunehmen (vgl. SV 166/2012).
6. Die neuen Baukörper einschließlich der Anlagen für den ruhenden Verkehr müssen sich hinsichtlich Kubatur, Gebäudehöhe, Materialwahl und Farbe der Fassaden in die Umgebung einfügen. Einer zurückhaltenden Gestaltung der Gebäude mit dem Aufgreifen der im Umfeld vorhandenen Sandsteinfassaden (und modernen Glaselementen) ist dabei der Vorzug vor einer „Zeitgeist-Architektursprache“ zu geben. Es muss vor allem sichergestellt werden, dass für einen „nicht geschulten“ Besucher der Stadt, das Pfalzareal als homogene bauliche Struktur wahrgenommen werden kann. Die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates könnte insoweit zielführender sein als ein Architektenwettbewerb mit unklarem Ausgang (Negativbeispiel: Fußgängerzone). Die Auswirkungen der neuen Baukörper auf das Stadtbild und die Fernwirkung ist im Vorfeld auf die „Welterbeverträglichkeit“ zu untersuchen und bei Bedarf entsprechend zu optimieren.

Stellungnahme „Verkehr“ (Kurzfassung)

(vorgelegt zur Facharbeitsgruppe „Verkehr – Mobilität“ am 13.8.2013)

Bei der nachfolgenden Stellungnahme handelt es sich um einen stark verkürzten Ausschnitt (Entwurfsfassung) aus der umfassenden, interdisziplinär erstellten Gesamtstellungnahme der Bürgerliste Goslar zum ECE-Projekt „Pfalzquartier“, die sich derzeit noch in der Endabstimmung befindet. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf Quellenangaben und bildliche Darstellungen verzichtet. Die Stellungnahme gilt unter der Voraussetzung, dass die übrigen Problemfelder (Denkmalschutz, Archäologie, Einzelhandelsverträglichkeit usw.) lösbar sind.

7. Der Straßenzug „Astfelder Straße – Bäringerstraße – Marktstraße - Hoher Weg“ ist als einzige Durchfahrtsmöglichkeit durch die Altstadt bereits heute übermäßig mit Verkehren (teilweise Durchgangsverkehren) belastet. Laut Verkehrsentwicklungsplan 2005 liegen folgende Belastungen (Kfz/Werktag) vor: Astfelder Straße (8.614), Bäringerstraße (3.426), Marktstraße (3.642), Wallstraße (7.227). Die Wohnqualität entlang dieser Straßenzüge hat ständig abgenommen. Insbesondere im Bereich Bäringer- straße / Marktstraße gibt es eine hohe Zahl von Geschäftsfrequenzen und

teilweise langfristigen Leerständen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Zielverkehr zu einem Einkaufszentrum würde die Lage weiter verschärfen. Ein zu forderndes Verkehrskonzept muss daher eine Unterbindung des Durchgangsverkehrs bzw. des Zielverkehrs zum Center über diese Straßenzüge sicherstellen.

8. Weitere, zusätzliche Ein- und Ausfahrten zum Center und zum Hotel im Zuge der Südumgehung der Altstadt sind hinsichtlich der verkehrlichen Bedeutung der Bundesstraße B 241 nur schwer denkbar. Der Schwerpunkt der Planungen sollte folglich darauf gelegt werden, den Knoten Wallstraße / Werenbergstraße / Wasserbreeke zu einem Kreisverkehr auszubauen und die Anbindungen zum Center und zum Hotel über eine neue Zufahrt von der Wallstraße (unter Einbeziehung des Gebäudes der Kegelhalle) herzustellen. Eine Weiterfahrt auf der Wallstraße (Richtung Glockengießereistraße) sollte weitestgehend unterbunden werden.
9. Für den ruhenden Verkehr ist eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Center-Gelände nachzuweisen. Hierbei ist auch der Besucherverkehr für die Kaiserpfalz in entsprechendem Maße zu berücksichtigen. Eine Busvorfahrt für mehrere Reisebusse (Pfalzbesucher) ist in das Parkraumkonzept aufzunehmen.
10. Ein besonderer Schwerpunkt ist auf den Fußgängerverkehr von und zum Marktplatz zu legen. Der Hohe Weg ist trotz Einengung des Straßenraumes und Einrichtung einer Tempo-20-Zone bereits heute zu bestimmten Zeiten nicht in der Lage, die Besucherströme adäquat und sicher ins Zentrum zu leiten. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Durchgangs- und Zielverkehr (vgl. Ziffer 1.) ist daher ein Konzept zur Aufwertung dieser wichtigen Fußgänger Verbindung Richtung Marktplatz zwingende Voraussetzung. Dabei kommt auch der künftigen Nutzung des Gebäudes der RS Hoher Weg eine hohe Bedeutung zu.

