



**Stadt Goslar**

## **Altstadt – östlicher Teil**

**Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB  
für den Untersuchungsbereich „Altstadt – östlicher Teil“**

**Grundlage und Begründung für die Aufnahme in das  
Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“**



Quelle: GMG, Fotograf: Stefan Schiefer

**Stadt Goslar, Der Oberbürgermeister**

## Auftraggeber:

Stadt Goslar  
Der Oberbürgermeister  
Fachdienst Stadtplanung  
Charley-Jacob-Straße 3  
38640 Goslar

## Ansprechpartner:

Helmut Borrmann  
05321 704-401  
helmut.borrmann@goslar.de

Iris Weber  
05321 704-374  
iris.weber@goslar.de

## Bearbeitung durch:



GOS mbH  
Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH  
Regionalbüro Braunschweig  
Steinbrecher Straße 31  
38102 Braunschweig

Tel. 0531 – 34 99 445  
thiele@gos-gsom.de

Norbert Thiele  
Annette Petrina

## in Zusammenarbeit mit:



**Dipl.-Ing. Grundmann**

Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Dierk Grundmann  
Reichsstraße 35  
38100 Braunschweig

Tel. 0531 – 6 17 16 04  
grundmann@as-grundmann.de

Dierk Grundmann  
Silke Rumpf

Redaktion: Norbert Thiele

Bearbeitungsstand: Mai 2015  
Dez. 2015 (Redaktion nach Abstimmung mit Programmbehörde)

---

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	5
1.1 Anlass und Aufgabenstellung. ....	5
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. ....	7
1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung. ....	8
1.4 Die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“.....	10
<b>2. Rahmenbedingungen und Tendenzen der gesamtstädtischen Entwicklung.</b> .....	11
2.1 Kurzcharakteristik der Stadt Goslar. ....	11
2.2 Übergeordnete Entwicklungen und Planungen. ....	12
2.3 Metropolregion und Wirtschaft. ....	13
2.4 Einwohnerentwicklung und Wohnen. ....	16
2.5 Das Weltkulturerbe Altstadt von Goslar. ....	21
2.6 Das ISEK 2025. Tendenzen und Schwerpunkte der städtischen Entwicklung. ....	22
<b>3. Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“</b> .....	25
3.1 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes. ....	25
3.2 Stadtgrundriss. Quartiersbildung. Bebauungsstrukturen. ....	27
3.3 Gebäude und Bausubstanz. ....	35
3.4 Frei- und Grünräume. Verkehr. ....	41
3.5 Nutzungsstruktur. Einzelhandel und Nahversorgung. ....	44
3.6 Soziale, kulturelle, öffentliche, freizeitbezogene und technische Infrastruktur. ....	47
3.7 Wohnen und demografische Entwicklung. ....	48
3.8 Umwelt und Klimaschutz. ....	51
3.9 Stand der Stadterneuerung und weitere Planungen. ....	53
<b>4. Zusammenfassung und Gesamtbewertung „Altstadt – östlicher Teil“.</b> .....	56
4.1 Demografische Entwicklung.....	56
4.2 Image. ....	56
4.3 Einzelhandel und Nahversorgung. ....	57
4.4 Gewerbe und Handwerk. ....	57
4.5 Städtebau und Gebäudesubstanz. ....	58
4.6 Öffentlicher Raum, Freiräume und Verkehr. ....	59
4.7 Infrastruktur. ....	59
4.8 Tourismus.....	60
<b>5. Erneuerungskonzept und Handlungsschwerpunkte.</b> .....	60
5.1 Allgemeine Entwicklungsziele.....	60
5.2 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte.....	62
5.3 Maßnahmenkonzept.....	67
<b>6. Verfahren nach dem BauGB und Begründung. Rechtsinstrumente.</b> .....	71
6.1 Grundsätze.....	71
6.2 Notwendigkeit der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.....	71
6.3 Verfahrenswahl.....	74
6.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes. ....	78
6.5 Zeitliche Umsetzung der Sanierung.....	80
6.6 Dringlichkeit und Begründung des öffentlichen Interesses.....	80
6.7 Beteiligung von Betroffenen und TöB. ....	81
6.8 Zusammenfassung.....	82

## Anlagen

---

## Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ .....	7
Abbildung 2:	Lage in Niedersachsen .....	11
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	13
Abbildung 4:	Goslar in der Metropolregion Hannover .....	14
Abbildung 5:	Verteilung der Arbeitsplätze nach Branchen .....	15
Abbildung 6:	Einwohnerentwicklung 2010 bis 2014 (ohne Vienenburg).....	17
Abbildung 7:	Einwohner nach Alterskohorten 2010 bis 2014 (ohne Vienenburg).....	18
Abbildung 8:	Haushaltsentwicklung bis 2020.....	19
Abbildung 9:	Entwicklungsschwerpunkte.....	22
Abbildung 10:	Grundstruktur der Altstadt.....	24
Abbildung 11:	Stadtteilkonzept Altstadt .....	24
Abbildung 12:	Luftbild „Altstadt – östlicher Teil“ .....	26
Abbildung 13:	Stadtgrundriss um 1250.....	27
Abbildung 14:	Grundriss und Quartiersbildung der Altstadt (einschließlich östlicher Teil) ...	28
Abbildung 15:	Schwarzplan .....	28
Abbildung 16:	Baulicher Versatz und geschwungener Straßenverlauf.....	29
Abbildung 17:	Historische Darstellung des Breiten Tores und heute .....	30
Abbildung 18:	Glockengießerstraße und am Breiten Tor .....	31
Abbildung 19:	Erhaltenswerte Nebengebäude und störende Anlagen .....	31
Abbildung 20:	Innenhof Gewerbe und ortstypische Gewerbenutzung.....	32
Abbildung 21:	Brachen in der Mauerstraße und Kornstraße .....	32
Abbildung 22:	Sichtachse zum Breiten Tor und Stephanikirche.....	32
Abbildung 23:	Fachwerk mit Zwerchgiebel und mit ortstypischer Schieferverkleidung.....	33
Abbildung 24:	Hof- und Gartennutzung in der Abzucht und Glockengießerstraße .....	33
Abbildung 25:	Offene Raumkante Mauerstraße 17 und „Störung“ auf Nr. 24.....	34
Abbildung 26:	Störende Garagengebäude in ehemaligen Baulücken .....	34
Abbildung 27:	Ulrichscher Garten und Großgrün an der Abzucht .....	34
Abbildung 28:	Massivbauten und Fachwerk .....	35
Abbildung 29:	Mittlere und mäßige Schäden an Fassaden und Verkleidungen .....	37
Abbildung 30:	Mittlere und mäßige Schäden an Fenstern und Hauseingängen.....	37
Abbildung 31:	Erhebliche Schäden an Fassaden und Verkleidungen.....	38
Abbildung 32:	Erhebliche Schäden an Fenstern.....	38
Abbildung 33:	Zusammenfassung der Gebäudebewertung (Zahl Gebäude) .....	39
Abbildung 34:	Auszug aus dem Fragebogen für die energetische Gebäudeerfassung .....	40
Abbildung 35:	Schmale Fußwege und historisches Pflaster unter Asphaltdecke .....	41
Abbildung 36:	Dominanz des MIV und Leerstände in der Breiten Straße .....	42
Abbildung 37:	Ideenskizze Umgestaltung Freiraum Breites Tor .....	43
Abbildung 38:	Wallanlagen (Süd) und Stephanikirchhof.....	44
Abbildung 39:	Gewerbliche Nutzungen nach Straßen .....	45
Abbildung 40:	Einzelhandel und Hotel in der Breiten Straße .....	45
Abbildung 41:	Gewerbe und Handwerk .....	46
Abbildung 42:	Verteilung der gewerblichen und sonstigen Nutzungen .....	46
Abbildung 43:	Infrastrukturelle Einrichtungen .....	47
Abbildung 44:	Einwohnerentwicklung in der östlichen Altstadt.....	49
Abbildung 45:	Anteil der nichtdeutschen Einwohner in der östlichen Altstadt .....	49
Abbildung 46:	Altersverteilung der Bevölkerung in der östlichen Altstadt .....	51
Abbildung 47:	Altlastverdachtsflächen in der östlichen Altstadt .....	52
Abbildung 48:	Vorschlag Stadtkarte mit Rundgang .....	55
Abbildung 49:	Entwicklungskonzept, Vergrößerung in der Anlage.....	61
Abbildung 50:	Maßnahmenplan, Vergrößerung in der Anlage .....	68
Abbildung 51:	Maßnahmen Gebäudemodernisierung: Kosten und Förderbedarf .....	69
Abbildung 52:	Maßnahmenplan, Kosten und Förderbedarf.....	70
Abbildung 53:	Missstände, Vergrößerung in der Anlage.....	73
Abbildung 54:	Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, Vergrößerung in der Anlage.....	79

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025 (kurz: ISEK) hat die historische Altstadt von Goslar als „besonderen Lebensraum für Wohnen und Arbeiten“ und als einen der Handlungsschwerpunkte der gesamtstädtischen Entwicklung definiert<sup>1</sup>. Für den Teilbereich Altstadt Mitte, der zur historischen Oberstadt gehört, wurden vor einigen Jahren vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, deren wesentliche Bearbeitungsinhalte die Feststellung von Entwicklungsdefiziten und die Erarbeitung von daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen und Zielen für *diesen* Teil der Altstadt umfassten. Ein Sanierungs- bzw. Erhaltungsgebiet wurde zum damaligen Zeitpunkt für das Untersuchungsgebiet Mitte nicht beschlossen.

Die nunmehr für den Teilbereich „Altstadt – östlicher Teil“ durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen sind eine mittelbare Fortschreibung des ISEK 2025. Hier wurde die Altstadt vorwiegend in ihrer zusammenhängenden Gesamtbedeutung betont – aber schon auf bauliche und städtebauliche Defizite sowie die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe für den *östlichen* Teil hingewiesen. Für detailliertere und differenziertere Aussagen wurde die Ausweisung der östlichen Altstadt als Untersuchungsgebiet und die Beantragung der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ empfohlen. Der Rat der Stadt Goslar hat daher am 27.01.2015 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im Bereich der „Altstadt – Östlicher Teil“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet gehört zur sogenannten Unterstadt und zum Stephaniviertel.

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen sind die zunehmenden baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände, die teilweise auf strukturelle Veränderungen (z.B. im Einzelhandel) zurückzuführen sind. Es ist abzusehen, dass der östliche Teil langfristig von der Entwicklung der gesamten Altstadt abzufallen droht und künftig seinen Funktionen nicht mehr gerecht wird. Darüber hinaus erfordern die verkehrlichen Belastungen, die eingeschränkte touristische Attraktivität und die drohende Manifestierung von Defiziten an Gebäuden und im öffentlichen Raum eine Analyse der derzeitigen städtebaulichen, funktionalen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und soziodemografischen Situation sowie das Aufzeigen von Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet.

Die im ISEK 2025 definierten allgemeinen Ziele für die Unterstadt können weitgehend übernommen werden, der Maßnahmenplan zu deren Umsetzung wurde zum Teil auf Einzelmaßnahmen konkretisiert. Der Erhalt des städtebaulichen Denkmals stand bei der Bearbeitung im Vordergrund. Von den im ISEK 2025 benannten sektoralen Handlungsfeldern für die Altstadt sind die Ziele und Maßnahmen als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen auf den Erhalt und die Modernisierung des Gebäudebestandes in der östlichen Altstadt konzentriert worden. Diese Schwerpunktsetzung soll eine reale Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit gewährleisten. *Aus diesem Grund wurde die Bestandsanalyse, deren Bewertung und der Maßnahmenplan auf den Erhalt sowie die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude fokussiert.*

---

<sup>1</sup> ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

Die Stadt Goslar beabsichtigt auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und der Empfehlungen aus dem ISEK 2025 für das Gebiet der „Altstadt – östlicher Teil“ die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Jahr 2016 zu beantragen.

Die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen umfasst neben der Aufnahme und Analyse des baulichen und räumlichen Bestandes die Berücksichtigung weiterer entwicklungsrelevanter Rahmenbedingungen, die Erfassung und Wertung des aktuellen Leerstandes und die Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen. Daraus werden die Handlungsbedarfe und Maßnahmenempfehlungen für die Programmanmeldung und die spätere Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ermittelt.

Gemäß § 141 BauGB dient die Durchführung vorbereitender Untersuchungen insbesondere der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen:

- über die Notwendigkeit der städtebaulichen Erneuerung in der östlichen Altstadt,
- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge in diesem Gebiet,
- über die anzustrebenden allgemeinen Ziele für das Gebiet und
- über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen sollen dabei überprüfen,

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen,
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann,
- mit welchen Kosten zu rechnen ist,
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist,
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht,
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind,
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere der Maßnahmenplan, beschreiben einen zeitlichen Rahmen für die Stadtteilentwicklung in den nächsten Jahren und mit welchen investiven und begleitenden nicht-investiven Maßnahmen auf bekannte und prognostizierbare Handlungsbedarfe reagiert werden kann.

Neben der Begründung des Förderantrages verfügt die Stadt Goslar damit über einen Handlungsleitfaden für den Beginn der städtebaulichen Erneuerung im Untersuchungsgebiet. Die eventuell spätere Fortschreibung der Entwicklungsziele ist abhängig von den Ergebnissen und Effekten der Umsetzung; der Maßnahmenplan lässt ausreichend Raum für inhaltliche und zeitliche Anpassungen.

## 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 19,4 ha und wird von 1.871 Menschen (Hauptwohnsitz) bewohnt<sup>2</sup>. Die Grenzen werden im Norden und Südosten von den Wallanlagen, im Westen von der westlichen Bebauung der Straßen Brüggemannstraße, Obere Kirchenstraße und Schielenstraße, im Süden von der St. Annenhöhe und im Osten von der östlichen Bebauung der Kornstraße und vom Ensemble des Breiten Tores definiert.

Damit befinden sich im Gebiet die in Ost-West Richtung verlaufenden Straßen Mauerstraße, Bäckerstraße, Kornstraße sowie die teils als Geschäftsstraße fungierende Breite Straße. Zum Untersuchungsgebiet gehören u.a. der Stephanikirchhof mit Kirche, der Ulrichsche Garten, das Gebäudeensemble List-Hof, die räumlich aufeinanderfolgen, sowie die mittelalterliche Tor- und Befestigungsanlage Breites Tor.

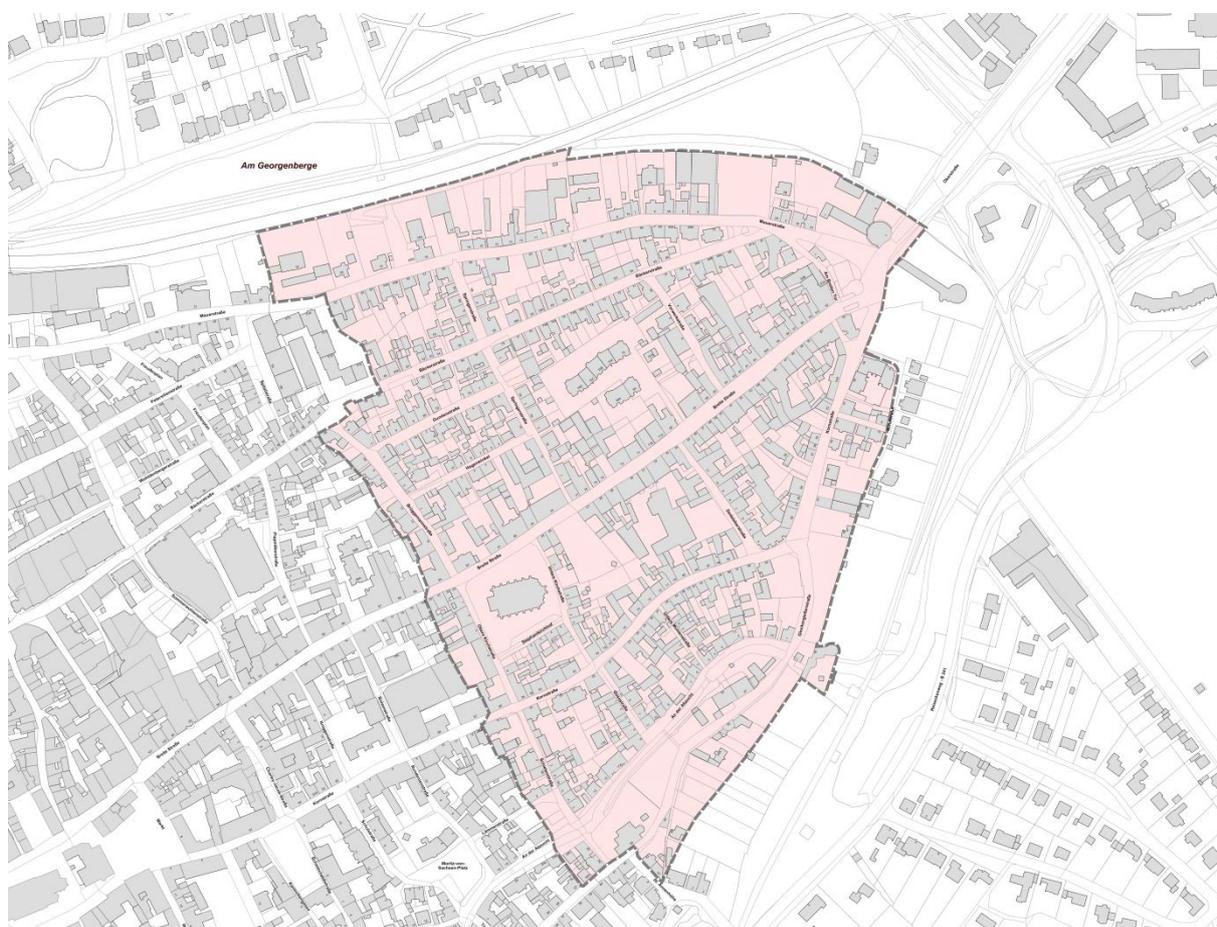


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“  
Quelle: Stadt Goslar

Die Hauptnutzung im Untersuchungsgebiet ist Wohnen. In der Breiten Straße befinden sich in den Erdgeschossen vielfach gewerbliche Nutzungen, die überwiegend leer stehen. Das Gebiet steht flächendeckend unter Denkmalschutz, der nicht nur die Gebäude, sondern auch die städtebaulichen Strukturen (Quartiere, Straßenräume, Plätze) und Wallanlagen umfasst. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Altstadt und gehört somit zum UNESCO-Weltkulturerbe „Altstadt von Goslar“.

<sup>2</sup> Stand am 31.12.2014

### 1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung.

Für die Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung im Gebiet „Altstadt – östlicher Teil“ hat die Stadt Goslar die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Das im vorliegenden gesamtstädtischen ISEK Goslar 2025 enthaltene gebietsbezogene Entwicklungskonzept (kurz: IEK) für den Bereich der östlichen Altstadt soll auf Empfehlung der Programmbehörde unter Einbeziehung der aktuellen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben werden. Weiterhin sollen die vorbereitenden Untersuchungen und die Fortschreibung des gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes in einem *gesamtstädtischen Kontext* bewertet und mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen abgestimmt werden. Die Fortschreibung wird die Stadt in 2016 ergänzend zu den vorbereitenden Untersuchungen veranlassen. Damit wird den förderrechtlichen Bestimmungen des Landes Niedersachsen über die planerischen und konzeptionellen Grundlagen für den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung entsprochen.

Die aktuellen vorbereitenden Untersuchungen fassen daher die Bezugnahme zur Gesamtstadt nur zusammen. Dies betrifft u.a. die Berücksichtigung soziodemografischer und sozioökonomischer Belange, die Feststellung konkreter Nachfragen und Bedarfe sowie – wegen des Fokus auf die Gebäudemodernisierung – wohnungswirtschaftliche Fragen.

Für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse paralleler und bereits vorliegender Planungen und Konzepte herangezogen, soweit sie für die östliche Altstadt von Bedeutung sind, u.a.:

- das Südniedersachsenprogramm des Amtes für regionale Landesentwicklung,
- das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig,
- das integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025 (ISEK 2025),
- den Masterplan Altstadt Goslar,
- das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar,
- die Ergebnisse einer Umfrage über den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in der Altstadt von Goslar,
- die ersten Bearbeitungsergebnisse des Konzeptes für die energetische Stadtsanierung in der Altstadt sowie
- sonstige Plangrundlagen zur gesamtstädtischen Entwicklung, u.a. den F-Plan, das LROP und weitere Daten und Übersichten.

Die Ergebnisse der vorgenannten Unterlagen wurden im Verlauf der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen teilweise aktualisiert und mit der aktuellen Aufnahme des gebauten Bestandes sowie mit aktuellen Daten abgeglichen.

Wegen der im Rahmen der vorstehenden Planungen und Konzepte nicht leistbaren bzw. nicht beauftragten detaillierten Untersuchungen des Gebäudebestandes, bedurfte es in den vorbereitenden Untersuchungen einer Aufnahme sämtlicher Gebäude und öffentlicher Räume (u.a. Hauptgebäude, Freiräume, Straßen) und Nutzungen (u.a. Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe). Dazu wurde der gebaute Bestand gebäude- und straßenweise fotografisch erfasst und anschließend bewertet.

Eine detaillierte technische/konstruktive Bestandsaufnahme der Gebäude war nicht Auftragsgegenstand und ist der späteren Vorbereitung konkreter Einzelmaßnahmen für die Modernisierung und Instandsetzung vorbehalten. Für die Wertung der Gebäudeausstattung wurde auf Teilergebnisse der Befragung zum Modernisierungsbedarf sowie auf parallele Befragungen im Zuge des energetischen Sanierungskonzeptes für die Altstadt zurückgegriffen.

Erfahrungen zeigen, dass in der überwiegenden Zahl der Fälle aus dem äußeren Zustand der Gebäude Rückschlüsse auf den Gesamtzustand möglich sind. Dies trifft insbesondere für die sichtbaren Leerstände zu. Die beschriebene Methodik der Bestandserfassung erschien bei den derzeitigen Schwerpunktsetzungen der geplanten städtebaulichen Erneuerung auf Gebäude angemessen.

Exemplarisch wurden die Innenquartiere/Innenhöfe besichtigt, soweit dies aufgrund der jeweiligen baulichen Situation bzw. nach Anfragen beim Eigentümer/Mieter möglich war.

Die Einschätzung des Wohnungsleerstandes erfolgte ebenfalls durch äußere Inaugenscheinnahme, u.a. nach Indikatoren wie Außenwahrnehmung des Gebäudes, baulicher Zustand, aktive/inaktive Briefkästen und Klingeln/Wechselsprechanlagen. Die Besichtigung wurde partiell in den Abendstunden wiederholt. Die gewerblichen Leerstände ließen sich in den meisten Fällen eindeutig identifizieren. Die Ergebnisse wurden in den Beteiligungsverfahren auf der Grundlage von Kenntnissen der Bewohner konkretisiert und korrigiert.

Die Erfassung der Nutzungen Einzelhandel und Gewerbe erfolgte gebäudeweise durch Besichtigung und fotografische Aufnahme vor Ort. In der Auswertung wurde nach Branchen/Sortimenten differenziert.

Aus der Gegenüberstellung und Analyse der Stärken und Schwächen wurden die Handlungsbedarfe und die Entwicklungsziele definiert und die künftige Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die Art des Sanierungsverfahrens vorgeschlagen.

Die Betroffenen sind nach § 137 BauGB beteiligt und in einer öffentlichen Veranstaltung über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das Sanierungsverfahren und die Fördermöglichkeiten informiert worden. Die Hinweise und Anregungen der Bewohner, Betroffenen und möglichen Akteure wurden im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und dokumentiert.

Die Ergebnisse der Beteiligung der für die Entwicklung der „Altstadt – östlicher Teil“ relevanten Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls dokumentiert.

In einer Begehung des Untersuchungsgebietes vor Beginn der Bearbeitung haben die Denkmalbehörden (des Landes Niedersachsen und der Stadt Goslar) ihre Belange und Schwerpunkte für die geplante städtebauliche Erneuerung formuliert. In einem weiteren Termin sind beiden Denkmalschutzbehörden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Maßnahmenplan vorgestellt und erörtert worden. Ergänzend hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege eine Stellungnahme für die geplante Anmeldung in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ formuliert.



Der hohe Denkmalschutzstatus der „Altstadt – östlicher Teil“ als Bestandteil des Gesamtensembles Altstadt Goslar und die Schwerpunktsetzung auf den Erhalt und die Modernisierung der Gebäudesubstanz sind wichtige Voraussetzungen für die Aufnahme in die Städtebauförderung der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Andere Programmkomponenten sind eher weniger geeignet, um die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Missstände und Defizite zu beseitigen.

## 2. Rahmenbedingungen und Tendenzen der gesamtstädtischen Entwicklung.

### 2.1 Kurzcharakteristik der Stadt Goslar.

Goslar im gleichnamigen Landkreis ist eine Mittelstadt und liegt ca. 90 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt ist über mehrere Bundesstraßen (B6, B82, B241, B498) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die B6 geht in Richtung Braunschweig in die A395 über, dadurch besteht eine Anbindung an das Autobahnnetz. Die Stadt Goslar ist weiterhin an das Netz der DB angebunden, jedoch nicht an das Binnenwasserstraßennetz.



Abbildung 2: Lage in Niedersachsen  
Quelle: geodatenportal Niedersachsen

Goslar liegt im Harzvorland und gehört mit Wernigerode und Quedlinburg zu den bedeutendsten größeren Harzstädten. Das ehemalige Erzbergwerk Rammelsberg, die Altstadt von Goslar mit der Kaiserpfalz und das Oberharzer Wasserregal gehören zum UNESCO-Weltkulturerbe und bestimmen maßgeblich die internationale touristische Bedeutung der Stadt.

Mit 49.947 Einwohnern<sup>3</sup> zählt Goslar zu den einwohnerstärkeren urbanen Zentren im Land Niedersachsen; die Stadt stellt ca. 35 % der Bewohner des Landkreises Goslar.

Goslar ist Mittelzentrum und erfüllt zusammen mit den bevölkerungsärmeren Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen regionale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf und den alltäglichen Grundbedarf. Darüber hinaus werden diesem Verbund in den Bereichen (universitäre) Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie Gesundheit oberzentrale Aufgaben zugewiesen<sup>4</sup>.

Wegen der Bedeutung von Goslar in der Region, insbesondere im Bereich der Wissensvernetzung (TU Clausthal), sind die nur wenig vorhandenen höheren Bildungseinrichtungen als Defizit zu betrachten. Angebote für Studiengänge in dem in Goslar angesiedelten Energieforschungszentrum Niedersachsen, das in einem Netzwerk mehrerer Hochschulen interdisziplinäre Forschung im Bereich der Energiegewinnung betreibt, sind noch in der Vorbereitungsphase.

## 2.2 Übergeordnete Entwicklungen und Planungen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (kurz: LROP) ist die Stadt Goslar als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet zusammen mit „Bad Harzburg, Clausthal-Cellerfeld und Seesen einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen“. Wichtige städtische Funktionen des Mittelzentrums wie Einkaufen und diverse Dienstleistungen konzentrieren sich auf innerstädtische Bereiche, vorwiegend auf die Altstadt. Die laufende Fortschreibung des LROP wird derzeit von vielen größeren Städten kritisiert, insbesondere die erwarteten Einschränkungen bei der Entwicklung des Einzelhandels, bei denen eher das Umland begünstigt wird.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig kommen der Stadt Goslar zusätzlich besondere Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Erholung und Freizeit, die auch die Altstadt betreffen, sowie in der Wasserwirtschaft zu.

Goslar ist nach bereits abgeschlossener Aufgabe von Standorten der Bundespolizei und der Bundeswehr nur noch mittelbar von den Folgen der militärischen Konversion betroffen. Derzeit werden auf der Grundlage von diversen Gutachten Nachnutzungskonzepte für die bestehenden Gebäude und Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes entwickelt, von denen einige bereits vor der Vermarktung stehen.

Nach dem Südniedersachsenprogramm des Amtes für regionale Landesentwicklung stehen Goslar und die Region vor den Herausforderungen und den weitreichenden Folgen des demografischen Wandels. Wichtige Entwicklungsziele sind die Gesundheitsregion Goslar, die Wissensvernetzung zwischen den regionalen Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit der Wirtschaft, u.a. im Energieforschungszentrum Goslar und der Fraunhofer Projektgruppe Goslar und die Nutzung der Potenziale aus dem UNESCO-Weltkulturerbe<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Einwohner mit Hauptwohnsitz einschließlich Vienenburg und aller Ortsteile

<sup>4</sup> ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

<sup>5</sup> Das Südniedersachsenprogramm, ArL, 2014

Im städtischen Flächennutzungsplan ist der zentrale Bereich der Altstadt als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Diese Zuordnung reicht von der Altstadt Mitte über die Breite Straße bis zum Breiten Tor in der östlichen Altstadt. Die Quartiere nördlich und südlich der Breiten Straße sind Wohnbauflächen. Die gesamte Altstadt ist von den historischen Wallanlagen umgeben.

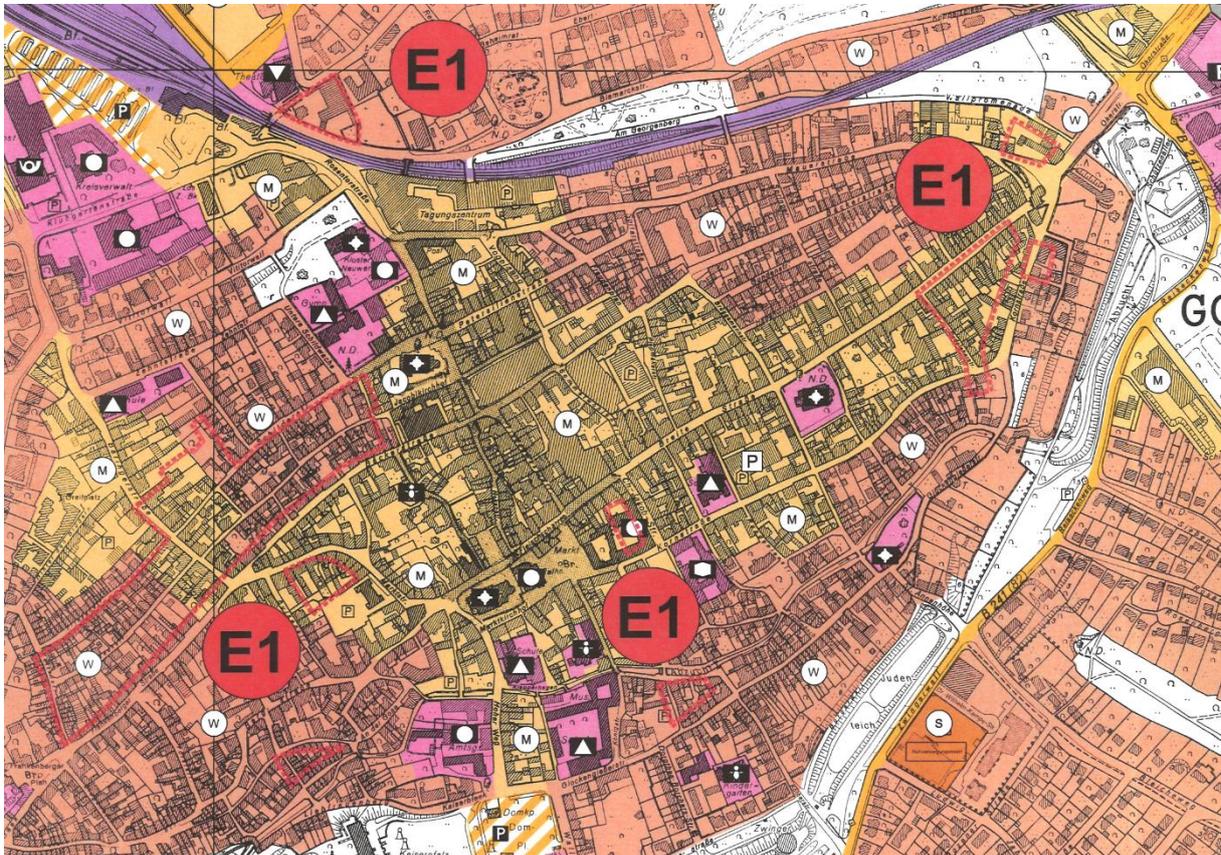


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Stadt Goslar

### 2.3 Metropolregion und Wirtschaft.

Goslar gehört zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Die Bedeutung der Stadt in der Metropolregion wird durch die Bereiche:

- Fremdenverkehr und Kultur (UNESCO-Weltkulturerbe)
- e-mobilität
- Energie und
- Wissensvernetzung

bestimmt.

Trotz der Lage in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und im Großraum Braunschweig konnten die Stadt Goslar und die Region Südharz mit Städten wie Bad Harzburg und Osterode bisher nicht ausreichend von den davon ausgehenden Synergien profitieren. Die Region gilt als strukturschwach.



Neben dem Fremdenverkehr wird die lokale Wirtschaft von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, vom Einzelhandel sowie von kleinen und mittelständischen Unternehmen im produzierenden Gewerbe bestimmt. Trotz Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ist Goslar für die Region der wichtigste Arbeitsstandort; die Zahl der Einpendler ist etwa doppelt so hoch wie der Auspendler. Die Trends der wirtschaftlichen Entwicklung sind moderat positiv, was sich u.a. in den sinkenden Erwerbslosenzahlen widerspiegelt.

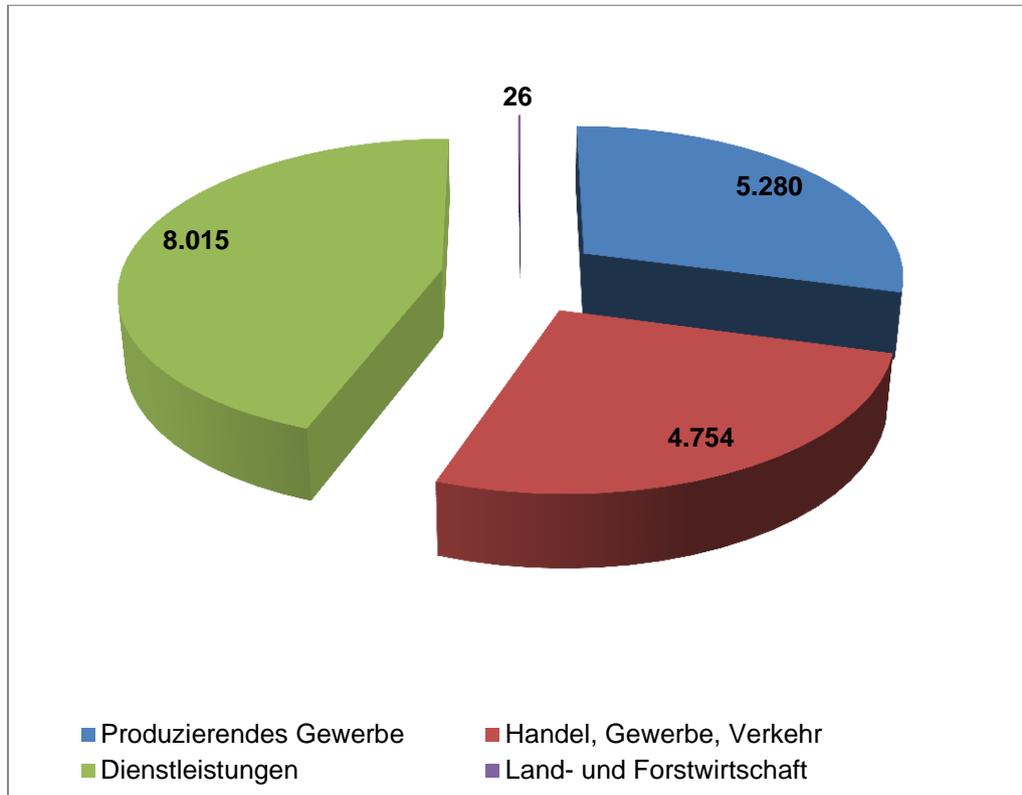


Abbildung 5: Verteilung der Arbeitsplätze nach Branchen  
 Quelle: Stadt Goslar

Der Einzelhandel ist gemäß den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums breit gefächert und umfasst neben den differenzierten, kleinstrukturierten Angeboten in der Altstadt die großen Nahversorger und Fachmarktzentren am Stadtrand. Die hohe Kaufkraftbindung von über 190 % lassen sich durch die Angebote der touristischen Infrastruktur in der Altstadt und die Lage von Goslar abseits größerer Einzelhandelsstandorte begründen.

Im Zentrenkonzept der CIMA von 2009 wird die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt und die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt empfohlen. Die dezentralen Stadtteilzentren sollen die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandelsstandort nicht durch zentrenrelevante Angebote gefährden. Es wird festgestellt, dass die vorhandenen Angebote und Sortimente den größten Teil der regionalen Nachfrage abdecken. Potenziale für Flächen- und Sortimentserweiterungen werden überwiegend an den bereits vorhandenen Standorten gesehen.

Der hohe Anteil der Beschäftigten im öffentlichen Sektor und tertiären Branchen ist einer der Gründe für die unterdurchschnittliche Dynamik bei Unternehmensgründungen. Hier besteht Handlungsbedarf, auch unter Ausnutzung der Synergien zwischen den Regionen in der Metropolregion und innerhalb des Verbundes der regionalen Mittelzentren.

## 2.4 Einwohnerentwicklung und Wohnen.

Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 hat sich in der Stadtentwicklungsplanung die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Zukunft des Wohnens in den Städten liegt. Bis auf wenige großstädtische Ausnahmen trifft das besonders auf Mittel- und Oberzentren bis ca. 100.000 Einwohner zu. Einerseits bieten urbane Siedlungsstrukturen dieser Größenordnung mit einem breiten Angebot an städtischer Infrastruktur ausreichende Voraussetzungen und Potenziale für die Ansiedlung von Unternehmen im primären Wirtschaftssektor und privaten Dienstleistungen mit mittleren bis hohen Einkommen. Andererseits sind viele Mittel- und Oberzentren gerade noch groß genug, um z.B. langfristig Fach- und Hochschulen tragen zu können. Das begünstigt Unternehmensgründungen und die Entstehung neuer Arbeitsplätze, u.a. im tertiären und Dienstleistungsbereich. Zudem haben Hochschulen positive Effekte auf die qualitative Zusammensetzung der Bevölkerung und den davon ausgehenden Synergien auf Konsum und Nachfrage. Wichtig ist vor allem, dass in Städten unter 100.000 Einwohnern die Gefahren für ausgeprägte Segregationserscheinungen und extreme soziale Polarisierungen mit den die Stadtentwicklung hemmenden Folgen geringer sind als in den meisten großstädtischen Siedlungsstrukturen.

Nach dem Niedersächsischen Landesamt für Statistik zeichnen die mittel- und langfristigen Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung und das Wohnen in Goslar ein moderat negatives Szenario. Migration und natürliche Bevölkerungsentwicklung zeigen seit mehreren Jahren negative Tendenzen; im Großraum Braunschweig gehört Goslar zu den Abwanderungsregionen. Es wird eingeschätzt, dass die Gesamtbevölkerung von Goslar bis 2025 um weitere ca. 5 % zurückgehen wird, überwiegend durch die sich fortsetzende negative Bevölkerungsentwicklung.

Das ISEK 2025 kommt aus einer vergleichenden Bewertung verschiedener Prognosen zu dem Ergebnis, dass selbst bei einer positiven städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung die Bevölkerung weiter sinkt und älter wird<sup>7</sup>. Es muss daher für die städtische Entwicklung angenommen werden, dass die bereits seit mehreren Jahren rückläufigen Einwohnerzahlen tendenziell irreversibel sind.

Diese Prognose ist nicht grundsätzlich negativ zu werten, da der demografische Wandel und seine Folgen als Herausforderung für qualitative Veränderungen und ein neues Verständnis in der Stadtentwicklung gesehen werden muss. Das ISEK 2025 gibt dazu zahlreiche Empfehlungen, von denen viele jedoch erst mittelfristig Effekte zeigen werden.

Wie aus den folgenden Abbildungen deutlich wird, sinkt die Gesamteinwohnerzahl seit Jahren gering – aber kontinuierlich. Dagegen ist der Anteil der nichtdeutschen Einwohner von 5,4 % im Jahr 2010 auf 6,7 % im Jahr 2014<sup>8</sup> angestiegen. Eine Erfassung von deutschen Bewohnern mit Migrationshintergrund erfolgt seit mehreren Jahren nicht mehr, so dass hier keine verlässlichen Angaben möglich sind. Es kann jedoch von einem deutlich höheren Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund ausgegangen werden, was sich unter anderem positiv in der etablierten Migrantenökonomie widerspiegelt – besonders in der Gastronomie.

---

<sup>7</sup> ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

<sup>8</sup> Stadt Goslar, Einwohnerstatistik

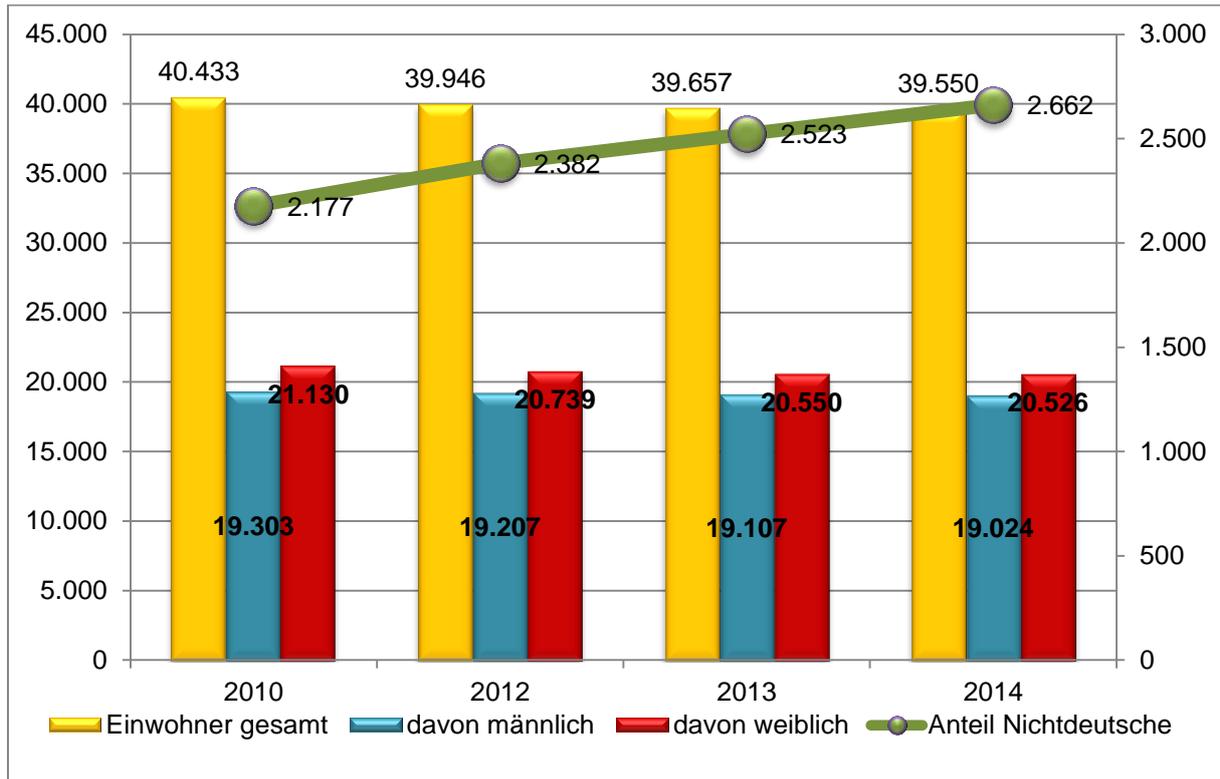


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung 2010 bis 2014 (ohne Vienenburg)  
 Quelle: Stadt Goslar, eigene Darstellung

Die Entwicklung der Verteilung der Alterskohorten (siehe Abbildung nächste Seite) lässt Rückschlüsse auf qualitative Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung zu. Alle Altersgruppen zeigen negative Trends. Die sinkenden Zahlen der 0-7 Jährigen sind Indiz für die anhaltend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung<sup>9</sup> und für die Abwanderung der Eltern (in der Regel der Altersgruppe der 26-66 Jährigen angehörig). Gleiches gilt für die ebenfalls abnehmenden Zahlen der 7-19 Jährigen, die auch als Beleg für den bereits vor 2010 eingetretenen Geburtenrückgang gelten kann. In vergleichbaren Städten sinken die Zahlen der 19-26 Jährigen wegen der Bildungsabwanderung – in Goslar stagnieren sie dagegen. Es kann nur vermutet werden, dass diese Gruppe ein hinreichendes Bildungsangebot findet und/oder wegen der Nähe zu Hochschulangeboten in Braunschweig und Göttingen nicht den Wohnort dorthin wechselt. Es erscheint trotzdem wichtig, die Umsetzungen für die Einrichtung von Hochschulstudiengängen zu forcieren.

Die vorstehenden Zahlen belegen, dass die negative natürliche Einwohnerentwicklung nicht durch Migration ausgeglichen werden kann. Der relativ geringe Zuzug von Bewohnern in der Familiengründungsphase beeinflusst die Nachfrage bei der Wohneigentumbildung und auf dem Mietwohnungsmarkt eher negativ.

Die Abnahme der Zahlen der über 66 Jährigen widerspricht allgemeinen Trends. Anders als in vergleichbaren Städten fehlt in Goslar vermutlich der Zuzug aus dem Umland. Die Beobachtung der Entwicklung dieser Altersgruppe ist von einigem Interesse für die städtische Entwicklung, u.a. wegen der Anpassung von Sortimenten und Angeboten im Einzelhandel, in medizinischen Dienstleistungen und für die Herstellung altersgerechter Wohnformen.

<sup>9</sup> Die Sterbefälle sind mehr als doppelt so hoch wie die Geburten.

Eine genaue Analyse der Ursachen dafür war nicht Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen; es kann nur vermutet werden, dass in Goslar für diese Altersgruppe ein ausreichend qualifiziertes Wohnungsangebot fehlt.

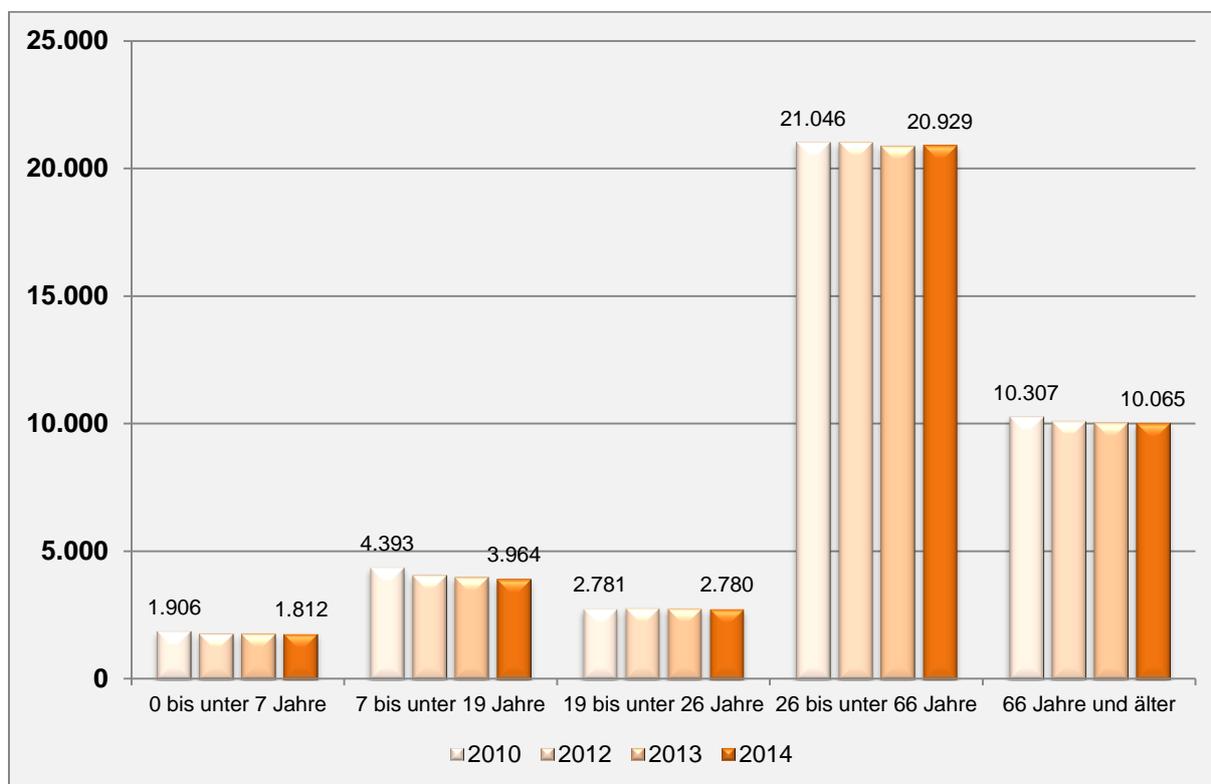


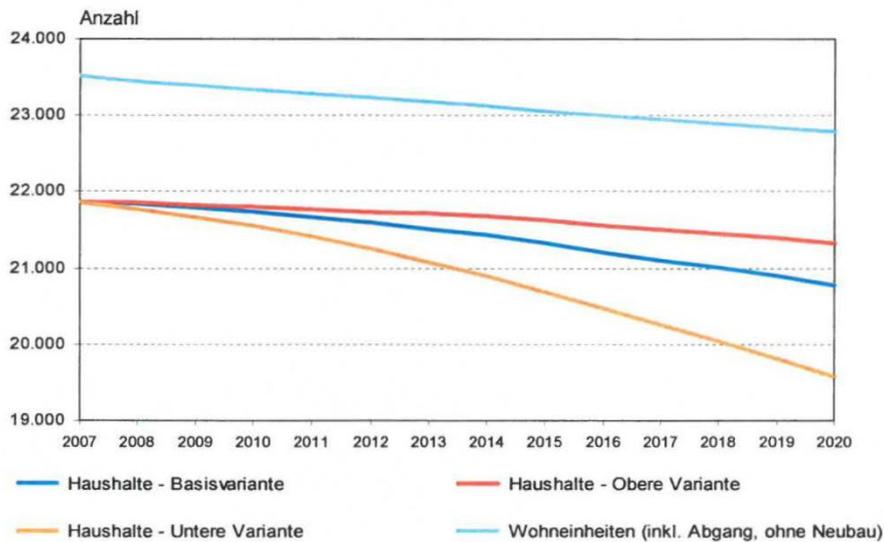
Abbildung 7: Einwohner nach Alterskohorten 2010 bis 2014 (ohne Vienenburg)  
 Quelle: Stadt Goslar, eigene Darstellung

Die gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse und –prognose aus dem Jahr 2009 (Redaktion 2007) bedarf wegen der sich seitdem stetig ändernden Anforderungen an das Wohnen und vor dem Hintergrund der soziodemografischen Entwicklungen einer Fortschreibung und Aktualisierung. Insbesondere für die Gebäudetypologien und kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in der Altstadt wird eine verlässliche Prognose über die Bedarfe und Nachfragen benötigt, um die im Rahmen der geplanten städtebaulichen Erneuerung in der „Altstadt – östlicher Teil“ hohen Investitionen langfristig zu rechtfertigen.