Stellungnahme „Einzelhandel“ (Kurzfassung)

(vorgelegt zur Facharbeitsgruppe „Einzelhandel“ am 14.8.2013)

Bei der nachfolgenden Stellungnahme handelt es sich um einen stark verkürzten Ausschnitt (Entwurfassung) aus der umfassenden, interdisziplinär erstellten Gesamtstellungnahme der Bürgerliste Goslar zum ECE-Projekt „Pfalzquartier“, die sich derzeit noch in der Endabstimmung befindet. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf Quellenangaben und bildliche Darstellungen verzichtet. Die Stellungnahme gilt unter der Voraussetzung, dass die übrigen Problemfelder (Denkmalschutz, Archäologie, usw.) lösbar sind.

11. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der Einkaufsgalerie auf den innerstädtischen Einzelhandel ist aufgrund der derzeit bekannten Daten- und Faktenlage nicht möglich. Für eine Bewertung müssen mindestens VK-Fläche, Ankermieter, Flächen- und Branchenmix sowie die Anzahl der Parkplätze bekannt sein.
12. Das Beispiel der Stadtgalerie Hameln, bei der in einer umfassenden Vorher-Nachher-Betrachtung (Dr. Klaus Peter Möller) die Auswirkungen der neuen Einkaufsmöglichkeiten auf den innerstädtischen Einzelhandel analysiert wurden, kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kopie der Altstadt-Handelslandschaft mit vielen kleinflächigen Geschäften durchgängig zu negativen Effekten (s. unten) führt. Das daraus formulierte Ziel, mit einem ausgewogenen Branchen- und Flächenmix die auf die „grüne Wiese“ abgewanderten Sortimente in die Altstadt zurückzuholen, muss auch das Ziel für Goslar sein. Dies gilt umso mehr, als es nicht realistisch erscheint, die hohe Einzelhandelszentralität Goslars signifikant weiter zu steigern. Eine Erweiterung des Einzugsbereichs ist aufgrund ähnlicher Handelsentwicklungen in anderen Mittelstädten unrealistisch. Die Umverteilung von Umsätzen vom klassischen Einzelhandel zum Internet-Einzelhandel wird sich bereits kurz- und mittelfristig

ternet-Einzelhandel wird sich bereits kurz- und mittelfristig bemerkbar machen, wobei einzelne Branchen bereits heute stärker als andere betroffen sind. Die Auswirkungen der Einkaufsgalerie bedürfen also einer umfassenden gutachterlichen Bewertung durch anerkannt unabhängige und nicht negativ vorbelastete Gutachter. Für die Diskussion und Bewertung der Ergebnisse muss genügend Zeit zur Verfügung stehen.

13. Es müssen ferner – u.a. als Konsequenz aus den Erfahrungen in Hameln – die Auswirkungen auf die Stadtwirtschaft (Wertschöpfung, fiskalische und haushaltmäßige Auswirkungen, Arbeitsplatzbilanz) gutachterlich bewertet werden. Städtebaulich ist ein Konzept zu fordern, das einen realistischen Weg aufweist, wie das neue Handelszentrum an den Marktbezirk und die Einzelhandelsstraßenzüge angebunden werden kann. Hierbei sind die bekannten Problemstellungen (MIV-Belastung Hoher Weg, Leerstände Puppenmuseum und RS Hoher Weg) zu berücksichtigen.

Kurzfassung der Auswirkungen der Stadtgalerie Hameln (nach Möller):

- Steigerung Einzelhandelsumsatz in der Altstadt (nach Eröffnung): 5,4%
- 23% Umsatzverlagerung aus dem Altstadt-Einzelhandels in Center (Gutachter-Prognose von VfK Prisma lag nur bei 8,5%)
- Umsatzrückgänge beim Einzelhandel mit Konkurrenz im Center 20-40% und ohne Konkurrenz im Center 10-15%
- Mietrückgang bei Neuvermietungen: 30%
- hohe Fluktuation, zunehmende Leerstände und Trading-Down-Effekte in der Altstadt
- Rückgang der Fußgängerfrequenz: 13,2% (in 1-a-Lagen noch höher)
- Parkhausbelegung außerhalb des Centers: -13,8%
- Kfz-Kennzeichen-Erhebung zeigt keine Vergrößerung des Einzugsbereiches
- Wertschöpfungsverlust für die Stadtwirtschaft: knapp 5 Mio. Euro

Ergänzungen:

Hinweis (eingefügt Februar 2014): Zur Facharbeitsgruppe „Hotel – Kongress – Wohnen“ am 6.8.2013 wurde seitens der Bürgerliste Goslar keine Stellungnahme vorgelegt, weil zum damaligen Zeitpunkt eine Hotelansiedlung im Pfalzquartier auch aufgrund der Erkenntnisse des ISEK wünschenswert war. Aufgrund neuerer Entwicklungen (Hotelbauabsichten für RS Hoher Weg und Alte Post, Rosentorstraße) muss diese Positionierung noch einmal vor dem Hintergrund des tatsächlichen Bedarfs überdacht werden.