Die Wohnbauaktivitäten in Goslar liegen deutlich unter denen im Landkreis. Zuwächse konzentrierten sich in den zurückliegenden Jahren auf die Eigentumsbildung, weniger auf den Mietwohnungsmarkt. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen ist der letztgenannte Markt für Investoren eher uninteressant, weil die Risiken der langfristigen Vermietung als zu hoch betrachtet werden. Zudem besteht aktuell ein rechnerischer Angebotsüberhang, besonders bei kleinen Wohnungen.

Selbst in den moderat positiven Prognosen zu Haushaltszahlen und Wohnungsmarkt wird es in Goslar in den nächsten Jahren einen Angebotsüberhang geben, der durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße nicht ausgeglichen werden wird.

**Abb. 23 Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohneinheiten in der Stadt Goslar bis 2020**



© GEWOS

Abbildung 8: Haushaltentwicklung bis 2020  
 Quelle: Goslar 2020. Wohnungsmarktanalyse und –prognose. GEWOS, 2009

Die Prognosen sehen eine Nachfragezunahme im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Eigentumswohnungen. Hier muss es gelingen, diese Nachfrage auf die Gebäude in der Altstadt zu lenken und die Vorteile für das Wohnen in der Stadtmittte herauszustellen. Es wird weiterhin prognostiziert, dass sich die Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen verstärken wird – wovon die Altstadt mit ihren Lagevorteilen profitieren kann<sup>10</sup>, dagegen nimmt die Nachfrage nach mittleren Wohnungen ab.

Eine Steuerung des Wohnungsmarktes ist in Goslar schwierig, weil die Stadt kaum Einfluss auf die am lokalen Markt agierenden Wohnungsunternehmen hat. Die Empfehlung eines Stadtmonitors wurde bisher eher kritisch gesehen. Wegen der langfristig ungünstigen Prognosen und der daher notwendigen laufenden Anpassung von Entwicklungszielen sowie wegen der ohnehin erforderlichen Datensammlungen nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm erscheinen neue Überlegungen zu diesem Thema sinnvoll. So kann die Entwicklung der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnnutzungen in der Altstadt verfolgt und bewertet werden, um daraus Rückschlüsse für die weitere Umsetzung der Sanierung ziehen zu können. Die dafür erforderlichen Daten können mit denen für die Berichtspflichten der Stadt im Rahmen der jährlichen Programmanmeldungen abgestimmt werden.

Für den lokalen Wohnungsmarkt sind weniger die Quantität der demografischen Entwicklungen, sondern die künftigen Verschiebungen der Bevölkerungszusammensetzung in ältere Altersgruppen von Bedeutung. Daraus ergibt sich eine geänderte Nachfrage mit den altersspezifischen qualitativen Anforderungen an das Wohnungsangebot. Von der Herstellung entsprechender Angebote können Wanderungsgewinne durch Familien mit und ohne Kinder (Ältere) abhängen.

<sup>10</sup> Goslar 2020. Wohnungsmarktanalyse und –prognose. GEWOS, 2009

Wie bereits im ISEK 2025 beschrieben, sind langfristige verlässliche demografische Prognose und die darauf basierende Abschätzung der Wohnungsnachfrage kaum möglich. Erfahrungen in Niedersachsen zeigen, dass bis auf wenige Ausnahmen die Bevölkerungsprognosen des LKSN sowohl nach oben als auch nach unten von den Werten aus städtischen Quellen abweichen, folglich die reale Entwicklung anders verläuft. Für das städtische Handeln soll davon ausgegangen werden, dass

- die Gesamteinwohnerzahl in einem Zeithorizont bis ca. 2025 durch die sich fortsetzende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf ca. 38.000<sup>11</sup> Einwohner sinken wird sowie
- sich die Migration durch Familien und Ältere bei entsprechenden Angeboten auf dem Wohnungsmarkt verbessern kann.

Diese beiden künftig am meisten nachfragenden Gruppen Familien und Ältere haben relativ unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen:

- Familien benötigen große Wohnungen in einem ruhigen und sicheren Umfeld mit Grün und kurzen Wegen zu den Einrichtungen der sozialen, Freizeit- und Bildungsinfrastruktur. Familien mit und ohne Kinder sind der größte Nachfrager im Bereich der Eigentumsbildung, in geringerem Maße am Mietwohnungsmarkt mit geringen bis mittleren Mieten.
- Ältere, insbesondere Alleinstehende, tragen stärker als andere nachfragenden Gruppen zur Erhöhung der Zahl der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße bei. Zudem haben ältere Menschen andere Wohnansprüche wie Barrierefreiheit, zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit zu medizinischen und anderen Dienstleistungen sowie zu diversen Kommunikationsräumen und -möglichkeiten. In der Regel fragen Ältere (auch alleinstehende) qualitativ hochwertige Mietwohnungen mit guter Ausstattung nach. Die Zahl der Älteren wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen, sowohl durch Migration als auch durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Diese differenzierten Ansprüche von nachfragenden Familien und Älteren sowie die sehr heterogenen Akteursstrukturen im lokalen Wohnungsmarkt erschweren eine zielgerichtete städtische Steuerung der künftigen Entwicklung, insbesondere für die innerstädtischen Quartiere einschließlich des Handlungsschwerpunktes Altstadt:

- Die heutige Wohn- und Bebauungsdichte sowie der Zuschnitt vieler Grundstücke und Grundrisse in der Altstadt und das in den meisten Quartieren der Altstadt geringe Flächenangebot für größere Wohnungen sind für Familien mit Kindern eher ungünstig. Die Herstellung familiengerechter Wohnungen und eines entsprechenden Wohnumfeldes ist wegen der dichten Bebauung in den Innenquartieren meist mit Einschnitten in die historischen Bebauungsstrukturen verbunden. In der unmittelbaren östlichen Altstadt fehlen zudem fast alle familienbezogenen Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur (die jedoch im Nahbereich verfügbar sind).

---

<sup>11</sup> ohne Vienenburg

- Für die ab 66 Jährigen sind die baulichen Strukturen der Altstadt ebenfalls nur mit hohen baulichen und finanziellen Aufwendungen an die Bedarfe und Ansprüche dieser Gruppe anzupassen (Barrierefreiheit !). Auch hier sind der Erhalt des Einzeldenkmals und des Stadtdenkmals zu beachten. Vorteile für diese Bewohner sind in der Altstadt aber die Nähe zu diversen Dienstleistungs- und Kommunikationsangeboten, die speziell von diesen Altersgruppen in Anspruch genommen werden. Außerdem werden in diesen Altersgruppen in der Regel kleinere Wohnungen und Gebäudegrundrisse mit moderaten Mieten nachgefragt, was aus heutiger Sicht in der Altstadt durchaus umsetzbar erscheint.

Die für den Wohnungsmarkt heute interessanten Altersgruppen in der Familien- und Eigentumsbildungsphase ab 30 Jahre und Älter zählen in den nächsten bis zu 20 Jahren zu den Familien ohne Kinder und „Älteren“ mit anderen Wohnansprüchen. In den heutigen Modernisierungsplanungen sind diese Aspekte bereits zu berücksichtigen. So wird das Wohnen für ältere Zielgruppen in den dafür geeigneten Quartieren und Gebäuden der östlichen Altstadt zu einem Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung. In den Beteiligungsverfahren zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde besonders auf dieses Thema eingegangen.

## 2.5 Das Weltkulturerbe Altstadt von Goslar.

Die Altstadt Goslar mit einer Gesamtfläche von 124,6 ha (Fläche innerhalb der ehemaligen Stadtmauern und Wallanlagen) zeichnet sich durch zahlreiche hochwertige Baudenkmale aus, die vom ehemaligen Reichtum der Stadt zeugen. Der Bergbau am Rammelsberg sowie die Weiterverarbeitung der Rohstoffe und der damit verbundene Handel gewährleistete vor allem im Mittelalter und in der frühen Neuzeit Wohlhabenheit und politisches Ansehen. Die Kaiserpfalz, die Stiftskirche und die Kuriengebäude zeugen von den Ansätzen einer Großresidenz im Heiligen Römischen Reich Deutscher Nation. Auch der Stadtgrundriss spiegelt die mittelalterliche Bedeutung der Stadt wider, die sich aus mehreren Siedlungszellen entwickelte und seit dem 10. Jahrhundert planmäßig zusammengefasst wurde. Noch heute lassen sich diese unterschiedlichen Siedlungszellen in den Quartieren und charakteristischen Straßenverläufen ablesen. Seit 1991 ist die Altstadt innerhalb der historischen Stadtbefestigungsanlage gem. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Ensemble geschützt. Die Unterschutzstellung schließt Gebäude als Gruppen- und Einzeldenkmale sowie die Straßen der Altstadt als Zeugnisse der Siedlungs- und Stadtbaugeschichte ein.

Das Erzbergwerk Rammelsberg und die Goslarer Altstadt wurden 1992 in die „Liste des Kultur- und Naturerbes der Menschheit“ der UNESCO aufgenommen. Bestimmend für den Charakter der Altstadt sind – neben den hochwertigen Einzeldenkmalen wie Kaiserpfalz, Kirchen oder Hospitäler – die ca. 1500 noch erhaltenen historischen Wohngebäude. Ausdruck des ehemaligen bürgerlichen Lebens ist das Rathaus aus dem 15. Jahrhundert. Weitere städtebauliche Akzente setzen die Marktkirche, die Jacobi- und die Stephanikirche. Goslar ist weitgehend von Kriegen verschont geblieben. Die Häuser und das einzigartige, geschlossene Stadtbild sind daher bis heute weitgehend erhalten geblieben. Das Weltkulturerbe „Altstadt Goslar“ ist die einzige historische Altstadt Niedersachsens, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört.

## 2.6 Das ISEK 2025. Tendenzen und Schwerpunkte der städtischen Entwicklung.

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept – Goslar 2025“ zeigt den Rahmen auf, in dem sich die Stadt Goslar in den kommenden Jahren wirtschaftlich, gesellschaftlich und kulturell entwickeln soll. Im Kapitel 7 „Stadtteilkonzepte“ werden vier örtliche Vorranggebiete/Handlungsschwerpunkte beschrieben:

- Altstadt
- Jürgenohl mit Kramerswinkel und Fliegerhorst
- Oker
- Hahnenklee-Bockswiese

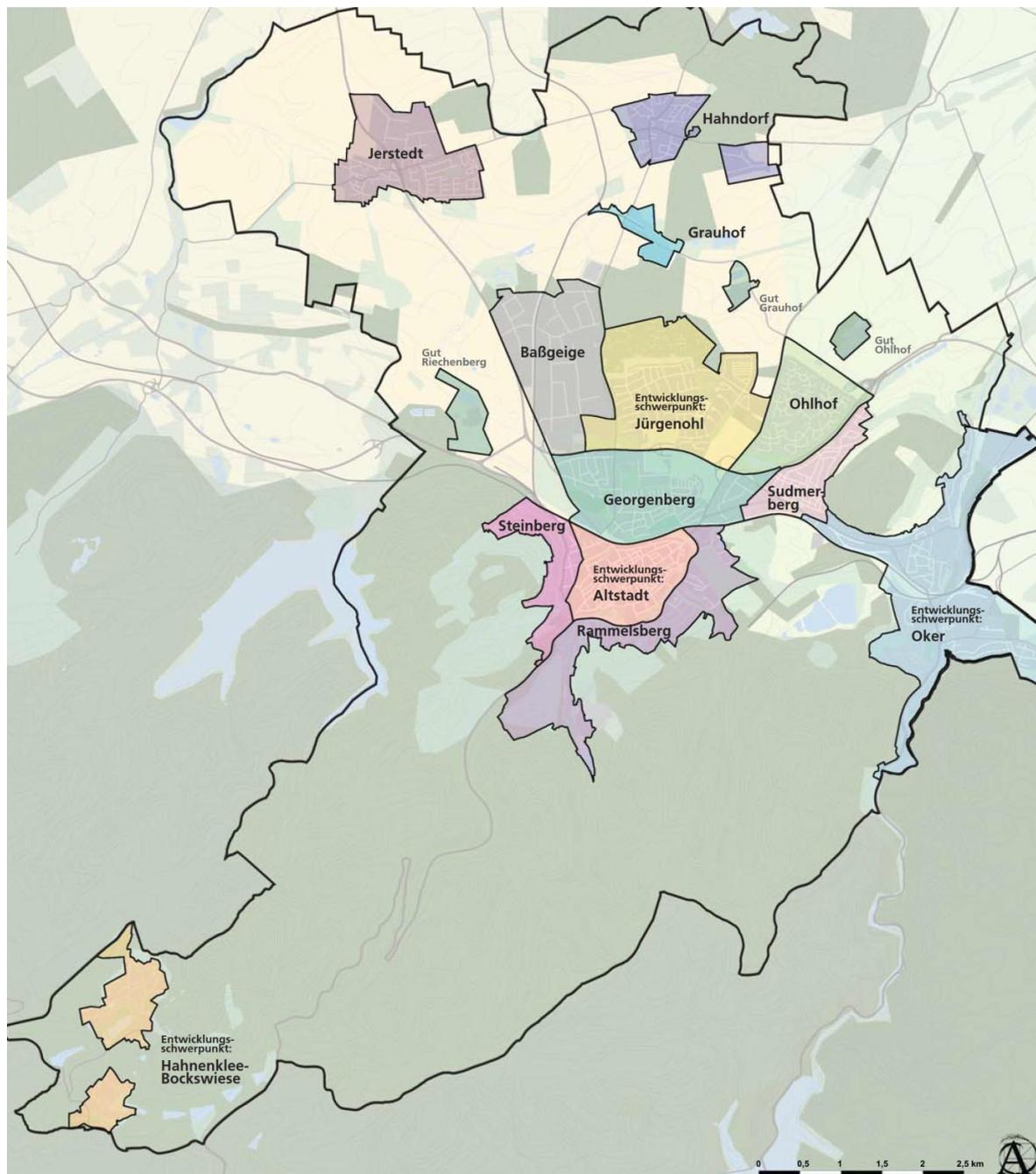


Abbildung 9: Entwicklungsschwerpunkte  
Quelle: ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

Zur Altstadt wird festgestellt, dass die Ober- und Unterstadt besser für den Individualtourismus erschlossen werden soll. Der historische Gebäudebestand ist durch ein zeitgemäßes Wohnraumangebot zukunftsfähig zu gestalten. Bemängelt wird die unzureichende Erlebbarkeit der Befestigungsanlagen, die die Qualität des Wohnumfeldes und die touristische Attraktivität erhöhen können. Der „Ulrichsche Garten“ bedarf der Aufwertung.

Die Ziele des ISEK 2025 für die Altstadt und im Besonderen für die östliche Altstadt sind noch aktuell, auch weil seit der Bearbeitung keine größeren Veränderungen eingetreten sind:

- Bauen im Bestand als wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung. Altstadt als Wohnstandort durch Modernisierung und zeitgemäße Grundrisse weiterentwickeln. Freisitze und Balkone auf Hofseiten schaffen. Energetische Ertüchtigung. Alten- und behindertengerechte Wohnungen schaffen. Hilfestellung für Eigentümer bei der Konfliktlösung zwischen wirtschaftlicher Nutzung und Erhalt der geschützten Baustrukturen und bei der parzellenübergreifenden Verbindung der Erdgeschosse.
- Leerstände nachnutzen, u.a. Geschäfte zum Wohnen. Leer stehende Gewerbebauten ohne Denkmalwert beseitigen. Baulücken für Neubau, Gärten oder Freiraum nutzen.
- Mittelalterliche Strukturen und Quartiere im Stadtgrundriss und im Raum erlebbar halten und gestalten und unter Berücksichtigung der prägenden Atmosphären weiterentwickeln. Freiraum der ehemaligen Wallanlagen mit Zeugnissen der mittelalterlichen Befestigungsanlagen erhalten und aufwerten und deren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit gewährleisten. Abzucht und Gose mit Wasserläufen und Mühlengerenne als prägendes Element der Altstadt sichern. Aufwertung der Freiräume. Kinderspielangebot weiter qualifizieren.
- Einzelhandel, Tourismus, Kultur und Wohnen verknüpfen. Nahversorgung sichern. Bestehende Beherbergungsbetriebe modernisieren bzw. ergänzen.
- Ober- und Unterstadt als gemischte Quartiere entwickeln. Bessere Erschließung der Ober- und Unterstadt für den Individualtourismus, z.B. durch unterschiedliche attraktive Wegeangebote (Rundwege) abseits von den touristischen Hauptwegen.

Im ISEK 2025 wird die Weiterentwicklung der „Nord-Süd-Raumfolge als wichtige innerstädtische Raumfolge mit hoher Öffentlichkeit<sup>12</sup>“ beschrieben. Abweichend davon wurde in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellt, die die verbesserte Anbindung und funktionale Vernetzung der östlichen Altstadt an die Altstadt-Mitte eher über die Ost-West-Ausrichtung, vom Breiten Tor über die Breite Straße, erfolgen muss (siehe Abbildung nächste Seite).

Im Teilkonzept Altstadt werden als Schlüsselprojekte neben der Gebäudemodernisierung die

- die Neugestaltung des Ulrichschen Gartens,
- die Begebarkeit des Breiten Tores und
- die Nutzung der Mischbaupotenziale in der Breiten Straße

benannt.

---

<sup>12</sup> ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011



Abbildung 10: Grundstruktur der Altstadt.  
Quelle: ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

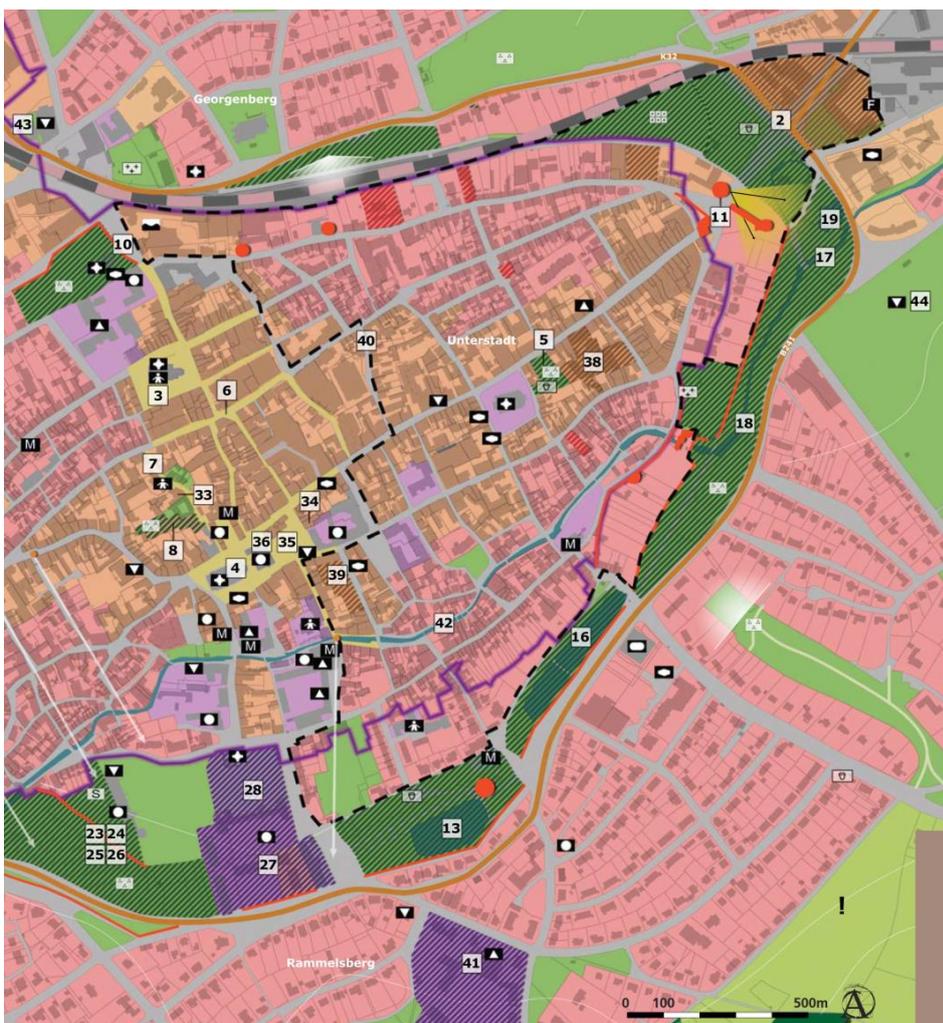


Abbildung 11: Stadtteilkonzept Altstadt  
Quelle: ISEK Goslar 2025, Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, 2011

### **3. Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“.**

#### **3.1 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.**

Das ca. 19,4 ha umfassende Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch folgende ortstypische Merkmale aus:

- Innerhalb des historischen Stadtbildes befinden sich wenige Gebäude, die das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend stören. Das Stadtbild hat bis heute sein mittelalterliches Erscheinungsbild und seinen Grundriss bewahrt.
- Die Befestigungsanlagen kennzeichnen insbesondere im Norden mit dem Breiten Tor und im Osten mit der Stadtmauer und dem Wasserloch eindeutig die Bereiche vor und in der Stadt.
- Innerhalb des Gebietes befinden sich wenige touristische Anziehungspunkte, wie z.B. das Breite Tor, der Ulrichsche Garten, der Werderhof, das St. Annenstift oder der jüdische Friedhof.
- Während in der Breiten Straße Einzelhandel und Dienstleistungen in den Erdgeschossen überwiegen (meist jedoch durch Leerstand gekennzeichnet), werden die angrenzenden Quartiere überwiegend durch Wohnen geprägt.
- Gravierende bauliche Missstände und Mängel sind in Einzelfällen sichtbar, gefährden aber die historischen städtebaulichen Strukturen nicht oder nur wenig. Auffällig sind dagegen Leerstände bzw. Teilleerstände, die u.a. auf einen Sanierungsbedarf hinweisen. Es wird von einem flächendeckenden Modernisierungsbedarf ausgegangen, um das Gebiet nachhaltig in seiner Funktion zu erhalten.
- Der Leerstand von Gebäuden des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie lassen erkennen, dass auch hier ein Sanierungsbedarf besteht.
- Die Gestaltung bzw. der Zustand einiger Straßen beeinflusst das Erscheinungsbild der historischen Altstadt teilweise negativ. Gestaltung und Funktion entsprechen in einigen Straßen bzw. –abschnitten nicht mehr heutigen Anforderungen an ein attraktives Umfeld zum Wohnen, Einkaufen, Verweilen und dem Status der Altstadt als Weltkulturerbe.
- Der Ziel- und Quellverkehr beeinträchtigt die Stadtbild-Umfeld-Beziehung.
- Die Innenhöfe sind in einigen Quartieren durch Nebengebäude überbaut; im Interesse des Zuzuges in die östliche Altstadt und der Aktivierung von Leerständen besteht hier Handlungsbedarf.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es kaum Einrichtungen der sozialen, kulturellen, Freizeit- und Bildungsinfrastruktur. Auch Nahversorgungseinrichtungen liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Lediglich eine berufsbildende Schule befindet sich in der Breiten Straße. Ein Versammlungsraum in der Oberen Kirchstraße wird von der Kirchengemeinde angeboten.



Abbildung 12: Luftbild „Altstadt – östlicher Teil“  
Quelle: Stadt Goslar

#### Fazit:

Insgesamt stellt die östliche Altstadt ein geschlossenes und homogenes Stadtbild dar. Dem Untersuchungsgebiet kommt als Teil der Altstadt eine wichtige Funktion zu. Während die Oberstadt durch Geschäfte und touristische Anziehungspunkte einen urbanen Gesamteindruck vermittelt, fällt die Unterstadt durch ein eingeschränktes Angebot der kulturellen, sozialen und Versorgungsinfrastruktur und den geschäftlichen Leerstand davon ab.

Der offensichtliche Leerstand lässt darauf schließen, dass die Wohnungen aufgrund fehlender Investitionen nicht mehr uneingeschränkt vermarktbare bzw. teils nicht mehr bewohnbar sind. Um die überwiegende Wohnfunktion der östlichen Altstadt zu erhalten, besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, und zwar bis auf wenige Ausnahmen flächendeckend.

Die Missstände sind nicht isoliert und bezogen nur auf das Untersuchungsgebiet zu bewerten, sondern auch in Hinblick auf die möglichen negativen Auswirkungen für die gesamte Altstadt, die Gesamtstadt und das Weltkulturerbe. Die Schwächen werden in den folgenden Kapiteln auf substanzielle und funktionale Missstände näher beschrieben.

### 3.2 Stadtgrundriss. Quartiersbildung. Bebauungsstrukturen.

Der Grundriss der heutigen Altstadt entstand im Laufe der Jahrhunderte aus einzelnen Siedlungen. Sie wurden ab dem 10. Jahrhundert planmäßig zusammengefasst – bis die Entwicklung im 12. Jahrhundert weitgehend abgeschlossen war.

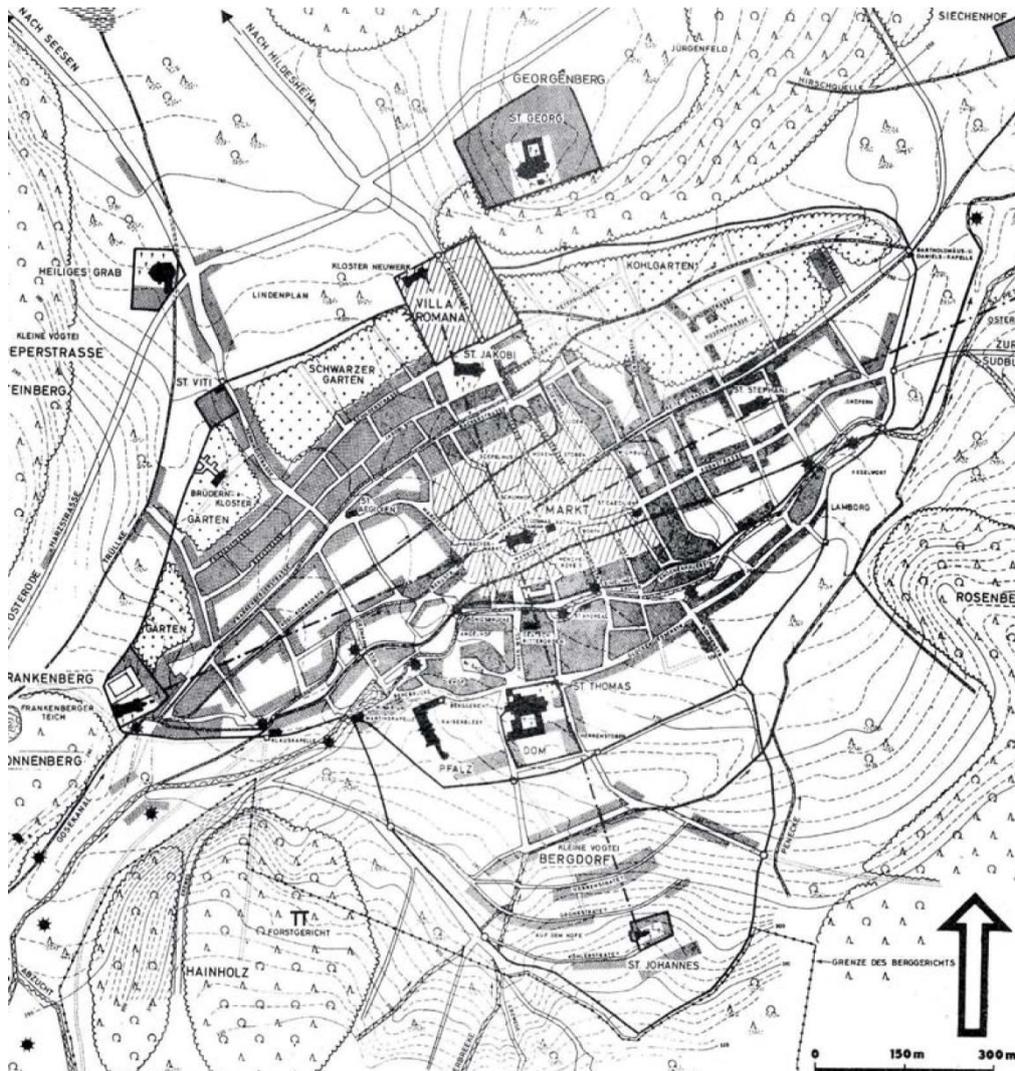


Abbildung 13: Stadtgrundriss um 1250  
Quelle: Stadt Goslar, Flächennutzungsplan

Die Altstadt, wie sie sich seit dem Hochmittelalter entwickelte, ist in großen Teilen erhalten. Kriegszerstörungen haben nicht stattgefunden und auch Bestrebungen der Nachkriegszeit, eine autogerechte Stadt zu schaffen, haben das Stadtbild kaum beeinträchtigt. Der Grundriss der Altstadt zeigt ein charakteristisches Bild. Der klar ablesbare ovalförmige Umriss wird heute noch in vielen Bereichen von Stadtmauern, Wallanlagen und Stadttoren begrenzt.

Als Unterstadt – im Gegensatz zur topografisch höher gelegenen Oberstadt – bezeichnet man das Viertel um die Stephanikirche, die östliche Altstadt. Deren Bebauung erfolgte bis in das 18. Jahrhundert und konzentrierte sich auf die Bereiche der Breiten Straße, die vom Breiten Tor in das Zentrum der Stadt führt, und der nahezu parallel verlaufenden Kornstraße.



Abbildung 14: Grundriss und Quartiersbildung der Altstadt (einschließlich östlicher Teil)  
Quelle: Stadt Goslar, eigene Darstellung



Abbildung 15: Schwarzplan  
Quelle: Stadt Goslar, eigene Darstellung

Aus den beiden vorstehenden Abbildungen wird die Quartiersbildung durch die fast orthogonale Straßenführung und entlang der Breiten Straße sichtbar, die im Bereich des Kirchhofes eine platzartige Aufweitung erfährt. Die Quartiere sind seit ihrer Entstehung weitgehend unverändert geblieben, bis auf Überformungen durch Neubauten im Innenbereich nördlich der Breiten Straße/Mauerstraße/Spitalstraße/Bäckerstraße).

Der Schwarzplan macht darüber hinaus die Bebauungsdichte der Altstadt deutlich, die in der östliche Altstadt abnimmt. Teilweise kann das durch die ackerbürgerlichen Nutzungen der Grundstücke und Gebäude begründet werden.

Im Einvernehmen mit den Denkmalpflegebehörden sind keine Veränderungen der Quartiersstrukturen beabsichtigt. Die Erhaltung der Baufluchten wird ein wesentliches Ziel der Stadt-sanierung bleiben. Im Einzelfall sind der Rückbau neuzeitlicher baulicher Veränderungen im Interesse der Anpassung von Wohnstandards und Nutzung an die Belange des Stadt-denkmals abzustimmen.

Die Straßen als öffentlicher Raum werden durch die Bebauung begrenzt. Jedes Haus ist Teil einer Raumwand, die sich nicht nur in der Breiten Straße präsentiert, sondern auch in den Seitengassen, wie z.B. Untere Mühlenstraße, Gosestraße oder Dedeleber Straße.



Abbildung 16: Baulicher Versatz und geschwungener Straßenverlauf  
Quelle: eigene Darstellung

Das Straßennetz erscheint als grobes Gitter, verfügt im Detail über leichte Bögen und Schwingungen. Die Straßenachsen führen an keiner Stelle ins Leere. Sie finden den optischen Abschluss an Hausfassaden oder durch den Versatz an einer Kreuzung, wie z.B. in der Kornstraße oder An der Abzucht.

Die Breite Straße ist die verkehrliche und städtebauliche Hauptachse der gesamten Altstadt. Hier konzentriert sich die Vielfalt der Nutzungen wie Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Kulturerlebnis u.a. Die Lebendigkeit der Breiten Straße in der Altstadt-Mitte findet sich in der östlichen Altstadt leider nicht in einem vergleichbaren Maße wieder. Hier stehen Geschäfte leer und bei vielen Gebäuden ist der Sanierungsbedarf offensichtlich. Unzureichende bzw. fehlende Anlaufpunkte für Besucher schränken die Erlebbarkeit der Breite Straße und des Breiten Tores an deren Ende als einen der historischen Stadteingänge ein.

Dabei war die Anlage der Breiten Straße bis in die östliche Altstadt für die damalige Zeit etwas Besonderes. Wie der Name schon sagt, bot der großzügige Ausbau der Straße für die angrenzenden Gebäude ein repräsentatives Umfeld. Im späten 19. Jahrhundert prosperierten der Einzelhandel und das Gewerbe. Folglich wurden die Wohnungen in den Erdgeschossen zu Läden umgebaut. Diese stehen heute überwiegend leer.

Die Breite Straße endet am Breiten Tor und verdeutlicht an dieser Stelle den Abschluss der bebauten Innenstadt und den Beginn des Außenbereichs mit den Wallanlagen.

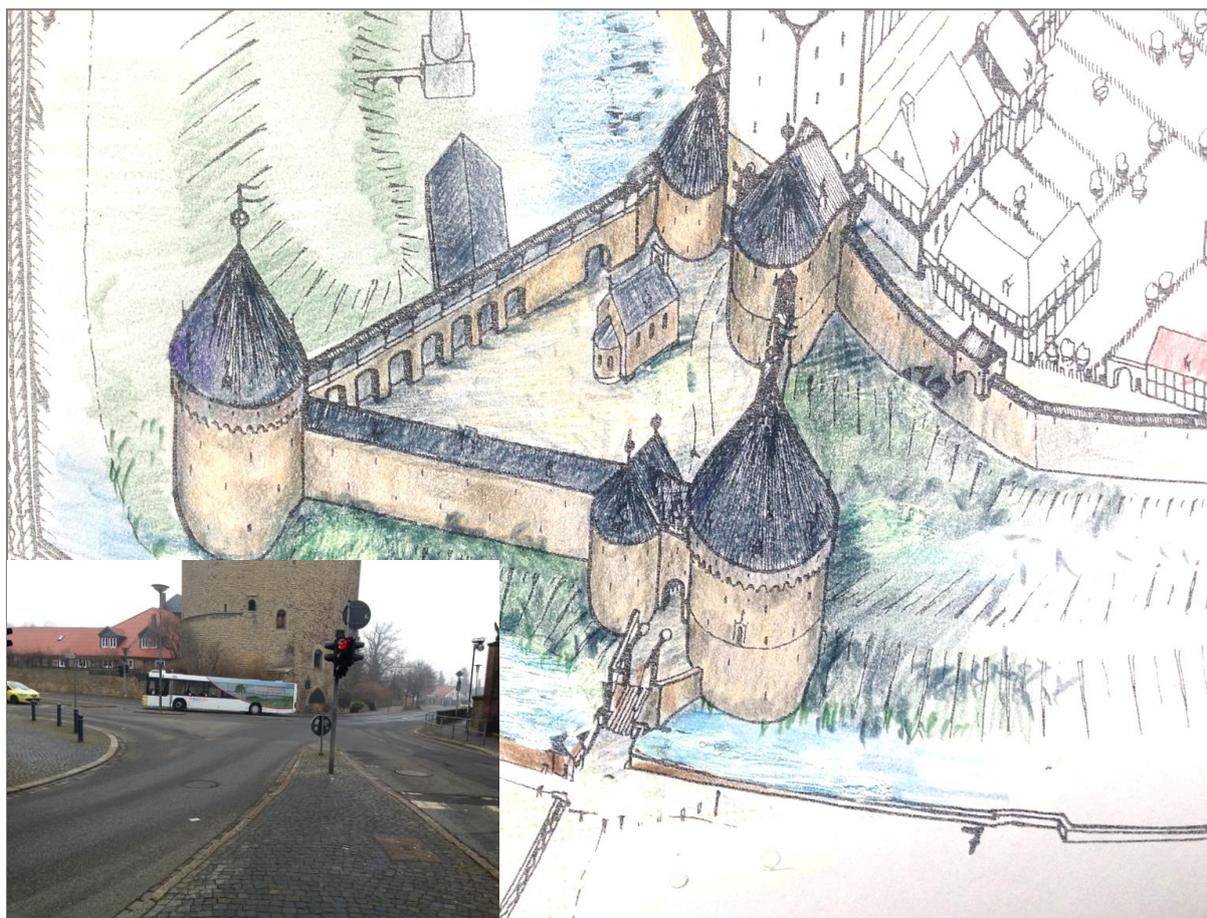


Abbildung 17: Historische Darstellung des Breiten Tores und heute  
Quelle: von der Stadt Goslar zur Verfügung gestellt, Foto eigene Darstellung

Diese besondere städtebauliche und bauliche Situation wird heute durch die Nutzung der verbliebenen Freiflächen als Verkehrsknoten verunklart. Auch die Beziehung zwischen innerhalb und außerhalb der Altstadt an den weitgehend erhaltenen Befestigungsanlagen am Breiten Tor wird durch die aktuelle Gestaltung der Freianlagen nicht entsprechend präsentiert. Zudem ist das Breite Tor als bauliche Anlage nicht erlebbar und für Besucher und Touristen nicht begehbar. Damit entgehen der östlichen Altstadt die sich daraus ergebenden Potenziale, die Attraktivität der Altstadt-Mitte in den östlichen Teil zu „verlängern“.

Sehr schön deutlich werden die mittelalterlichen Befestigungsanlagen in der Glockengießerstraße mit der Stadtmauer, dem verborgenen jüdischen Friedhof und dem Wasserloch.



Abbildung 18: Glockengießerstraße und am Breiten Tor  
Quelle: eigene Darstellung

Durch das Straßensystem entstehen unterschiedlich große Quartiere und Blöcke, deren Parzellenstrukturen im Wesentlichen kleinteilig sind. Ausnahmen bilden einige Gewerbebetriebe, wie z.B. die Gärtnerei in der Brüggemannstraße, die Schlosserei in der Breiten Straße oder die ehemalige Schnapsbrennerei in der Kornstraße. Einige der Gewerbebauten stehen heute leer, Baulücken und freie Flächen werden u.a. als Garagenhof und Pkw-Stellplätze genutzt, wie z.B. in der Kornstraße.



Abbildung 19: Erhaltenswerte Nebengebäude und störende Anlagen  
Quelle: eigene Darstellung

Die Überbauung der Blockinnenhöfe ist für die östliche Altstadt typisch. Im späten 19. Jahrhundert und zu Beginn des 20. Jahrhunderts siedelten sich hier Händler, Handwerker und Gewerbetreibende an, die ihre Raumbedarfe in die Innenhöfe bauten. Typische Beispiele dafür sind die Kolonialwarenhandlung „List Nachfolger“ in der Breiten Straße oder die Schlosserei in der Breiten Straße 60, deren Bauweise und –gestaltung in das Stadtbild passen. Weniger ortstypisch sind Gewerbebauten der jüngeren Zeit. Dazu gehört z.B. die Schlosserei an der Mauerstraße oder die Gewerbehalle im Hagenwinkel.



Abbildung 20: Innenhof Gewerbe und ortstypische Gewerbenutzung  
Quelle: eigene Darstellung

Größere Flächenbrachen gibt es nur in der Mauerstraße. Kleine und mittlere Baulücken befinden sich z.B. in der Bäckerstraße, Springerstraße, Untere Kirchstraße oder Kornstraße.



Abbildung 21: Brachen in der Mauerstraße und Kornstraße  
Quelle: eigene Darstellung

Die großen Bauten wie Stephanikirche und das Breite Tor bestimmen wie Landmarken nicht nur das Untersuchungsgebiet, sondern darüber hinaus auch das Stadtbild von Goslar.



Abbildung 22: Sichtachse zum Breiten Tor und Stephanikirche  
Quelle: eigene Darstellung

Die meisten Gebäude, überwiegend Fachwerkhäuser und oft mit Schiefer verkleidet, stehen geschlossen zum Straßenraum, was durch die Traufständigkeit noch betont wird. Teilweise finden sich „Unterbrechungen“ durch Zwerchgiebel, wie z.B. in der Bäckerstraße und Gundenstraße.



Abbildung 23: Fachwerk mit Zwerchgiebel und mit ortstypischer Schieferverkleidung  
Quelle: eigene Darstellung

Aufgelockerte Stadtstrukturen befinden sich in den Randzonen des Untersuchungsgebietes in der Mauerstraße und in der Glockengießerstraße. Die offenen Strukturen sind auf großzügige und repräsentative Bauten des 19. Jahrhunderts zurückzuführen, in denen Teile der Parzellen unbebaut blieben und zum Teil heute noch als Gärten genutzt werden, wie z.B. zwischen der Abzucht und der Glockengießerstraße.



Abbildung 24: Hof- und Gartennutzung in der Abzucht und Glockengießerstraße  
Quelle: eigene Darstellung

Der Abbruch von Gebäuden ist in einem Stadtzentrum eigentlich die Ausnahme. Jahrelange unterlassene Unterhaltung, Unternutzung oder Leerstand können ein Denkmal so weit schädigen, dass eine Sanierung technisch und wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. So sind in zurückliegenden Jahren vereinzelt Gebäude abgebrochen worden. Für den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der städtebaulichen Strukturen ist jedoch die Wiederherstellung der Raumstrukturen unabdingbar. Das betrifft u.a. das Grundstück Mauerstraße Nr. 17. Im Fall der Mauerstraße Nr. 24 kann durch den Abbruch störender und historisch nicht belegbarer baulicher Anlagen (Garagen !) die Raumstruktur wieder hergestellt werden.



Abbildung 25: Offene Raumkante Mauerstraße 17 und „Störung“ auf Nr. 24  
Quelle: eigene Darstellung

Stadtbildstörend wirken auch Garagen, u.a. in der Unteren Kirchstraße, oder gewerbliche Nebengebäude, die in durch Abbruch entstandene Baulücken gebaut wurden.



Abbildung 26: Störende Garagengebäude in ehemaligen Baulücken  
Quelle: eigene Darstellung

Grünanlagen und Bäume, wie An der Abzucht oder der Ulrichsche Garten sind für die dichte Bebauung des Mittelalters untypisch – heute sind sie jedoch beliebte Plätze im Wohnumfeld.



Abbildung 27: Ulrichscher Garten und Großgrün an der Abzucht  
Quelle: eigene Darstellung

### 3.3 Gebäude und Bausubstanz.

Die Bauweise im Gebiet wird von Fachwerk dominiert; das Sichtfachwerk verfügt über geputzte Gefache und ein farbig abweichendes Holzständerwerk. Vielfach ist das Fachwerk mit Schieferplatten verkleidet. Gebäude in massiven Bauweisen sind in der Minderzahl, überwiegend verputzt und teilweise sind auch hier in Obergeschossen und Zwerchhäusern Fachwerkbauweisen vorhanden. Alle Bauweisen, die Materialgerechtigkeit, die Werkgerechtigkeit und die Formgerechtigkeit sind allgemein anerkannte Entscheidungsmaßstäbe für den Denkmalwert fast aller Gebäude im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 28: Massivbauten und Fachwerk  
Quelle: eigene Darstellung

Die Bebauung ist überwiegend geschlossen, freistehende Gebäude haben meist eine repräsentierende Funktion in exponierten Lagen.

Im Untersuchungsgebiet wurden etwa 377 Gebäude einschließlich bewohnter Hinterliegergebäude erfasst. Der Denkmalschutzstatus besteht nach Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege flächendeckend. Nebengebäude mit Nebennutzungen sind nicht erfasst worden. Dazu gehören u.a. wohn- und gewerbebezogene Gebäude, Schuppen, Lager, Garagen oder Abstellräume.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind meist zwei- und dreigeschossig, oft mit teilausgebautem Dachgeschoss mit einem Zwerchgiebel. Zu den höchsten Gebäuden im Untersuchungsgebiet gehört die ortsuntypische Wohnbebauung in der Breiten Straße 69 bis 70d. Hier handelt es sich um Mehrfamilienhäuser aus den 80er Jahren, die in ein Innenquartier gebaut wurden.

Einige Grundstücke verfügen über Gärten, u.a. an der Abzucht und in der Mauerstraße.

Die Bebauung der östlichen Altstadt vollzog sich über mehrere Jahrhunderte bis in das 19. Jahrhundert. Durch Abbruch entstandene Baulücken wurden entweder gar nicht wieder bebaut oder mit ortsuntypischen Nutzungen und Bauweisen.

Für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand bestimmter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für die Nutzungsstruktur nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von Innen wurde nicht durchgeführt. Es wurden drei Bewertungskategorien unterschieden:

- guter baulicher Zustand – kein Handlungsbedarf
- mittlerer/mäßiger baulicher Zustand – Teilmodernisierungsmaßnahmen erforderlich
- schlechter baulicher Zustand – umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen in Augenschein genommen und insbesondere:

- der Zustand der Fassaden.
- der Zustand des Daches und der Dachaufbauten (Verwitterungsgrad der Dacheindeckungen, Patina, Setzungen und Verformungen, Zustand der Dachentwässerung, Fehlstellen in der Eindeckung, fehlende bzw. defekte Verblechungen und weitere Schäden).
- Fenster und Türen (Zustand und Gestalt der Hauseingangstüren, Alter der Bauelemente, mangelhafte Gliederung und Materialien der Fenster, energetischer Zustand der Fenster, Fensterverkleidungen und weitere Schäden).

bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden.

#### *Guter baulicher Zustand:*

- Fassade: Fachwerk, Anstrich, Putz, Mauerwerk ohne Schäden.
- Dach: Dacheindeckung ohne Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung.

#### *Mittlerer undmäßiger baulicher Zustand:*

- Fassade: Mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und –risse, leichte Verformungen des Fachwerks, Fugenabrisse, einzelne fehlende Platten und Verkleidungen, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden.
- Dach: Mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft.
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand.

In diese Kategorie fallen auch alle energetischen Defizite wie unzureichende Dämmung der Außenhülle, nicht mehr zeitgemäße Erzeugung von Wärme und Warmwasser und die kaum vorhandene Nutzung regenerativer Energieträger.



Abbildung 29: Mittlere und mäßige Schäden an Fassaden und Verkleidungen  
Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 30: Mittlere und mäßige Schäden an Fenstern und Hauseingängen  
Quelle: eigene Darstellung

### *Schlechter baulicher Zustand:*

- **Fassade:** abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, Zerstörungen am Fachwerk, defekte Schwellhölzer, lose und fehlende Gefache und weitere Schäden.
- **Dach:** hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung.
- **Fenster/Türen:** Abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft.
- **Leerstand:** partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand.



Abbildung 31: Erhebliche Schäden an Fassaden und Verkleidungen  
Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 32: Erhebliche Schäden an Fenstern  
Quelle: eigene Darstellung

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme zeigt sich folgendes Ergebnis:

- ca. 64 (17 %) der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand,
- ca. 211 (56 %) der Gebäude befinden sich in einem mittleren baulichen Zustand und
- ca. 99 (27 %) der Gebäude weisen einen schlechten baulichen Zustand auf.

Über den sichtbaren baulichen Zustand hinaus kann aus den Beteiligungsverfahren, aus den Erfahrungen der städtischen Stellen und der Denkmalschutzbehörden sowie aus Befragungen der Bewohner davon ausgegangen werden, dass auch im Inneren der Gebäude Modernisierungsbedarfe bestehen. Diese beziehen sich vor allem auf die Erneuerung der haustechnischen Anlagen und die Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen an die heutigen Bedarfe und Nachfragen.

Im Zeitraum 2007 bis 2008 wurde von der Stadt Goslar eine Befragung aller Eigentümer der Altstadt durchgeführt, um den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im privaten Bereich zu ermitteln. Aus dieser Umfrage ging hervor, dass 1,6 % der Gebäude leer stehen und typische Sanierungsfälle sind. Die Einschätzung der Eigentümer zu Leerstand und Grundsanierungsbedarf (4 %) war aus heutiger Sicht zu niedrig, was wahrscheinlich auf nicht erkannte verdeckte Mängel hindeutet.

Die Ergebnisse dieser Umfrage wurden in der Gebäudebewertung berücksichtigt und soweit zutreffend eingearbeitet. In der Befragung wurde ein relativ hoher Anteil von renovierten Gebäuden und Wohnungen mitgeteilt. Es wurde jedoch nicht definiert, was unter dem Begriff „Renovierung“ verstanden werden soll. Unter Beachtung der Ergebnisse der aktuellen Bestandsaufnahme wird interpretiert, dass unter Renovierung auch laufende Instand- und Werterhaltungsmaßnahmen subsummiert wurden – was aber nicht den Grad der Modernisierung widerspiegelt. Die Angaben der Bewohner zu den haustechnischen Anlagen waren nicht eindeutig; in einer zusammenfassenden Bewertung kann jedoch angenommen werden, dass nach wie vor ein hoher Handlungsbedarf besteht.

Straße	Gebäude Zahl	Modernisierungsbedarf			
		hoch	gering	kein	Abbruch
Am Breiten Tor	3		2	1	
An der Abzucht	19	3	12	4	
Bäckerstraße	49	7	39	2	
Breite Straße	66	27	28	13	
Brüggemannstraße	15		7	8	
Dedeleberstraße	11	4	6	1	
Glockengießerstraße	9		2	7	
Gosestraße	9	4	5		
Gundenstraße	17	6	10		
Hagenwinkel	10	1	8	1	
Kornstraße	60	27	24	9	
Lämmerstraße	2			2	
Mauerstraße	48	11	36	1	
Obere Kirchstraße	5		1	4	
Schäferwall	4			4	
Schielenstraße	10	1	5	2	
Springestraße	14	5	8	1	
St. Annenhöhe	1			1	
Stephanikirchhof	5		5		
Untere Kirchenstraße	6	1	5		
Untere Mühlenstraße	6		5	1	
Vorwerkstraße	8	2	3	2	
<b>Summe</b>	<b>377</b>	<b>99</b>	<b>211</b>	<b>64</b>	<b>0</b>

Abbildung 33: Zusammenfassung der Gebäudebewertung (Zahl Gebäude)  
Quelle: eigene Darstellung

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen lässt die Stadt für die Altstadt ein energetisches Quartierskonzept erarbeiten. Die Befragung der Haushalte erfolgte mittels eines Fragebogens, die Auswertung der Rückläufe ist noch in der Bearbeitung.

### Datenerhebungsbogen: Energiekonzept – Quartier Unterstadt Goslar

*Wir würden uns freuen, wenn Sie einen persönlichen Termin wahrnehmen würden (Kontakt siehe Anschreiben). Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, bitten wir Sie um Abgabe des ausgefüllten Fragebogens im Service-Center der Stadt Goslar in der Charley-Jacob-Straße 3. (Alle Daten werden so behandelt, dass keine direkten Rückschlüsse auf Sie oder Ihr Gebäude gezogen werden können.)*

**Baujahr:** \_\_\_\_\_  
 Haupthaus \_\_\_\_\_  
 Anbau \_\_\_\_\_

**Denkmalschutz:**  
 Haupthaus  Anbau  Nebengeb.  
 \_\_\_\_\_

**Fachwerk:**  
 Haupthaus  Anbau  Nebengeb.  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
 PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
 AnsprechpartnerIn; Wohnungsbaugesellschaft

EigentümerIn ist:  
 BewohnerIn  
 VermieterIn  
 beides  
 \_\_\_\_\_

**Gebäudeart:**  Einfamilienhaus  Zweifamilienhaus  Mehrfamilienhaus  Gewerbe

**Wohnheiten:**  **Gewerbereinheiten:**  **Leerstände:**

Nr.	Wohnfläche	Pers. im Haushalt	Nr.	Gewerbefläche	Wohnflächen	%	oder	m <sup>2</sup>
1	m <sup>2</sup>		1	m <sup>2</sup>	Gewerbeflächen	%	oder	m <sup>2</sup>
2	m <sup>2</sup>		2	m <sup>2</sup>	Worin sehen Sie die Ursachen für die Leerstände?			
3	m <sup>2</sup>		3	m <sup>2</sup>	_____			
4	m <sup>2</sup>		4	m <sup>2</sup>	_____			
5	m <sup>2</sup>		5	m <sup>2</sup>	_____			
...			...					

**Bauweise:**  kompakt  verwinkelt, gestreckt etc.  
 Anzahl Geschosse: \_\_\_\_\_  
 lichte Raumhöhe (ø) : ca. \_\_\_\_\_ m

**Dach:**  voll beheizt  teilweise beheizt  unbeheizt  unbeheizter Spitzboden  Dachgauben vorhanden

**Keller:**  nicht unterkellert  teil unterkellert  voll unterkellert  Gewölbekeller  unbeheizt  teil beheizt  voll beheizt

**Anbau:**  vorhanden Nutzung: \_\_\_\_\_

**Nebengeb.:**  vorhanden, Anzahl: \_\_\_\_\_ Nutzung: \_\_\_\_\_ (Garage, Schuppen,...)

**Dachart/-fläche:** Hauptgebäude \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>        
 Anbau \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>        
 Nebengeb. 1 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>        
 Nebengeb. 2 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>        
 Nebengeb. 3 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**Fenster:**  Einfachverglasung;  Doppelverglasung;  Wärmeschutzverglasung;  Kastenfenster;  Dachfenster; letzte Sanierung: \_\_\_\_\_ Sprossenfenster

**Fensterrahmen:**  Holz  Kunststoff  Aluminium  \_\_\_\_\_

**Sanierung und Zustand der Gebäudehülle:**

**Hauptgebäude:**  
 Dacheindeckung:  Schiefer  Ziegel  \_\_\_\_\_  
 Art d. Außenwand:  massiv  Holzbauweise  \_\_\_\_\_  
 Fassadenverkleidung:  Schiefer  Fachwerk  Holz  \_\_\_\_\_  
 Eigene Erläuterungen: \_\_\_\_\_  
 Welche Fassaden weisen **traditionelle** Verkleidungen auf? (Bsp.: Westfassade) \_\_\_\_\_

letzte Sanierung: \_\_\_\_\_ Zustand: schlecht       gut

letzte Sanierung: \_\_\_\_\_ Zustand: schlecht       gut

letzte Sanierung: \_\_\_\_\_ Zustand: schlecht       gut

**Anbau:**  
 Art d. Außenwand:  massiv  Holzbauweise  \_\_\_\_\_  
 Dacheindeckung:  Schiefer  Ziegel  \_\_\_\_\_  
 Fassadenverkleidung:  Schiefer  Fachwerk  Holz  \_\_\_\_\_  
 Eigene Erläuterungen: \_\_\_\_\_  
 Welche Fassaden weisen **traditionelle** Verkleidungen auf? (Bsp.: Westfassade) \_\_\_\_\_

Kooperationspartner: Seite 1 von 3

Abbildung 34: Auszug aus dem Fragebogen für die energetische Gebäudeerfassung  
 Quelle: Ostfalia – Hochschule für angewandte Wissenschaften, 2015

Nach einer Abstimmung mit den Projektarbeitern, Vertretern der Denkmalschutzbehörden und der Stadtplanung Goslar wird für das weitere Vorgehen in der städtebaulichen Erneuerung angenommen, dass für den angenommenen Zeitraum der Sanierung von 10 Jahren (und mehr) ein flächenhafter Bedarf in der energetischen Ertüchtigung der Gebäude besteht.

### 3.4 Frei- und Grünräume. Verkehr.

Für den Erhalt des Flächendenkmals Altstadt Goslar ist die Gestaltung und Aufwertung der wenigen im Gebiet vorhandenen Freiflächen als mittelbares Wohnumfeld von Bedeutung. Besondere Beachtung soll dabei der Funktionalität, der Maßstäblichkeit, den Materialien, der Beleuchtung, der Straßenausstattung und der Werbung geschenkt werden. In der weiteren Planung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, um den Kontext zwischen dem historischen Stadtgefüge und dem gebauten Bestand zu respektieren und die Auswirkungen des Verkehrs zu mildern.

In der Straßenraumgestaltung besteht *mittelfristig* ein Handlungsbedarf, da die aus unterschiedlichen Zeitphasen stammenden Fahrbahn- und Gehwegbeläge häufig wechseln und so ein einheitliches Gestaltungsprinzip nicht zu erkennen ist. Hier ist eine Anpassung unter Berücksichtigung der Verwendung von ortstypischen Materialien erforderlich. In einigen Straßen befinden sich Fahrbahnoberfläche und Gehwege in einem schlechten Zustand oder die Bürgersteige sind so schmal, dass eine ungefährdete Nutzung insbesondere für ältere Menschen und Kinder kaum möglich ist. Die Konkretisierung des Handlungsbedarfs soll im Rahmen einer Fortschreibung des Verkehrsgutachtens erfolgen.



Abbildung 35: Schmale Fußwege und historisches Pflaster unter Asphaltdecke  
Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt soll langfristig eine Harmonisierung des Straßenbelages sowie der Straßenbeleuchtung im Stadtbild und damit eine Verbesserung der Nutzbarkeit angestrebt werden.

1975 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das für die Innenstadt ein Erschließungssystem mit „Schleifensystem“ in Einbahnrichtungsverkehr vorsieht. Damit sollte erreicht werden, dass der Durchgangsverkehr in den engen Straßen weitgehend unterbunden wird. Dieses Ziel wurde wegen der erforderlichen Zu- und Abfahrten in die Innenstadt über die östliche Altstadt noch nicht erreicht. Weitere Untersuchungen erfolgen im Fachgutachten Verkehr.

Die Fortschreibung dieses Konzeptes im Jahr 2006 kommt für die östliche Altstadt trotzdem zu dem Ergebnis, dass das Erschließungskonzept aus 1975 nach wie vor sinnvoll ist und zu einem verträglichen Verkehrsgeschehen beiträgt.



Abbildung 36: Dominanz des MIV und Leerstände in der Breiten Straße  
Quelle: eigene Darstellung

Nach diesem Konzept wird die östliche Altstadt im Einrichtungsverkehr von zwei Seiten erschlossen: Mauerstraße und Bäckerstraße im nördlichen Stadtquartier und Breite- und Kornstraße im südlichen Quartier. Nach Auffassung des Gutachters *„ist hierdurch die östliche Altstadt besser von zwei Seiten erreichbar und die kritischen Knotenpunkte am Breiten Tor werden geringfügig entlastet. (...) In diesem Zusammenhang hat sich auch das vorhandene Parkraumangebot bewährt“*<sup>13</sup>.

Im Gutachten werden für die östliche Altstadt die Belange des Fuß- und Radverkehrs nicht tiefer untersucht. Auch eine Differenzierung des Ziel- und Quellverkehrs nach Bewohnern und Besuchern erfolgte nicht. Es kann daher nicht detailliert eingeschätzt werden, ob die Belastungen aus dem fließenden und ruhenden Verkehr überwiegend durch Bewohner oder Besucher/Touristen erzeugt werden.

Die Vor-Ort-Aufnahme sowie die Beteiligungsverfahren haben gezeigt, dass der Bedarf an Parkplätzen/Stellplätzen höher als das Angebot im Untersuchungsgebiet ist – obwohl fast der gesamte verfügbare öffentliche Raum, Baulücken/Brachen oder Innenhöfe genutzt werden. Der Bedarf wurde durch die Schließung der Parkpalette in der Kornstraße weiter erhöht. Es kann angenommen werden, dass bei einer erfolgreichen Aktivierung der Leerstände der Bedarf an Stellflächen weiter steigen wird.

Nach dem ISEK 2025 wird das städtebauliche Erscheinungsbild des östlichen Zugangs zur Altstadt von der Okerstraße mit dem Breiten Tor und den Wallanlagen als nicht angemessen und verträglich mit der Bedeutung als Weltkulturerbe bewertet. Der verkehrsgerechte Ausbau (Ist-Zustand) der Flächen in diesem Bereich lässt die Situation der historischen Befestigungsanlage nicht erkennen. In Übereinstimmung mit den Denkmalbehörden besteht hier Handlungsbedarf. Bei den Verkehrsplanern der Stadt Goslar gibt es bereits erste Überlegungen zu einer Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Situation, ohne jedoch das Grundkonzept („Schleifensystem“) zu verändern.

<sup>13</sup> Verkehrsentwicklungsplan Stadt Goslar, 2005, Seite 18

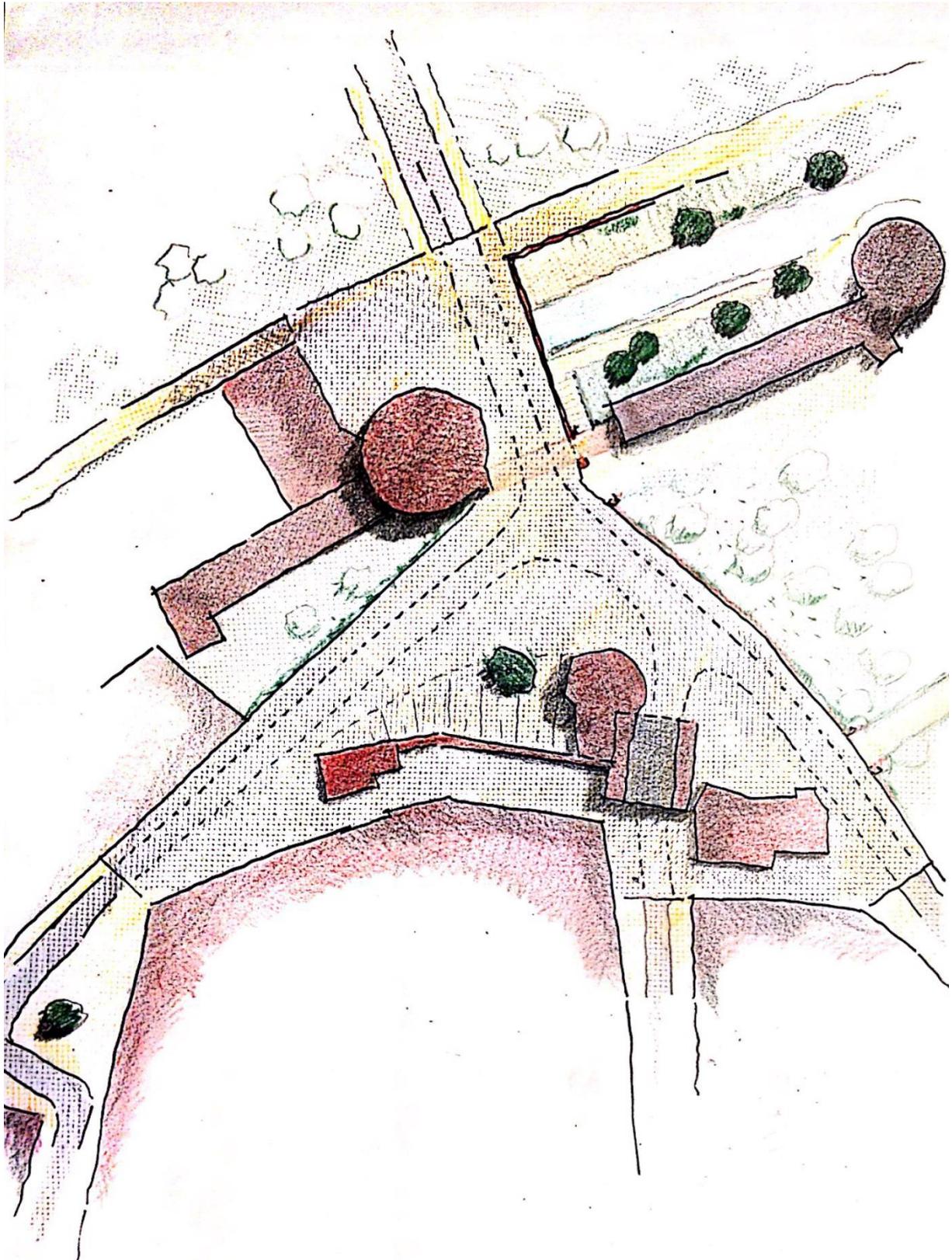


Abbildung 37: Ideenskizze Umgestaltung Freiraum Breites Tor  
Quelle: eigene Darstellung

Über die konkrete funktionelle, städtebauliche und freiraumplanerische Umgestaltung der Flächen am Breiten Tor sollen im Rahmen eines Wettbewerbes Lösungen gefunden werden, die das Gebäude Breites Tor und seine künftige Erlebbarkeit einschließen.

Öffentliche Grünflächen spielen in einer mittelalterlichen Altstadt traditionell keine tragende Rolle. Mit den Grünanlagen „Ulrichscher Garten“ und dem Stephanikirchhof sind Flächen vorhanden, die für den wohnungsnahen Aufenthalt genutzt werden können.



Abbildung 38: Wallanlagen (Süd) und Stephanikirchhof  
Quelle: eigene Darstellung

Von West nach Ost durchfließt die Abzucht das Altstadtgebiet und prägt das Erscheinungsbild der Straße „An der Abzucht“. Die Abzucht ist ein künstlich angelegter und mit Steinmauern und gusseisernen Geländern eingefasster Wasserlauf. In diesem attraktiven und erleb-  
baren Bereich am südlichen Rand der östlichen Altstadt befinden sich die wenigen gebiets-  
bezogenen Grünbereiche wie Gärten und Großgrün.

Das eigentliche Potenzial an Grünflächen sind die Wallanlagen vor der Stadtmauer. Die Wegebeziehungen aus der östlichen Altstadt sind jedoch quantitativ unzureichend. Die Entfernung von ca. 800 m zwischen dem Breiten Tor und St. Annenhöhe – den derzeitigen Zugängen zu den südlichen Wallanlagen – ist für Bewohner und Besucher/Touristen vermutlich zu lang. Derzeit wird die Herstellung eines weiteren Zuganges von den Denkmalschutzbehörden nicht favorisiert.

### 3.5 Nutzungsstruktur. Einzelhandel und Nahversorgung.

Die Hauptnutzung im Untersuchungsgebiet ist Wohnen. In den ca. 374 erfassten Gebäuden befinden sich ca. 1.080 Wohnungen (einschließlich Hinterliegerwohnungen). Die attraktivsten Wohnlagen sind südlich der Breiten Straße, an der Abzucht und in Nähe zu den Wallanlagen zu finden.

*Nach Inaugenscheinnahme stehen grob geschätzt ca. 12 % der Wohnungen leer, in einigen Fällen stehen ganze Gebäude leer. Von den Ladengeschäften und gewerblich nutzbaren Einheiten stehen ca. 24 % leer.*

In der Eigentümerstruktur überwiegt das private Eigentum, dahinter gewerbliche und institutionelle Eigentümer. Abgesehen vom öffentlichen Raum besitzt die Stadt Goslar nur wenige privat verwertbare Grundstücke, die zudem nicht bebaut bzw. nicht bebaubar sind.

In etwa 76 Gebäuden sind neben dem Wohnen gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, öffentliche Nutzungen oder Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur enthalten. Unternehmen des produzierenden Gewerbes sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Straße	Lebensmittel	Beherbergung	Gastronomie	Handwerk Gewerbe	Einzelhandel	Dienstleistungen	Infrastruktur	öffentliche Nutzungen
Am Breiten Tor	1							
An der Abzucht		1		1				
Bäckerstraße			1	1	2	1	1	1
Breite Straße	1	2	4	2	18	8	2	2
Brüggemannstraße				1	3	1		
Dedeleberstraße								
Glockengießerstraße						1		
Gosestraße								
Gundenstraße								
Hagenwinkel						1		
Kornstraße			1	3	2	1		
Lämmerstraße								
Mauerstraße		1		2	2	4		
Obere Kirchstraße								1
Schäferwall								
Schienenstraße								
Springestraße					1			
St. Annenhöhe								
Stephanikirchhof								
Untere Kirchenstraße								
Untere Mühlenstraße								
Vorwerkstraße								

Abbildung 39: Gewerbliche Nutzungen nach Straßen  
 Quelle: eigene Darstellung

Der Schwerpunkt des Einzelhandels ist die ca. 700 m lange Breite Straße (nur Bereich der östlichen Altstadt) – die Hauptverbindungsstraße zwischen dem Marktplatz (in der mittleren Altstadt) und dem Breiten Tor. Bereits in Höhe der Charley-Jacob-Straße (mittlere Altstadt) endet die Fußgängerzone mit vielen belebten Geschäften; die Attraktivität des Einzelhandels endet hier.



Abbildung 40: Einzelhandel und Hotel in der Breiten Straße  
 Quelle: eigene Darstellung

Hauptursachen dafür sind die von der Stadt kaum beeinflussbaren strukturellen Änderungen des Einzelhandels in den letzten Jahrzehnten (Filialisierung, Vergrößerung der Verkaufsflächen) und die (noch) fehlende touristische Anziehung der östlichen Altstadt und der Breiten Straße im Besonderen. Hinzu kommen die negativen soziodemografischen Entwicklungen (u.a. Ruhestand von Geschäftsinhabern ohne Nachfolge).



Abbildung 41: Gewerbe und Handwerk  
Quelle: eigene Darstellung

Bedeutende Gewerbebetriebe befinden sich in der Mauerstraße 10/11 (Heizung/Sanitär), Springerstraße 3a (Schlosserei), Breite Straße 60 (Schlosserei), Kornstraße 74 (Heizung/Sanitär), Kornstraße 45 (Maler), Kornstraße 54 (Tischlerei) und Abzucht 57 (Dachdecker). Die Kornbrennerei in der Kornstraße 50 – 52 steht seit langem leer. Auch zwei Unternehmen des Hotel- und Gaststättengewerbes in der Mauerstraße 9 und Breiten Straße 53 stehen leer. Kleinere Pensionen und ein Hotel am Breiten Tor (Breite Straße 46) stellen die einzigen Beherbergungsgewerbe in der östlichen Altstadt dar.

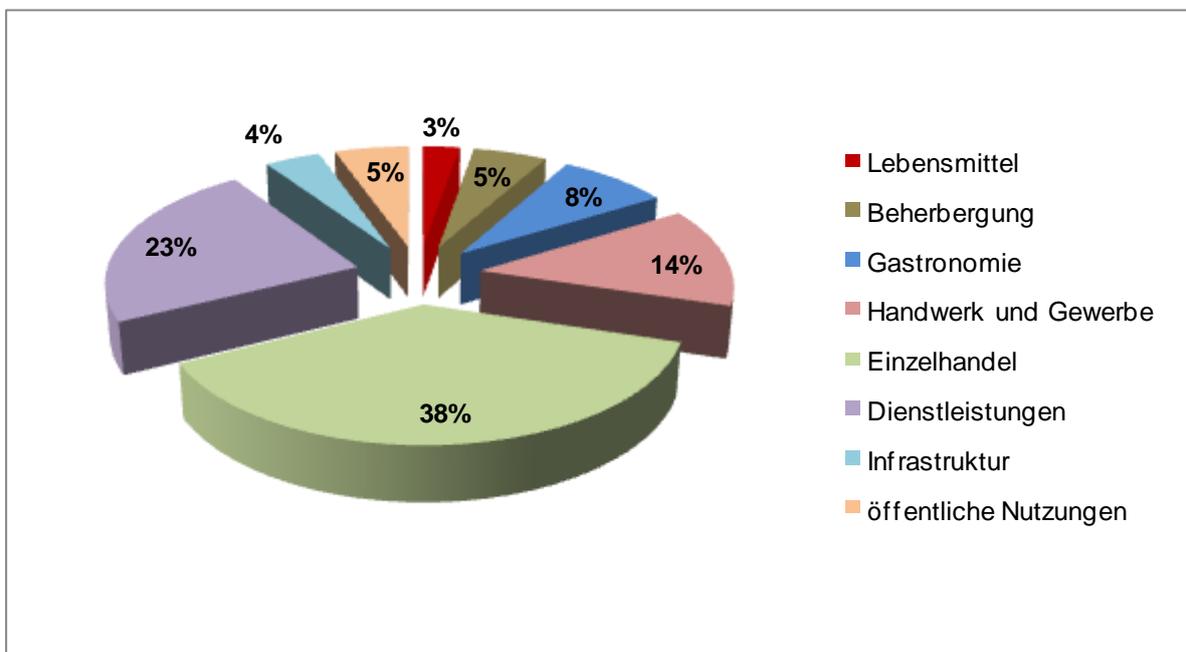


Abbildung 42: Verteilung der gewerblichen und sonstigen Nutzungen  
Quelle: eigene Darstellung

Der größte Teil der gewerblichen Nutzungen fällt auf den Einzelhandel, gefolgt von diversen Dienstleistungsangeboten. Hierzu zählt auch die Filiale einer Bank.

Öffentliche Nutzungen beschränken sich auf das Pfarramt und die Kirchengemeinde sowie das Stadtarchiv.

Die nächstgelegenen Nahversorger befinden sich in der Oberstadt in der Kaiserpassage, an der B 241/Dr.Wilhelm-Kempe-Straße sowie an der Okerstraße mit dem Aldimarkt. Insbesondere für ältere Bewohner sind die Entfernungen zwischen Wohnung und Nahversorger für eine fußläufige Erreichbarkeit zu lang. Darauf wurde in den Beteiligungsverfahren von Akteuren und Bewohnern hingewiesen. Bei Nutzung des MIV sind die Entfernungen dagegen angemessen.

### 3.6 Soziale, kulturelle, öffentliche, freizeitbezogene und technische Infrastruktur.

Wie bereits im Kapitel 3.1 beschrieben, fehlen im Untersuchungsgebiet wohnungsnaher Einrichtungen der städtischen Infrastruktur fast vollständig. Lediglich eine Drogenberatungsstelle (Breite Straße) befindet sich im Gebiet. Weitere soziale Einrichtungen, wie z.B. Kitas, Jugendräume, Altenpflege wie auch kulturelle Einrichtungen sind nicht vorhanden. Teilweise übernimmt die Kirchengemeinde bzw. das Pfarramt Teilaufgaben.

Im Bildungsbereich ist eine berufsbildende Schule in der Breiten Straße etabliert. Eine allgemeinbildende Schule befindet sich an der Kornstraße, südwestlich angrenzend zum Untersuchungsgebiet (aber außerhalb).



Abbildung 43: Infrastrukturelle Einrichtungen  
Quelle: eigene Darstellung

Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Darauf wurde in den Beteiligungsverfahren besonders hingewiesen.

Im Untersuchungsgebiet sind alle Ver- und Entsorgungsmedien für die vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungen vorhanden. Die Kapazitäten sind für die Aktivierung der Leerstände ausreichend.

### 3.7 Wohnen und demografische Entwicklung.

Die in Kapitel 2.4 prognostizierten Bevölkerungsgruppen, die als potentielle Nachfrager für die östliche Altstadt in Frage kommen, müssen sich mit einem Gebäude- und Wohnungsangebot sowie Grundstücksstrukturen auseinandersetzen, die deren Bedarfen nicht in jeder Hinsicht entsprechen. Betrachtet man allein die stark differierenden Zahlen der Gebäude und Wohnungen, wird die Kleinteiligkeit der Strukturen deutlich.

Aus der aktuellen Bestandsaufnahme und vorliegenden Untersuchungen werden zudem erhebliche Mängel in

- Wohnungsgröße und –zuschnitt,
- Ausstattung,
- Erschließungs- und Außenraumqualität und
- Barrierefreiheit

deutlich, die neben anderen zu den wesentlichen Gründen für den Leerstand in der östlichen Altstadt zählen.

Die berechtigten Forderungen der Denkmalbehörden für den Erhalt von historischer Substanz und Struktur werden dagegen nicht als Grund für die nicht nachfrageorientierten Wohnbestände gesehen. In der Praxis wird bei der Anpassung der Gebäudesubstanz an heutige Nutzungsbedarfe Einvernehmen zwischen den Interessen der Eigentümer und denen der Denkmalschutzbehörden gefunden, da nur ein belebtes Denkmal nachhaltig erhalten werden kann.

Die bislang geringe Wohnungsnachfrage in der östlichen Altstadt wird auch durch das Vorhandensein alternativer Angebote in der Gesamtstadt begünstigt. Nicht ohne Grund wurde im ISEK 2025 ausdrücklich auf die Bevorzugung der Innenentwicklung hingewiesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige wohnbauliche Entwicklungen in Randbereichen der Stadt (u.a. Fliegerhorst) altstadtrelevante Zielgruppen ansprechen und den Markt im Untersuchungsgebiet beeinflussen.

Für die Ansprache der Zielgruppen Familien und Ältere ist die bauliche *oder* freiräumliche Verwertung der unbebauten und Brachflächen, die wegen der in Kapitel 3.4 beschriebenen Stellplatzsituation u.a. teilweise als Parkplätze vermietet werden, in die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme einzubeziehen.

Die Innenbereiche können nach Abstimmungen mit den Denkmalbehörden zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes für Aufenthaltsbereiche und Gärten, Terrassen und Balkone genutzt werden. Das kann das Interesse und die Nachfrage positiv beeinflussen.

Bezogen auf die Wohnungsnachfrage in der östlichen Altstadt ist die demografische Entwicklung in diesem städtischen Gebiet als moderat positiv zu werten – abweichend vom negativen gesamtstädtischen Trend haben die Einwohnerzahlen leicht zugenommen.

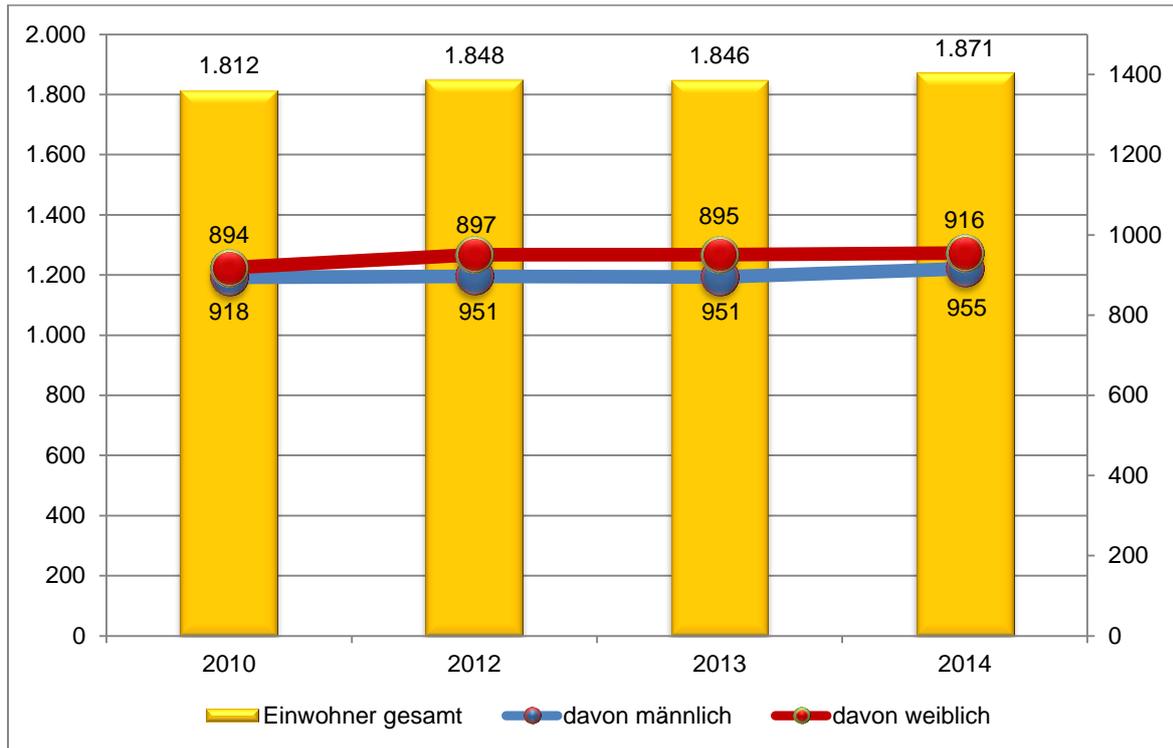


Abbildung 44: Einwohnerentwicklung in der östlichen Altstadt  
 Quelle: Daten Stadt Goslar, eigene Darstellung

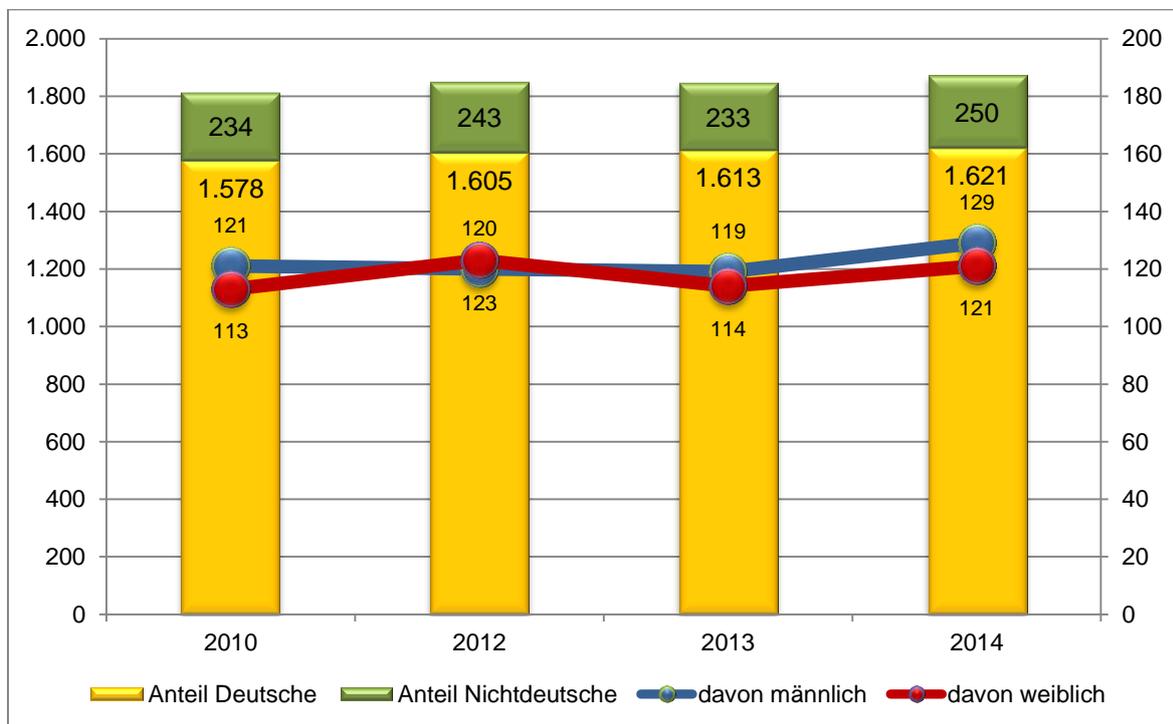


Abbildung 45: Anteil der nichtdeutschen Einwohner in der östlichen Altstadt  
 Quelle: Daten Stadt Goslar, eigene Darstellung

Grund für die positive Bilanz in der Bevölkerungsentwicklung ist der Zuzug junger Erwachsener in die östliche Altstadt. Eine genaue soziologische Wertung dieser Entwicklung aus den Einwohnerdaten ist in kleinteiligen Räumen wie im Untersuchungsgebiet nicht möglich. Aus Befragungen und nach Rücksprache mit der Stadt wurde bekannt, dass ein Teil des Zuzuges sozial schwachen Gruppen bzw. Gruppen mit geringen Einkommen zuzuordnen ist. Aus den Beteiligungsverfahren wurde aber deutlich, dass dies der ausgeprägten breiten sozialen Mischung der Gebietsbevölkerung nicht schadet.

Parallel zu den Einwohnerzahlen nimmt auch die der nichtdeutschen Bevölkerung zu. Deren Anteil beträgt in der östlichen Altstadt ca. 13,4 %<sup>14</sup> und ist damit doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt mit 6,7 %. Nur in einem geringen Maße kann das auf die Migrantenökonomie zurückgeführt werden, die im Gebiet ohnehin nur gering entwickelt ist und sich auf die Gastronomie beschränkt. Tendenziell siedeln sich Migranten in innerstädtischen Gebieten mit einem schwachen Wohnungsmarkt an, auch wegen der vergleichsweise geringen Mieten. Hinzu kommen vermutlich auch Flüchtlinge. Die Mischung der Herkunftsländer ist bezogen auf das kleine Gebiet der östlichen Altstadt erstaunlich differenziert:

- Osteuropa (Polen, Weißrussland, Litauen, Russland, Ukraine)
- Länder in Südosteuropa/Balkan (Albanien, Kroatien, Kosovo, Rumänien, Serbien, Republik Moldau, Montenegro, Griechenland, Bulgarien, Ungarn)
- restliches Europa (Armenien, Schweden, Italien, Portugal, Spanien, Österreich, England, Schweiz, Niederlande, Frankreich)
- Nichteuropa (Türkei, Brasilien, Tunesien, Algerien, Aserbaidschan, Kasachstan, Indonesien, Vietnam, Afghanistan, Indien, USA, Thailand, Libanon, VAE, Syrien, Südafrika, Sri Lanka)

Abweichend von der Gesamtstadt sind Rückschlüsse und eindeutige Trends aus der Verteilung der Alterskohorten und auf qualitative Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung nicht erkennbar (siehe Abbildung nächste Seite).

Die Zahlen der 0-7 Jährigen stagnieren auf einem bis 2013 gestiegenen Niveau. Die Abnahme der 7-19 Jährigen kann mindestens teilweise auf die sogenannte Bildungsabwanderung bzw. die erste eigene Wohnung zurückgeführt werden. Die Altersgruppe der 26-66 Jährigen stagniert ebenfalls. Dazu gehören die Eltern, die nach Wegzug der Kinder im Gebiet wohnen bleiben. Wie in der Gesamtstadt stiegen die Zahlen der 19-26 Jährigen an, aber nur zum Teil durch den Zuzug von Nichtdeutschen bedingt. Diese Gruppe ist insoweit für den lokalen Wohnungsmarkt interessant, weil es hier um die Bevölkerungsanteile in der Familiengründungsphase handelt – die wichtigste Gruppe für die städtische Entwicklung. Es ist daher für die östliche Altstadt entscheidend, diesen Anteil an das Gebiet durch entsprechende Angebote zu binden.

Den allgemeinen Trends widersprechende Abnahme der über 66 Jährigen kann für die östliche Altstadt so interpretiert werden, dass für älter werdenden Menschen die für diese Altersgruppen notwendigen Wohnformen und –angebote mit den altersspezifischen Ausstattungen fehlen. Entsprechende Hinweise wurden in der Betroffenenbeteiligung gegeben.

---

<sup>14</sup> Stand am 31.12.2014

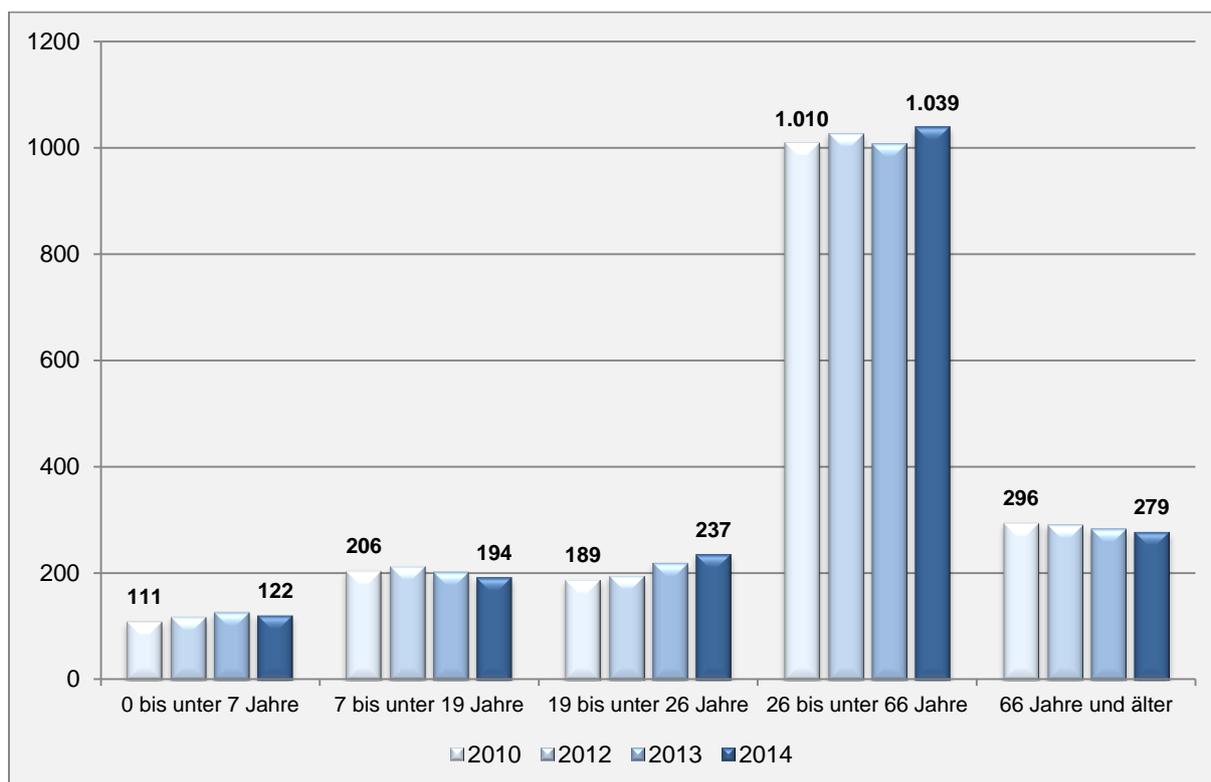


Abbildung 46: Altersverteilung der Bevölkerung in der östlichen Altstadt  
Quelle: Daten Stadt Goslar, eigene Darstellung

### 3.8 Umwelt und Klimaschutz.

Wie bereits beschrieben, wird derzeit die Altstadt im Rahmen eines energetischen Quartierskonzeptes auf den baulichen Zustand und die Verbräuche untersucht. Ziel des Konzeptes ist das Aufzeigen von Möglichkeiten, auch in einem Denkmal Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und damit der schädlichen Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe umsetzen zu können. Für die Umsetzung des zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen noch in der Bearbeitung befindlichen Konzeptes wird entscheidend sein, einen breiten Konsens zwischen Klima- und Denkmalschutz zu erreichen.

Hauptenergieträger für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser im Untersuchungsgebiet ist Erdgas in unterschiedlichen Verbrennungstechnologien. Deutlich geringer ist die Anwendung von Heizöl und fester Brennstoffe. Ein Wärmenetz ist in der östlichen Altstadt nicht verlegt. Wegen der mittelfristig ohnehin erforderlichen Instandsetzung vieler Straßen wird empfohlen, die Verlegung eines Wärmenetzes in die Altstadt auf Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Die Umweltbelastungen im Untersuchungsgebiet werden insbesondere durch den Verkehr in der Breiten Straße, Bäckerstraße, Mauerstraße und Kornstraße bestimmt. Dieser Verkehr (u.a. Zufahrt in die zentrale Altstadt, An-, Ablieferungen, Anwohnerverkehr, Einkaufs- und Besucherverkehr) hat Einfluss auf die Immissionsbelastungen im Untersuchungsgebiet und somit auch auf die Attraktivität der östlichen Altstadt als Wohnstandort. Genauere Untersuchungen über Lärmemissionen und Feinstaubbelastungen lagen für die vorbereitenden Untersuchungen nicht vor.

In den Beteiligungsverfahren wurden die Emissionen aus dem Verkehr von den Bewohnern und Betroffenen nicht näher thematisiert.

In innerstädtischen Altstadtlagen sind für die Gebietsentwicklung relevante Belastungen im Boden oder in Gewässern (Abzucht) eher unüblich, weil schadstoffemittierende Unternehmen selten in solchen Gebieten siedeln. In der folgenden Abbildung sind Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Da diese Flächen teilweise fürs Wohnen genutzt werden, sind akute Gefährdungspotenziale für die Bewohner nicht anzunehmen (da andernfalls die Wohnnutzung nicht zulässig gewesen wäre).



Abbildung 47: Altlastverdachtsflächen in der östlichen Altstadt  
Quelle: Landkreis Goslar, zur Verfügung von Stadt Goslar

### 3.9 Stand der Stadterneuerung und weitere Planungen.

Im „Masterplan Altstadt Goslar“ als Bestandteil des Managementplans für das UNESCO-Weltkulturerbe „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ aus 2009 wird festgestellt, dass im Bereich der Wohnungsmodernisierung ein großer Handlungsbedarf besteht. Während die Fassaden und Dächer im Allgemeinen im Sinne der Stadtbildpflege instand gehalten bzw. instand gesetzt wurden, zeigen sich in den Wohnqualitäten, in der Ausstattung sowie in der Anpassung der gewerblich nutzbaren Flächen Rückstände und Defizite. Diese Feststellungen werden durch die Ermittlungen im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Aufgrund des nach wie vor hohen Sanierungsstaus und der Leerstände wird der Handlungsbedarf seit der Befragung aus dem Jahr 2007 und der Bewertung des Masterplans eher zugenommen haben.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit in erster Linie durch private Initiativen mit Hilfe von städtischen Zuschüssen realisiert. Die Maßnahmen konzentrierten sich im Sinne vorhandener Gestaltungssatzungen auf die Erhaltung und Pflege des Stadtbildes, also der Fassaden, Fenster und Dächer unter Verwendung ortstypischer Materialien für die Dacheindeckungen und Wandverkleidungen sowie teils für die Erneuerung von Holzfenstern mit Sprosseneinteilung. Ob und in welchem Umfang die Gestaltungssatzung sowie das Gestaltungshandbuch einer zeitgemäßen Überarbeitung bedarf, muss im Verlauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geprüft werden. Eine systematische Stadterneuerung als Gesamtmaßnahme im Sinne des BauGB wurde bisher für keinen Bereich der Altstadt von Goslar durchgeführt.

Eine vorbereitende Untersuchung „Weltkulturerbe Altstadt-Mitte“ wurde im Jahr 2009 für einen Teilbereich der Oberstadt durchgeführt. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes folgte nicht, da dem Projektantrag „Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der UNESCO-Welterbestätte–Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ zum damaligen Zeitpunkt Vorrang eingeräumt wurde. Darüber hinaus war zu erwarten, dass aufgrund der Wirtschaftskraft, der höheren Wohnattraktivität, der zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und der touristischen Zentralität in den Quartieren der Oberstadt von einer sich selbst tragenden Entwicklung ausgegangen werden kann. Dies trifft für die östliche Altstadt nicht zu. Ohne finanzielle und konzeptionelle Impulse und Anreize droht dieser Teil der Altstadt von der städtischen Entwicklung abzufallen.

Eine nicht innenstadtrelevante Erneuerungsmaßnahme in Oker wird abgerechnet; für Gebiete in „Jürgenohl“ und „Hahnenklee-Bockswiese“ sind vorbereitende Untersuchungen geplant.

Die Umnutzung der Konversionsbrache „Fliegerhorst“ steht nicht unmittelbar mit der östlichen Altstadt in einem Zusammenhang. Es muss aber beachtet werden, dass künftige Nutzungen und Zielgruppen miteinander um Standorte in der Stadt konkurrieren.

Im Masterplan „Altstadt Goslar“ wird die Unterstadt (Stephaniviertel) u.a. mit seinem einheitlichen Erscheinungsbild der Breiten Straße im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung und den Quartiersstrukturen beschrieben. Unter dem Aspekt der Möglichkeiten zum Bauen wird auf die Baulücken und Leerstände hingewiesen. Zur Unterstadt (Stephaniviertel) wird generell ein akuter Handlungsbedarf für die Wohnnutzung in leer stehenden und sanierungsbedürftigen Baudenkmalen aufgezeigt.

Betont wird insbesondere die typische Mischung von Wohnen, Handel, Handwerk und Gewerbe des Stadtviertels. Der Erhalt dieses Charakters ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Bemängelt wird die Vielzahl der Garagen im Stadtbild. Gewünscht wird die Schließung dieser Parzellen durch kleinteilige Wohnbebauung. Die Abzucht wird als prägendes Erscheinungsbild der Altstadt hervorgehoben.

Als Maßnahmen für die städtebauliche und touristische Aufwertung werden genannt:

- Umnutzung leer stehender Gewerbebauten mit Denkmalwert.
- Beseitigung leer stehender Gewerbebauten ohne Denkmalwert.
- umfassende Modernisierung leer stehender Gebäude.
- Nutzung vorhandener Baulücken für kleinteilige Bebauung.
- Sanierung privater Baudenkmäler.
- zeitgemäße Wohnungsgrundrisse.
- energetische Sanierung.
- Rückbau leer stehender Geschäfte zu Wohnnutzung.
- Schaffung von zeitgemäßem Hotelgewerbe.
- Spielbereiche für Kinder.
- Sanierung der Baulichkeiten im Ulrichschen Garten und Verbesserung der gärtnerischen Qualitäten – ggf. in Verbindung mit Spielangeboten für Kleinkinder.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet bestehen folgende Bebauungspläne mit Rechtskraft:

- Nr. 61 Wallpromenade
- Nr. 37 Mauerstraße I
- Nr. 56 Mauerstraße II
- Nr. 100A
- Nr. 142A Altstadt I (teilweise)
- Nr. 49 Schäferwall

Im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ wurden für einen Teil der Wallanlagen Fördermittel bewilligt. Mit diesen Mitteln sollen Erschließung und Erlebbarkeit der südlichen Wallanlagen (Thomaswall) verbessert werden (außerhalb des Untersuchungsgebietes). Ein weiterer Antrag auf Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen am Fördergerüst des Erzbergwerkes „Rammelsberg“ wurde (noch) nicht beschieden.

Informations- und Leitsystem entlang der Wallanlagen in Goslar



BASIS-MACHBARKEITSTUDIE FÜR DIE STADT GOSLAR  
SEPTEMBER 2014

Die Fördervorhaben an den südlichen Wallanlagen werden begleitet von der Installation eines Informations- und Leitsystems in einem Rundweg um die Wallanlagen, für das seit Ende 2014 eine Machbarkeitsstudie vorliegt. Von diesem Leitsystem sollen nicht nur Besucher und Touristen, sondern auch Bewohner und Passanten profitieren. Als Startpunkt wird das Breite Tor in der östlichen Altstadt empfohlen, wodurch sich die Toranlage als eine der Schlüsselmaßnahmen in der städtebaulichen Erneuerung qualifiziert. Der Rundgang soll so hergestellt werden, dass er auch von Älteren und Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden kann; eine Beschilderung für Sehbehinderte wird empfohlen.

Als wesentliche Maßnahmen werden in diesem Konzept beschrieben:

- Stelen-/Schildersystem mit Beschreibungen, historischen Fotos, Stadtplan als Orientierungshilfe und Richtungshinweisen.
- Infostation als Startpunkt am Breiten Tor zur Einführung und Vermittlung von Grundinformationen.
- Wegeleitsystem im Straßenbelag an ausgewählten Positionen.
- Mobile App mit Zusatzinformationen.
- Kindererlebnisrallye mit Parcoursheft und fest installierten Spielrequisiten im öffentlichen Raum.
- Geo Catching.
- Schulklassenprogramme.
- Führungen zu unterschiedlichen Aspekten.

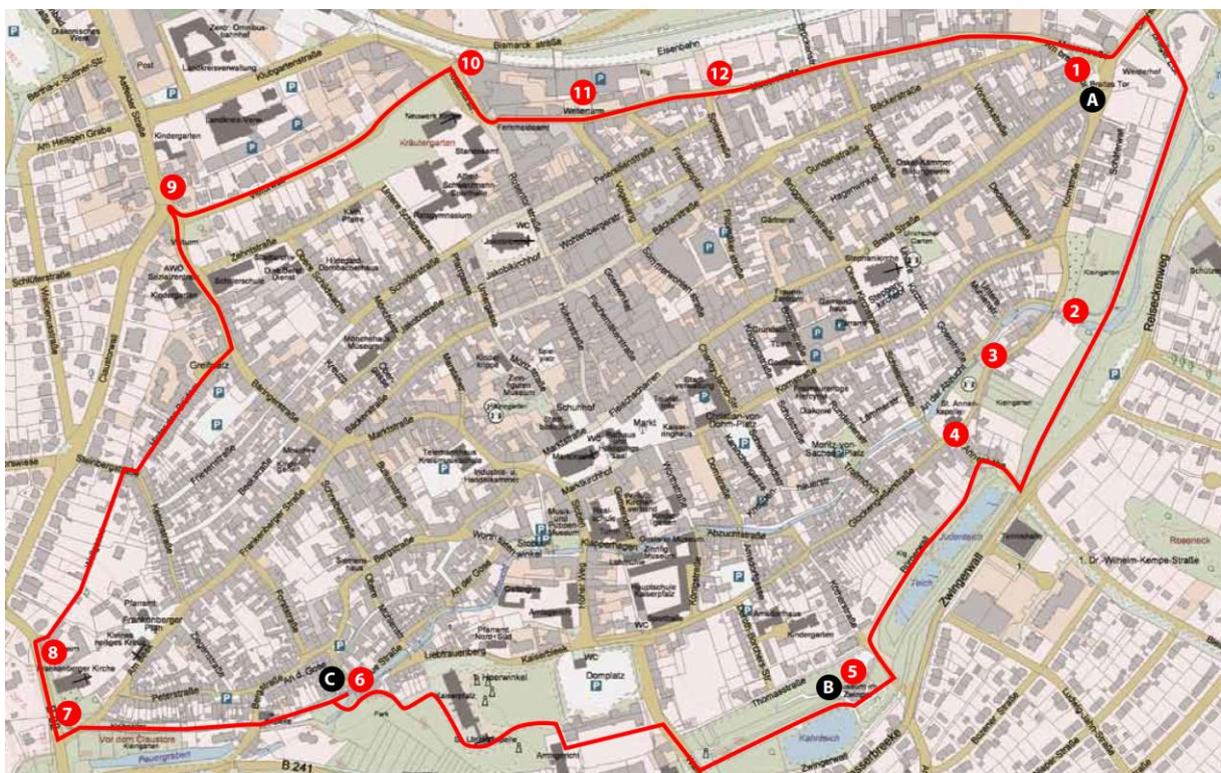


Abbildung 48: Vorschlag Stadtkarte mit Rundgang  
Quelle: raumarbeit, Hannover, 2014, zur Verfügung gestellt von der Stadt Goslar

Die Umsetzung dieses Konzeptes und die Wahl des Breiten Tores als Startpunkt kann wesentlich zu einer Steigerung der touristischen Erschließung der östlichen Altstadt und deren Wahrnehmung als Bestandteil des Weltkulturerbes Altstadt beitragen und soll daher realisiert werden.

#### 4. Zusammenfassung und Gesamtbewertung „Altstadt – östlicher Teil“.

##### 4.1 Demografische Entwicklung.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zunahme der Einwohner durch Wanderungsgewinne</li> <li>■ über 17 % der Bewohner sind jünger als 19 Jahre</li> <li>■ der Anteil der 19-26 Jährigen ist fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt</li> <li>■ Anteil der Älteren über 66 Jährigen liegt fast 50 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt</li> <li>■ breite soziale Mischung der Bewohner</li> <li>■ steigende Zahl der Haushalte</li> <li>■ Einwohnerzuwächse und positive Migration bergen Potenziale für die Erweiterung der Wohnangebote durch Modernisierung</li> <li>■ Herausbildung eines Gemeinschaftssinns unter den Bewohnern der östlichen Altstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ nicht ganz ausgewogene Geschlechterproportionen</li> <li>■ trotz des hohen Anteils zeigen sich negative Entwicklungen bei den 19-26 Jährigen und den über 66 Jährigen</li> <li>■ nur geringe Effekte aus der positiven Einwohnerentwicklung auf die Verringerung von wohnlichen und geschäftlichen Leerständen</li> <li>■ Tendenz des Zuzugs von Bewohnern mit geringen Einkommen. Teils schwache Einkommen schränken Mieterhöhungspotenziale ein.</li> <li>■ geringe Steuerungsmöglichkeiten für den Zuzug und auf Änderungen der Einwohnerzusammensetzung</li> </ul>
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anpassung der Wohnangebote für die zunehmende Altersgruppe der 19-26 Jährigen. Bindung dieser Altersgruppe an die östliche Altstadt stärken.</li> <li>■ Nachfragegerechte Angebote für Ältere und Familien im Gebiet herstellen (Wohnen, Wohnumfeld, Freizeit).</li> <li>■ Stärkere Bewerbung der östlichen Altstadt als innerstädtischer Wohnstandort.</li> <li>■ Eigentumsbildung als Instrument der Bindung an das Gebiet fördern.</li> </ul>	

##### 4.2 Image.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes „Altstadt von Goslar“</li> <li>■ touristische Attraktionen wie Breites Tor, Abzucht, Stephankirchhof und Wall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ nur geringe Wahrnehmung der östlichen Altstadt als Weltkulturerbe</li> <li>■ teils schlechte Zustände der Gebäude und Straßen beeinträchtigen touristische Attraktivität</li> <li>■ unzureichend funktionale Anbindung an die Oberstadt</li> </ul>
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einrichtung des Rundweges um die Wallanlagen mit Anbindungen in die östliche Altstadt.</li> <li>■ Stärkere touristische Vermarktung der östlichen Altstadt.</li> <li>■ Aktivierung des Breiten Tores als touristische Attraktion.</li> </ul>	

#### 4.3 Einzelhandel und Nahversorgung.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ differenzierter Einzelhandel und Nahversorgung im Umfeld vorhanden (aber nur mittels MIV zu erreichen)</li> <li>■ zahlreiche vermarktbare und aktivierbare Geschäfte für altstadtgerechte Angebote vorhanden, u.a. für die Entwicklung einer Migrantenökonomie</li> <li>■ Aktivierung des Breiten Tores als touristischen Anlaufpunkt kann die geschäftliche Entwicklung befördern</li> <li>■ Nachnutzung der Leerstände für innovative Geschäftsideen (u.a. Gastronomie)</li> <li>■ viele inhabergeführte Geschäfte</li> <li>■ gute verkehrliche Erreichbarkeit der Geschäfte in der östlichen Altstadt</li> <li>■ ausreichende Zahl an Parkplätzen vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ drohender Funktionsverlust aufgrund des hohen gewerblichen Leerstandes</li> <li>■ geringe Effekte und Synergien aus der Oberstadt in die östliche Altstadt</li> <li>■ der Wettbewerb im Einzelhandel begünstigt die Oberstadt</li> <li>■ geringe Einflussmöglichkeiten auf strukturelle Veränderungen des Einzelhandels und auf Kundenverhalten</li> <li>■ geringe Zentralität der östlichen Altstadt</li> <li>■ vermutlich geringe Kaufkraft der Bewohner und dadurch geringe wohnungsnaher Nachfrage</li> <li>■ trotz des hohen Anteils Nichtdeutscher gibt es keine ausgeprägte Migrantenökonomie</li> <li>■ fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger im Umfeld des östlichen Altstadt ist besonders für Ältere nicht optimal</li> <li>■ fehlende Barrierefreiheit der Geschäfte</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Modernisierung und/oder Umnutzung von Ladenleerständen.</li> <li>■ Konzept zur Leerstandsabhebung. Leerstandskataster.</li> <li>■ Marketing für die östliche Altstadt. Verbindung von Einzelhandel und Tourismus.</li> <li>■ Anreize für die Anmietung/Nutzung von gewerblichen Leerständen.</li> <li>■ Förderung der Migrantenökonomie.</li> </ul>	

#### 4.4 Gewerbe und Handwerk.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ keine störenden Gewerbe vorhanden</li> <li>■ Handwerk trägt zum Nutzungsmix bei</li> <li>■ Bindung des Handwerks an das Gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ überbaute und überformte Innenhöfe und –quartiere</li> <li>■ Anlieferverkehr</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhalt der Verträglichkeit mit dem Wohnen – Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikten.</li> <li>■ Ordnung der Innenhöfe bei Aufgabe oder Nichtnutzung von gewerblichen Nebengebäuden durch Abbruch.</li> </ul>	

#### 4.5 Städtebau und Gebäudesubstanz.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ gut erhaltene spätmittelalterliche Stadtanlage mit nur geringen Störungen und Überformungen im Stadtbild</li> <li>■ erhaltenswerte Gebäudesubstanz</li> <li>■ hoher Denkmalwert der Quartiere und Gebäude</li> <li>■ hoher Anteil an Wohnnutzungen in relativ ruhiger Lage</li> <li>■ Nähe zum Freiraum Wallanlagen</li> <li>■ gute Erreichbarkeit der östlichen Altstadt</li> <li>■ angemessene Erwerbskosten für Immobilien im Gebiet</li> <li>■ verfügbare Brachflächen für ortstypische und an der Nachfrage orientierte Nutzungen (u.a. Neubebauung, Wohnumfeld, Parken, Freiflächen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kleinteiligkeit der Quartiere und Parzellen sowie der Gebäudegrundrisse</li> <li>■ Dichte der Bebauung</li> <li>■ Fehl- und Unternutzung von Brachflächen (u.a. für ortsuntypische Garagen)</li> <li>■ geringes Angebot für private Freiflächen</li> <li>■ überdurchschnittlicher Leerstand</li> <li>■ überdurchschnittliche verkehrliche Emissionen</li> <li>■ geringe Optionen zum Erwerb von Eigentumswohnungen</li> <li>■ Abbruch der städtebaulichen Qualitäten von der mittleren Altstadt in die östliche Altstadt entlang einer Nord-Süd-Achse westlich der Stephanikirche</li> <li>■ geringe angepasste Wohnangebote für Ältere</li> <li>■ kaum Barrierefreiheit</li> <li>■ hohe finanzielle und bauliche Aufwendungen für die Modernisierung und den Umbau von Gebäuden</li> <li>■ eingeschränkte Möglichkeiten für die energetische Modernisierung</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes einschließlich des unmittelbaren Wohnumfeldes (Innenhöfe, Innenquartiere).</li> <li>■ Konzept zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude im Interesse der besseren und nachhaltigeren Vermarktbarkeit.</li> <li>■ Herstellung von barrierefreien/-armen Wohnangeboten für Ältere.</li> <li>■ Stärkere Bewerbung der östlichen Altstadt für Familien durch Anpassung von Grundrissen und Gebäudeerschließung.</li> <li>■ Förderung der Eigentumsbildung für zuziehende Gruppen</li> </ul>	

#### 4.6 Öffentlicher Raum, Freiräume und Verkehr.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Stephanikirchhof, Ulrichscher Garten und Wallanlagen mit Abzucht sind attraktive und weitgehend öffentlich zugängliche Freiräume</li> <li>■ gut frequentierter Spielplatz in der St. Annenhöhe</li> <li>■ in den südlichen Quartieren viele Grundstücke mit Gärten</li> <li>■ gut ausgebautes Straßennetz</li> <li>■ gute verkehrliche Erreichbarkeit</li> <li>■ in den Abendstunden Angebot an Abstellplätzen für Pkw ausreichend (Wegfall des Besucherverkehrs in die Altstadt-Mitte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ nur wenige Grün- und öffentliche Freiräume im Gebiet vorhanden</li> <li>■ eingeschränkte Zugänglichkeit und Vernetzung zu den Wallanlagen</li> <li>■ unübersichtlicher Stadteingang Breites Tor</li> <li>■ zu geringe Zahl an Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen für die Bewohner</li> <li>■ schlechte Orientierung</li> <li>■ teils schlechter Zustand der Fahrbahnen und Fußwege</li> <li>■ altstadtypische Enge von Straßen und zu geringe Querschnitte von Fußwegen</li> <li>■ keine Radwege. Keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder</li> <li>■ tagsüber hohe Belastungen durch Ziel- und Quellverkehr in die zentrale Altstadt</li> <li>■ tagsüber eingeschränkte Möglichkeiten für das Abstellen von Pkw. Verlust der Parkpalette</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwege und eventuelle Veränderungen der Querschnitte von Fußwegen sowie die Belastungen aus dem Durchgangsverkehr müssen im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden geprüft werden.</li> <li>■ Verbreiterung des Angebotes für das Parken.</li> <li>■ Aufwertung des Stadteingangs Breites Tor.</li> <li>■ Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.</li> <li>■ Verbesserungen des Wegeleitsystems.</li> <li>■ Verbesserung des Zugangs zu den Wallanlagen.</li> </ul>	

#### 4.7 Infrastruktur.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Leerstände sind Potenziale für neue Angebote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ zu geringe Zahl von Angeboten in Bildung, Kultur und Gemeinwesen (nur Kirche) vorhanden</li> <li>■ geringer Bezug der vorhandenen Angebote zur lokalen Bevölkerung</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen</li> </ul>	

## 4.8 Tourismus.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beherbergungsangebote vorhanden, wenn auch gering</li> <li>■ Leerstände sind Potenziale für neue Angebote. Verbindung von Einzelhandel und gastronomischen Angeboten mit Tourismus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nichterlebbbarkeit des Breiten Tores</li> <li>■ Abbruch der touristischen Attraktivität am Übergang von der Oberstadt in die östliche Altstadt</li> <li>■ geringe Möglichkeiten für Verweilen und Aufenthalt in der östlichen Altstadt</li> <li>■ wenige lokale Übernachtungsangebote</li> <li>■ geringe Übernachtungsdauer</li> <li>■ zu wenige Informationen</li> <li>■ Angebotslücken in der Gastronomie (Cafés und Sofortverzehr)</li> </ul>
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nachnutzung der Leerstände für neue Angebote prüfen.</li> <li>■ Einrichtung des Wegeleitsystems und Verbesserung der Zugänglichkeit zum Wall.</li> <li>■ Erweiterung der Stadtführungen bis zum Breiten Tor und Öffnung für Besucher.</li> <li>■ Verbesserung der Vernetzung mit Angeboten in der Oberstadt.</li> </ul>	

## 5. Erneuerungskonzept und Handlungsschwerpunkte.

### 5.1 Allgemeine Entwicklungsziele.

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Erneuerung in der östlichen Altstadt ist die Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Defiziten. Für eine nachhaltige Sanierung werden im Untersuchungsgebiet ausreichend Potenziale und Ressourcen vorausgesetzt, um den Erhalt der städtischen Funktionen zu sichern bzw. qualitative Verbesserungen umsetzen zu können. Aus den im Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ vorgefundenen baulichen und städtebaulichen Missständen, Mängeln und funktionalen Konflikten sowie der sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe werden die Sanierungsziele und die Maßnahmen für deren Umsetzung abgeleitet. *Die Sanierungsziele konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Modernisierung des Gebäudebestandes. Mittelfristig erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Raum werden daher vorerst zurückgestellt.*

Die Entwicklungsziele sind mit den hier beschriebenen gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Planungen, Konzepten und Gutachten abgestimmt und beziehen sich teilweise auf diese. Es sind weiterhin die Ergebnisse aus den im Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen durchgeführten Beteiligungsverfahren, den Projektgesprächen mit den Denkmalbehörden und den Abstimmungen mit anderen Stellen in die Festlegung dieser Ziele eingeflossen.

Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Untersuchungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für die gesamte Stadt Goslar von Bedeutung. Um diesen Prozess finanziell bewältigen zu können, wird die Stadt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ als geeignete Förderkulisse beantragen.

Für den zweckbestimmten und zielführenden Einsatz der finanziellen Mittel aus diesem Programm der Städtebauförderung sind dessen Förderschwerpunkte und Programmziele in den Blick zu nehmen. Der alle Sektoren des städtischen Lebens beeinflussende Strukturwandel, u.a. in die geänderten Anforderungen an das Wohnen oder im Einzelhandel, in der Demografie und in der sozialen Infrastruktur prägt zunehmend die Entwicklung der Altstadt. Die Auswirkungen dieser strukturellen Veränderungen zeigen sich wie in der Bestandsanalyse aufgezeigt vor allem im Leerstand, der Vernachlässigung der Bausubstanz und im Beginn einer Verödung einzelner Grundstücke.

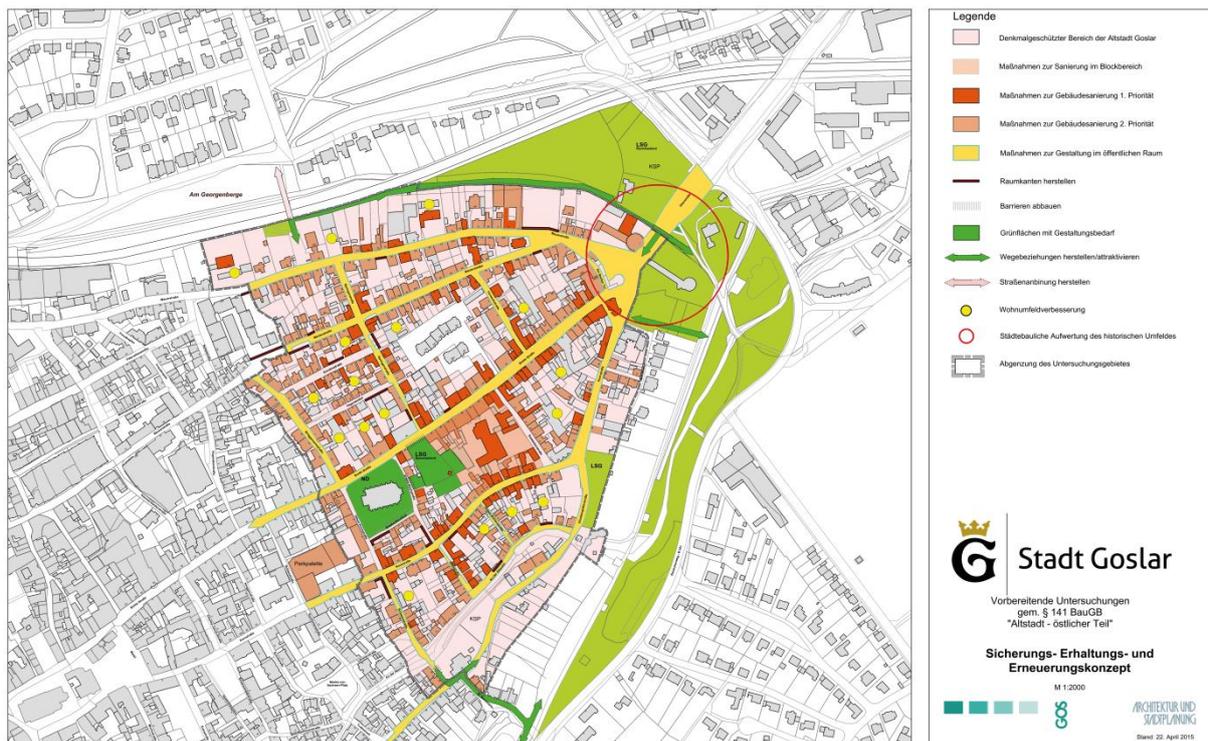


Abbildung 49: Entwicklungskonzept, Vergrößerung in der Anlage  
 Quelle: eigene Darstellung

Die nachfolgenden Entwicklungsziele orientieren sich an den Förderzielen des Programms „Städtebauliche Denkmalschutz“ (siehe auch Kapitel 1.4) und wurden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet:

- *Erhalt der östlichen Altstadt als Bestandteil des Weltkulturerbes durch erhaltende Erneuerung der Quartiere, der raumbildenden Bebauung und Maßnahmen im öffentlich zugänglichen Freiraum.*
- *Stärkung des Wohnens durch Modernisierung und Umbau von Gebäuden und Wohnungen einschließlich der funktionalen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (Innenhöfe und Innenquartiere). Dabei sind die festgestellten und demografisch bedingten Änderungen der Anforderungen an das Wohnungsangebot (barrierefrei bzw. barrierearm) und die nachfragenden Gruppen (Ältere und Familien mit Kindern) zu berücksichtigen.*

- *Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes. Die historischen Bauungsstrukturen, Bauweisen und -formen sowie die baulichen und verkehrlichen Übergänge in die Oberstadt und nach „Außen“ sind wesentliche Identifikationsmerkmale für Bewohner und Besucher und sollen vor dem Hintergrund der Attraktivierung als Wohnstandort, touristischer Anziehungspunkt und kleinteiliger Einkaufsbereich weitgehend erhalten bleiben. Zu diesem Entwicklungsziel zählen der Erhalt der Quartiersstrukturen, auch durch die ortstypische Schließung bzw. Nachverwertung von Baulücken und Brachen. Bauliche Überformungen und nicht mehr zeitgemäße Gestaltungen an Gebäuden und im öffentlichen Raum sollen im Rahmen von ohnehin notwendigen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zurückgebaut bzw. relativiert werden. Ein ansprechendes Ortsbild hat nachhaltigen Einfluss auf die Nachfrage, private Investitionsentscheidungen und den touristischen Erlebniswert der östlichen Altstadt.*
- *Nachhaltige Vermarktbarkeit der Gebäude, Wohnungen und Geschäfte durch deren bauliche und funktionale Anpassung, u.a. durch barrierearmen/-freien Umbau für Ältere. Dazu zählen mittel- und langfristig auch die Verkehrsräume. Dadurch können Ältere ihren Wohnsitz in der östlichen Altstadt aufrecht halten und neue Bewohner, z.B. Familien mit Kindern, für die östliche Altstadt interessiert werden. Zu diesem Ziel gehört die Verbesserung der Querung der Breiten Straße, der Mauerstraße und der Kornstraße. Dadurch werden etablierte fußläufige Wegebeziehungen (Schulwege !) sicherer und die Erreichbarkeit aller Quartiere erleichtert.*
- *Verbreiterung des Wohnungsangebotes durch Nach- und Neuverwertung von verfügbaren Flächenpotenzialen auf Brachen und Baulücken, u.a. für altengerechte Wohnformen. Ziel ist die Profilierung und funktionale Stärkung der östlichen Altstadt gegenüber und als Bestandteil der gesamten Altstadt.*
- *Aufwertung des öffentlich zugänglichen Freiraums für Erleben und Verweilen. Dazu gehören die Aufwertung der Kirchhofes und des Ulrichschen Gartens sowie flankierende investive und nicht-investive Maßnahmen.*
- *Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und Bewohner durch kontinuierliche Beteiligung im weiteren Umsetzungsprozess.*

Die Umsetzung der Programmziele soll sicherstellen, dass die östliche Altstadt ihren spezifischen Aufgaben Wohnen, Einkaufen und Erleben nachhaltig gerecht werden kann.

## 5.2 Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte.

Die für die Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen müssen sich den wesentlichen Handlungs- und Themenfeldern der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zuordnen lassen (siehe Kapitel 1.4). Dabei ist für die Nachhaltigkeit und Sicherung der Funktionsvielfalt aus Wohnen, Handel, Gewerbe, Tourismus und Stadterlebnis in der östlichen Altstadt von Bedeutung, dass die Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte nicht einzeln, sondern als komplexes Aufgabenspektrum umgesetzt werden. Daher lässt sich die Wirkung der Einzelmaßnahmen fast immer mehreren Förderschwerpunkten zuordnen, was durchaus beabsichtigt ist.

---

Die Wichtung des jeweiligen Förderschwerpunktes ist von den Ergebnissen der Programmumsetzung und den davon ausgehenden Effekten und Synergien auf die Entwicklung der östlichen Altstadt abhängig. Vor diesem Hintergrund ist es durchaus möglich, dass einzelne Maßnahmen nur geringe Wirkungen entfalten, andere dagegen für die Funktionalität der östlichen Altstadt von überragender Bedeutung sind.

Die nachfolgenden Maßnahmengruppen sind auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen definiert worden, berücksichtigen jedoch auch die Ziele und Empfehlungen aus dem „Masterplan Altstadt Goslar“ (Stadt Goslar, 2009), aus der Untersuchung „Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in der Altstadt Goslar – Ergebnisse einer Umfrage“ (Stadt Goslar 2007/2008), aus dem ISEK Goslar 2025 sowie die Anregungen der Arbeitsgemeinschaft „Initiative zur Entwicklung der Goslarer Altstadt“. Bei der Festlegung der Maßnahmen ist besonders der Aspekt der Finanzierbarkeit und Zügigkeit der Umsetzung beachtet worden.

### *1. Planung und Vorbereitung.*

Unter diesem Handlungsfeld werden überwiegend die Maßnahmen zusammengefasst, die der Vorbereitung der Einzelmaßnahmen, der planerischen Unterstützung bei der Umsetzung und der konzeptionellen Vernetzung mit übergeordneten Planungen dienen. Dazu gehören die vorbereitenden Planungen, Konzepte und Gutachten. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, bereits in der Planung befindliche Vorhaben zu beschleunigen sowie die rechtlichen, planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu verbessern.

Die hier vorgesehenen Maßnahmen sollen darüber hinaus Akteure, Initiativen und Synergien aus Einzelprojekten erkennen, bündeln und unter den Gesamtentwicklungszielen vernetzen. Wichtige Aufgabe wird die Aktivierung der Eigentümer von Leerständen sein, um mit diesen Ideen und Konzepten für eine wirtschaftlich sinnvolle und stadtbildgerechte Nachverwertung zu entwickeln.

Maßnahmen:

- Abhängig vom Erfolg der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung kann sich der Bedarf an einer stadtteilbezogenen Fortschreibung von vorliegenden Planungen und Konzepten zeigen, u.a. in den Themen Einzelhandel, Wohnen und städtebaulicher Denkmalschutz. So sollen Vorschläge für die Beseitigung oder Umnutzung geschäftlicher Leerstände erarbeitet werden, falls dies durch die Anreize aus der Förderung nicht ohne weiteres gelingt. Weiterhin kann sich ein Bedarf für exemplarische Lösungen bei der Veränderung von Grundrissen in Gebäuden, bei der Zusammenlegung von Wohnungen oder bei der Umgestaltung von Innenhöfen zeigen, falls die Nachfrage nach geänderten Wohnformen in der östlichen Altstadt tatsächlich eintritt. Das Konzept wäre Grundlage für erforderliche Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden.
- Erarbeitung von Modernisierungsgutachten und Machbarkeitsuntersuchungen als unmittelbare Vorbereitung von Einzelmaßnahme bei der Gebäudemodernisierung.

- Stadtteilbezogene Vertiefung des energetischen Quartierskonzeptes, u.a. zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit einer zentralen leitungsgebundenen Wärmeversorgung mit Einsatz von regenerativen Energieträgern. Dadurch lassen sich mögliche Konflikte zwischen den Belangen des Klima- und Denkmalschutzes weitgehend vermeiden.
- Fortschreibung und stadtteilbezogene Detaillierung des Verkehrsgutachtens. Zur Aufgabenstellung gehören die Erarbeitung von Vorschlägen für eine Neugestaltung des Verkehrsraums vor dem Breiten Tor, Lösungen für die Verbesserung der Parksituation in der östlichen Altstadt und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Breiten Straße, in der Bäckerstraße, in der Mauerstraße und in der Kornstraße. In diesem Gutachten sind weiterhin die Belange Behinderter und notwendige Maßnahmen herauszuarbeiten.
- Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Breite Tor einschließlich des Umfeldes. In diesem Zusammenhang muss geprüft werden, ob und wie das Stadttor genutzt werden kann, welche Folgekosten eintreten und wie die Nutzung wirtschaftlich sinnvoll und für die Stadt tragbar betrieben werden kann.
- Freiraumkonzepte für den Stephanikirchhof und den Ulrichschen Garten.
- Öffentlichkeitsarbeit. Hierzu gehören neben periodischen Veröffentlichungen in der Presse und auf der website der Stadt Goslar auch Publikationen über erfolgreich umgesetzte Sanierungsmaßnahmen und die laufende Beteiligung der Bewohner und Betroffenen an neuen Planungen und Konzepten.
- Einrichtung eines Verfügungsfonds. Soweit die 50 %-ige Beteiligung von Akteuren gesichert werden kann, sollen die Mittel für kleinteilige und niedrigschwellige Maßnahmen und Projekte eingesetzt werden; z.B. für Aktionen zur Verbesserung der Mitwirkung an der Sanierung (u.a. Tag des Denkmals) oder zur Aktivierung von Leerständen.

## 2. Gebäudemodernisierung.

Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung eines historisch gewachsenen städtischen Gebietes unterliegt Veränderungen, die durch die Stadt nur bedingt beeinflusst werden können. Aufgrund der in der östlichen Altstadt überwiegenden Nutzung Wohnen ist die Gebäudemodernisierung in Verbindung mit der Beseitigung von Leerständen die Schlüsselaufgabe der Gesamtmaßnahme.

Die Emissionen aus dem Durchgangsverkehr sind zwar ein nicht unbedeutendes Entwicklungshemmnis für das Wohnen, doch ist Lärm nicht das einzige Argument für die aktuelle Situation des Wohnens in der östlichen Altstadt. Hinzu kommen demografische Entwicklungen, Modernisierungsrückstand, nicht zeitgemäße Grundrisse und Ausstattungen, Zustand der Bausubstanz sowie Quantität und Qualität der Missstände und Mängel. So haben die gesamtstädtischen soziodemografischen Veränderungen, die jahrelange Suburbanisierung des Wohnens an den Stadtrand und ein durch Leerstand und bauliche Vernachlässigung beginnender Abwärtstrend in einigen Teilbereichen der östlichen Altstadt ihre Anteile an der suboptimalen Wohnsituation. In den südlich gelegenen Quartieren (z.B. An der Abzucht) gab und gibt es aber auch positive Entwicklungen.

Hier haben vorwiegend private Initiativen erfolgreich die Gebäude modernisiert, woraus sich Ansätze für die Entwicklungen in anderen Quartieren zeigen können.

Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der östlichen Altstadt für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Das trifft besonders auf Familien (mit und ohne Kinder) zu, die aus den bereits beschriebenen Gründen (u.a. kleinteilige Grundrissstrukturen, wenig nutzbare Innenhöfe) kein flächendeckendes Wohnungsangebot im Gebiet finden. Aber auch für Ältere fehlen altersgruppenspezifische Wohnungsangebote.

Maßnahmen:

- Erhaltende Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (auch solche mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen) unter Beachtung folgender Grundsätze:
  - Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen.
  - Im zu prüfenden Einzelfall Nachverwertung von Brachen und Freiflächen für neue Bauweisen und Wohnformen. Gezielte Ansprache von zuziehenden Gruppen bzw. von Nachfragen aus der Stadt als Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand.
  - Schaffung zeitgemäßer und nachfragegerechter Wohnungszuschnitte.
  - Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen.
  - Erneuerung der Sanitärausstattungen sowie der Heizungs- und Elektroanlagen.
  - Denkmalgerechte Wärmedämmung.
  - Anbau von Balkonen und Terrassen (wo möglich).
- Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung. Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung.
- Klimaschutz und Energieeffizienz. Dadurch können Wohnungsangebote mit geringen Betriebskosten besser vermarktet werden, die sich von denen anderer städtischer Gebiete unterscheiden. Das Wohnen in der östlichen Altstadt gewinnt neben der Nähe zur Kernstadt mit allen zentralen städtischen Angeboten damit zusätzlich an Attraktivität.
- Behutsame Entkernung von überbauten Innenhöfen – ausgenommen denkmalgeschützte Nebengebäude – zwecks Herstellung eines attraktiven Wohnumfeldes und Verbesserung der Vermarktung des Wohnens. Zugänglichkeit des Wohnumfeldes für Ältere und Behinderte.

### 3. Öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt.

Stadt-bildgestaltung und deren Wahrnehmung durch Bewohner und Besucher haben eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung. Die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Gebäudemodernisierung stehen in einem engen Zusammenhang. Die wenigen Freiräume im Gebiet sind strukturbildende Bestandteile der städtischen Quartiere und wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung. Sie tragen zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der östlichen Altstadt bei.

Außerdem hat der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum einen hohen Wert für das Wohnumfeld. Dazu gehören mittelfristig auch Maßnahmen in den Bereichen Verkehr und Mobilität sowie die Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten für die Bewohner als wichtiges Vermarktungskriterium und Parkplätze für Besucher der Altstadt.

Bisher wenig in der Öffentlichkeit erörtert wurden die zahlreichen Leerstände und die dadurch verursachte negative Wirkung im Ortsbild. Langfristig kann ein andauernder Leerstand die Wahrnehmung der östlichen Altstadt dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, mit entsprechenden Wirkungen auf den noch verbliebenen Einzelhandel.

Die durch die bauzeitliche Stadtstruktur und die Straßen gesetzten Grenzen für eine tiefergehende Differenzierung des Verkehrsnetzes erfordern eine geeignete Vernetzung der unterschiedlichen Mobilitätsformen im vorhandenen Straßen- und Wegenetz. Das schließt Radfahrer und Fußgänger zwingend ein. Verkehrliche Barrieren sind zwar nicht ausgeprägt, doch lassen sich partielle Defizite mittelfristig durch geeignete Maßnahmen, wie die Verbesserung der Querung der Straßen durch Fußgänger deutlich mildern.

Maßnahmen:

- Aufwertung des Ulrichschen Gartens als Erlebnis- und Aufenthaltsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum List-Hof und Stephanikirchhof und Herstellung der Zugänglichkeit für alle Altersgruppen und Menschen mit Beeinträchtigungen.
- Aufwertung des Stephanikirchhofs als Ruhe- und Verweilbereich und als touristischen Anziehungspunkt.
- Verbindung von Stephanikirchhof, Ulrichschen Garten und List-Hof durch eine fußläufige und behindertengerechte Wegebeziehung.
- Teilanpassung des Verkehrsraums vor dem Breiten Tor im Zusammenhang mit der Verwertung der baulichen Anlage Breites Tor als touristischen Anziehungspunkt.

#### *4. Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk*

Hier handelt es sich nicht um einen ausgewiesenen Förderschwerpunkt im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Der noch vorhandene Einzelhandel, vor allem in der Breiten Straße, und die diversen privaten Dienstleistungen sind im Interesse der die östliche Altstadt prägenden Nutzungsmischung zu erhalten. Da der Einzelhandel permanenten Veränderungen unterliegt, müssen die baulichen und funktionalen Voraussetzungen in den Gebäuden entsprechend hergestellt werden.

Eine aktive Steuerung durch die Stadt ist nur eingeschränkt möglich. Es wird daher empfohlen, Sortimente und Standorte auf die Bedarfe und potenziellen Nachfragen in der östlichen Altstadt anzupassen. Gelingt dies nicht, müssen die geschäftlichen Leerstände neu genutzt werden, z.B. für das Wohnen. Andernfalls droht die Manifestierung von Leerstand und die Verstärkung von negativen Entwicklungen.

Maßnahmen:

- Modernisierung von Ladengeschäften auf der Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Zwischen- und Umnutzungen von leer stehenden Ladengeschäften, u.a. für Wohnen.

#### 5. Handlungsfeld Infrastruktur und Dienstleistungen.

Auch hier handelt es nicht um einen ausgewiesenen Förderschwerpunkt im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Die zahlreichen gewerblichen Leerstände können u.a. für die Einrichtung von wohnungsnahen Dienstleistungen genutzt werden. Zu diesem Handlungsfeld gehören auch die Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur, z.B. die Herstellung des Rundweges um die Wallanlagen.

Maßnahmen:

- Umbau von Ladengeschäften für das Wohnen und Angebote der wohnungsnahen Infrastruktur (z.B. für Ältere oder Menschen mit Beeinträchtigungen).
- Umbau und Nutzung des Breiten Tores als touristischen Anziehungspunkt auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbes. Die heutige verkehrliche Situation wird der historischen Bedeutung des Stadtores und der vorgelagerten Wallanlagen nicht gerecht.
- Die Aktivierung des sogenannten List-Hofes hat aus städtebaulicher Sicht für die Aufwertung der östlichen Altstadt eine große Bedeutung. Für Besucher kann er als „Trittstein“ zum Breiten Tor mit einem Angebot aus Einzelhandel, Kultur und Gastronomie zur Belebung der östlichen Altstadt beitragen.
- Verbesserungen am Wegleitsystem.
- Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Wallanlagen, wenn möglich auch für Behinderte/Menschen mit Beeinträchtigungen.

#### 5.3 Maßnahmenkonzept.

Wie mehrfach ausgeführt, werden die für die Förderung vorgesehenen Maßnahmen auf die Gebäudemodernisierung und den bedarfsgerechten Umbau von Wohnungen konzentriert. Fördervorhaben im öffentlich zugänglichen Raum erfolgen vorerst nur in der Achse Stephani­ kirchhof – Ulrichscher Garten – List-Hof und im Umfeld des Breiten Tores. Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum werden wegen dieser Prioritätensetzung und aus Gründen der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme vorerst zurückgestellt. Neuordnungsmaßnahmen sind im Interesse des Erhalts der Quartiers- und Bebauungsstrukturen nicht Gegenstand der städtebaulichen Erneuerung. Davon ausgenommen sind partielle Abbruchmaßnahmen von störenden Nebengebäuden im Zusammenhang mit Gebäudemodernisierungen.

Zur Realisierung der in Kapitel 5.1 aufgeführten Ziele bedarf es umfangreicher Maßnahmen, wie in Kapitel 5.2 den jeweiligen programmatischen Handlungsfeldern zugeordnet. Die örtlichen Maßnahmenschwerpunkte verteilen über das gesamte Untersuchungsgebiet.

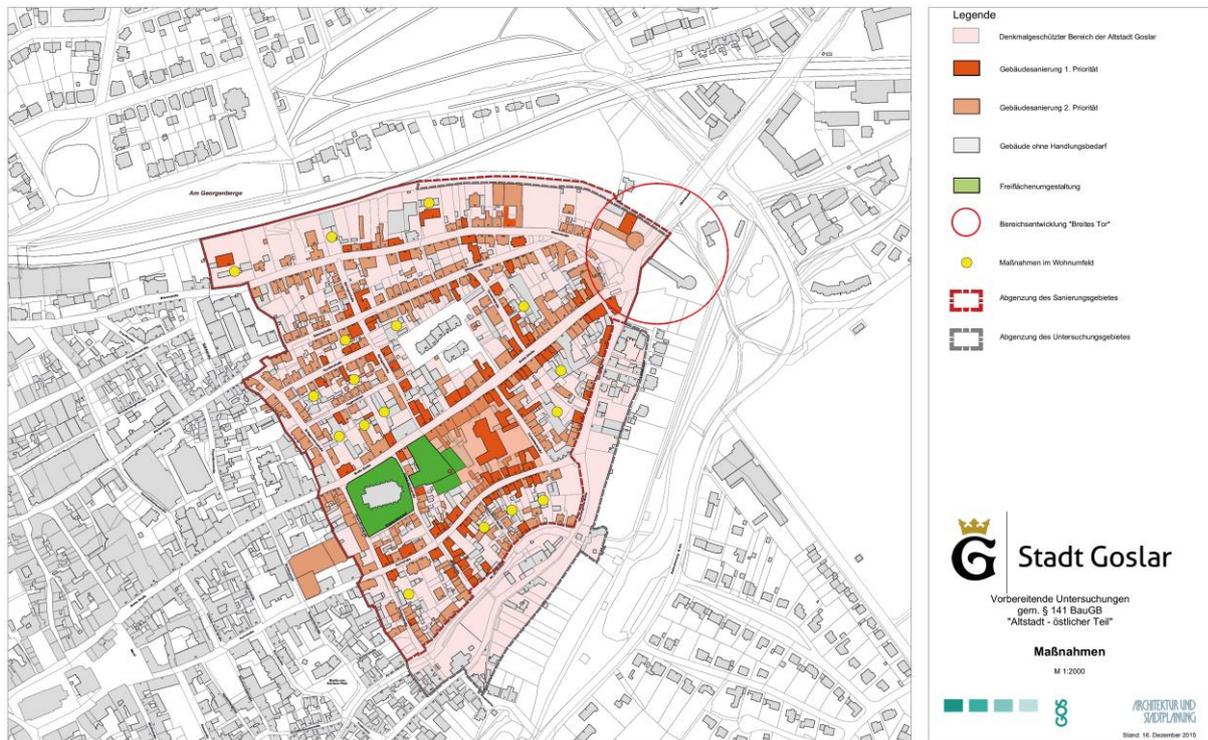


Abbildung 50: Maßnahmenplan, Vergrößerung in der Anlage  
Quelle: eigene Darstellung

Es wird vorgeschlagen, die Einzelmaßnahmen in zwei Prioritäten zu gliedern.

- Die Priorität 1 umfasst alle Projekte und vorbereitenden Maßnahmen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele unabdingbar sind. Dazu gehören vor allem die Beseitigung von Leerständen und schwerer baulicher Missstände an Gebäuden. Die Planungen sowie die Aktivierung von Eigentümern sind für diese Maßnahmengruppe vorrangig und zügig zu beginnen. Da an einigen Gebäuden akuter Handlungsbedarf besteht, sind die Vorhaben dieser Gruppe auch zeitlich prioritär umzusetzen.
- In der Priorität 2 sind solche Vorhaben mit geringen bis mittleren Schäden erfasst, die je nach Schädigungsgrad der Gebäude und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegebenenfalls auch im späteren Verlauf der Gesamtmaßnahme realisiert werden können. Dazu gehören Maßnahmen, die solche der Priorität 1 flankierend unterstützen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Vorbereitung der Projekte der 2. Priorität aufwendiger wird (u.a. Aktivierung von Eigentümern, Darstellung der Finanzierung) und daher zeitlich eher in der zweiten Hälfte der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden.

Straße	Gebäude Zahl	Modernisierungsbedarf				Kostenschätzung in €	Förderbedarf in €	Priorität 1		Priorität 2	
		hoch	gering	kein	Abbruch			Kosten	Förderung	Kosten	Förderung
Am Breiten Tor	3		2	1		553.500	153.300	500.000	150.000	60.000	10.000
An der Abzucht	19	3	12	4		893.386	226.917	480.000	145.000	410.000	80.000
Bäckerstraße	49	7	39	2		3.245.700	811.380	1.650.000	490.000	1.625.000	325.000
Breite Straße	66	27	28	13		8.440.950	2.291.955	6.050.000	1.810.000	2.405.000	480.000
Brüggemannstraße	15		7	8		204.300	40.860			205.000	40.000
Dedeleberstraße	11	4	6	1		741.900	195.300	470.000	140.000	275.000	55.000
Glockengießerstraße	9		2	7							
Gosestraße	9	4	5			604.050	158.250	375.000	115.000	230.000	46.000
Gundenstraße	17	6	10			967.350	250.950	575.000	175.000	395.000	80.000
Hagenwinkel	10	1	8	1		310.800	75.120	130.000	40.000	180.000	40.000
Kornstraße	60	27	24	9		4.827.150	1.370.910	4.010.000	1.220.000	772.000	150.000
Lämmerstraße	2			2							
Mauerstraße	48	11	36	1		4.203.750	1.093.710	2.530.000	760.000	1.675.000	335.000
Obere Kirchstraße	5		1	4		22.800	6.840	23.000	6.000		
Schäferwall	4			4							
Schielenstraße	10	1	5	2		182.100	42.900	65.000	20.000	120.000	25.000
Springestraße	14	5	8	1		1.053.450	290.430	800.000	240.000	260.000	55.000
St. Annenhöhe	1			1							
Stephanikirchhof	5		5			95.100	20.820	20.000	5.000	80.000	15.000
Untere Kirchenstraße	6	1	5			234.750	57.750	110.000	32.000	130.000	26.000
Untere Mühlenstraße	6		5	1		110.100	22.020			110.000	25.000
Vorwerkstraße	8	2	3	2		629.100	174.360	485.000	145.000	145.000	30.000
<b>Summe</b>	<b>377</b>	<b>99</b>	<b>211</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>27.320.236</b>	<b>7.283.772</b>	<b>18.273.000</b>	<b>5.493.000</b>	<b>9.077.000</b>	<b>1.817.000</b>

Abbildung 51: Maßnahmen Gebäudemodernisierung: Kosten und Förderbedarf  
Quelle: eigene Darstellung

Die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind auf der Grundlage von Kostenkennwerten, der ausgewiesene Förderbedarf nach Erfahrungswerten ermittelt worden. Außerdem wurden die Möglichkeiten der Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen in einem Sanierungsgebiet und die Verfügbarkeit von komplementären Finanzierungsmitteln berücksichtigt.

Die voraussichtlichen Kosten der städtebaulichen Erneuerung werden auf ca. 29,2 Mio. € geschätzt (ohne mittelfristige verkehrliche Maßnahmen). Der Förderbedarf beträgt davon ca. 8,985 Mio. € (einschließlich Eigenanteil der Stadt Goslar). Für die Darstellung der Gesamtkosten und den Förderbedarf sind die Angaben aus Abb. 51 zusammengefasst und grob gerundet worden.

Wegen der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren (siehe später) sind keine zweckgebundenen Einnahmen zu erwarten. Städtische Grundstücke, die in ein Sondervermögen übertragen werden können, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Aussichten für die Einwerbung komplementärer Fördermittel (u.a. der Denkmalschutzbehörden) werden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen als eher schlecht bewertet.

Die Kofinanzierung des Verfügungsfonds durch private Initiativen wird durch ein noch zu bestimmendes lokales Gremien oder durch den Sanierungsberater eingeworben.

Maßnahmen	Gesamtkosten	davon Finanzierung	
		Private und Dritte	Städtebauförderung
<b>1. Kosten der Vorbereitung</b>	<b>215.000 €</b>	<b>60.000 €</b>	<b>155.000 €</b>
<i>Detaillierung Energiekonzept</i>	20.000 €	10.000 €	10.000 €
<i>Detaillierung Verkehrsgutachten</i>	20.000 €	10.000 €	10.000 €
<i>Modernisierungsgutachten</i>	110.000 €	40.000 €	70.000 €
<i>Städtebaulicher Wettbewerb Breites Tor</i>	30.000 €	0 €	30.000 €
<i>Freiraumkonzepte</i>	10.000 €	0 €	10.000 €
<i>Sonstige Planungen und Konzepte</i>	25.000 €	0 €	25.000 €
<b>2. Kosten für die Abwicklung der Sanierung</b>	<b>585.000 €</b>	<b>15.000 €</b>	<b>570.000 €</b>
<i>Öffentlichkeitsarbeit</i>	25.000 €	0 €	25.000 €
<i>Sanierungsberatung</i>	530.000 €	0 €	530.000 €
<i>Verfügungsfonds</i>	30.000 €	15.000 €	15.000 €
<b>3. Modernisierung und Instandsetzung</b>	<b>27.410.000 €</b>	<b>20.050.000 €</b>	<b>7.360.000 €</b>
<i>Maßnahmen Priorität 1</i>	18.260.000 €	12.760.000 €	5.500.000 €
<i>Maßnahmen Priorität 2</i>	9.150.000 €	7.290.000 €	1.860.000 €
<b>4. Gemeinbedarf</b>	<b>1.000.000 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>900.000 €</b>
<i>Breites Tor und Umfeldgestaltung</i>	1.000.000 €	100.000 €	900.000 €
<b>Summe</b>	<b>29.210.000 €</b>	<b>20.225.000 €</b>	<b>8.985.000 €</b>
davon Finanzhilfen Bund und Land			5.990.000 €
davon Eigenanteil der Stadt			2.995.000 €
zusätzliche projektbezogene Eigenanteile der Stadt			110.000 €
mögliche Mittel Dritter bzw. andere Fördermittel			25.000 €

Abbildung 52: Maßnahmenplan, Kosten und Förderbedarf  
Quelle: eigene Darstellung

## 6. Verfahren nach dem BauGB und Begründung. Rechtsinstrumente.

### 6.1 Grundsätze.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Das Untersuchungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ soll als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren per Satzung förmlich festgelegt werden.

Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, werden in der Satzung die Abgrenzung des Sanierungsgebiets, das geeignete Sanierungsverfahren und der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der zügigen Durchführung der Sanierung. Wesentliche Kriterien für die generelle Entscheidung zum Sanierungsverfahren sind:

- Maß der städtebaulichen Missstände im Hinblick auf strukturelle und funktionale Störungen innerhalb des untersuchten Bereiches nach § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB,
- Maß und Art der erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände,
- Maß des allgemeinen qualifizierten öffentlichen Interesses,
- Zügigkeitsgebot,
- zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen,
- Sicherstellung der Gesamtfinanzierung,
- finanziellen Auswirkungen auf Eigentümer und Betroffene

### 6.2 Notwendigkeit der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts.

Wie in Kapitel 4 dargestellt, weist das Untersuchungsgebiet Schwächen und Defizite auf. Es handelt sich hierbei um Funktions- und Substanzschwächen.

*Funktionsschwächen* liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird. Dabei sind zu u.a. berücksichtigen:

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen und mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets.
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion und
- der fließende und ruhende Verkehr.

Die *Funktionsschwächen* der östlichen Altstadt bestehen im Wesentlichen in der fehlenden Urbanität. Die negative wirtschaftliche Situation des örtlichen Einzelhandels, insbesondere in der Breiten Straße, ist auf strukturelle Veränderungen, unzureichende Umfeldqualitäten für das Einkaufen und auf das attraktivere Angebot in der Altstadt-Mitte zurückzuführen.

Weitere *Funktionsschwächen* bestehen durch den Quell- und Zielverkehr in den in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptachsen und durch das teilweise mangelnde Angebot an Stellplätzen für die Wohnnutzung. Zur Sicherung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Wohnnutzungen muss eine Abwägung zwischen Bebauung und Freihaltung von Frei- und Brachflächen gefunden werden. Einrichtungen der Nahversorgung, Dienstleistungen im sozialen Bereich oder Grünflächen, die der Naherholung dienen, fehlen fast vollständig.

*Substanzschwächen* liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung

Die Belichtung, Besonnung, Belüftung und Zugänglichkeit der Gebäude entspricht in der östlichen Altstadt überwiegend den bauzeitlichen Gegebenheiten. Für Verbesserungen sind auf einigen Grundstücken und Innenbereichen Entkernungsmaßnahmen möglich, auch um das unmittelbare Wohnumfeld aufzuwerten. Denkmalgeschützte Nebengebäude, sofern sie als stadtbildprägend und erhaltenswert eingeschätzt werden, sind jedoch zu erhalten.

Der Grundsanierungsbedarf in der Altstadt wird als gering bis mäßig eingeschätzt. Im Bereich der Modernisierung besteht dagegen ein relativ großer Handlungsbedarf.

Durch den bevorstehenden Abbruch der Parkpalette in der Kornstraße erhöhen sich die quantitativen Defizite an Park- und Stellplätzen. Weiterhin werden Flächen in Anspruch genommen, die nicht zum Parken bestimmt sind.

Im Plan „Städtebauliche Missstände“ sind die Missstände und Mängel sowie Entwicklungsdefizite sowie die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe dargestellt.

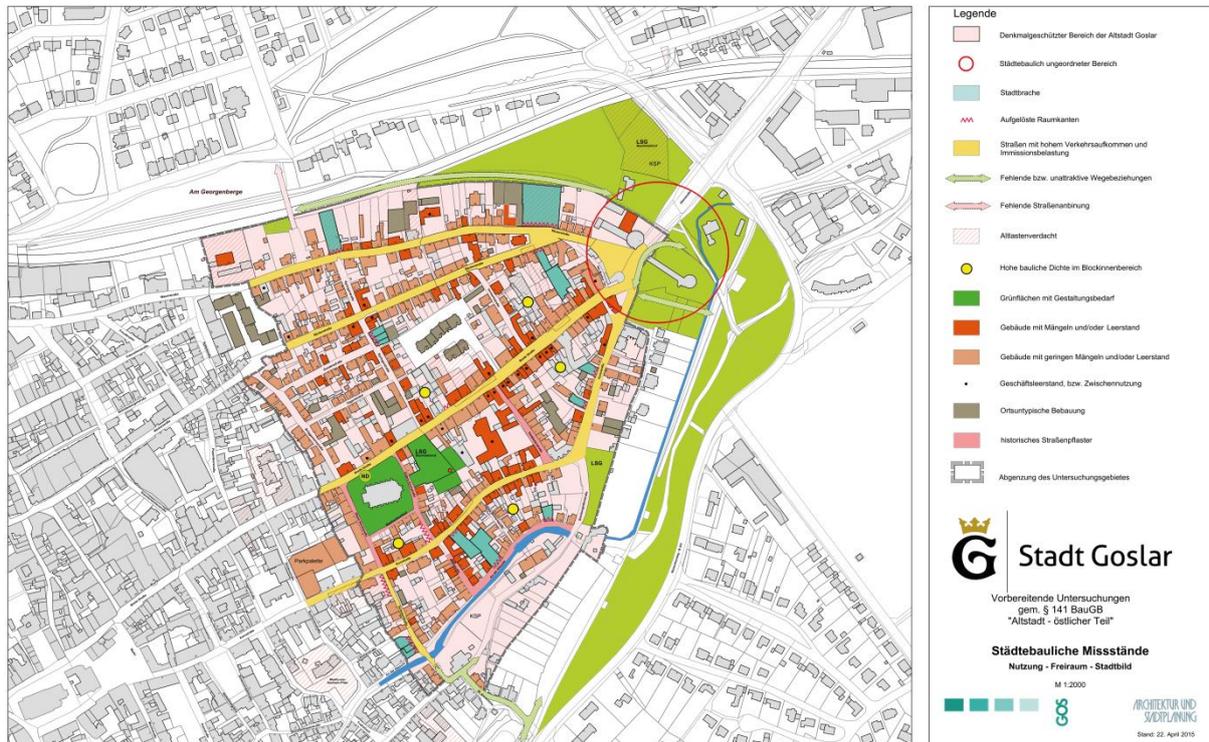


Abbildung 53: Missstände, Vergrößerung in der Anlage  
 Quelle: eigene Darstellung

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, zu dessen Umsetzung unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten sind. Die Stadt hat dabei das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zunächst zu überprüfen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme tatsächlich angewendet werden muss, um die Entwicklungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

In Betracht kommt hierbei zunächst das Allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung. Aufgrund der besonderen Problemlage im Gebiet ist der verbindliche Bauleitplan als Durchführungsinstrument ungeeignet, da er lediglich die rechtsverbindliche (planerische) Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schafft.

Wegen der gegenwärtigen Situation im Untersuchungsgebiet und der beschriebenen strukturellen, funktionalen und substanziellen Schwächen kann nicht davon ausgegangen werden, dass ohne weitere flankierende Maßnahmen die für die Erreichung der Sanierungsziele notwendigen privaten Investitionen getätigt werden. Dies betrifft insbesondere die hohen Aufwendungen für die Modernisierungs- und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dafür sind besondere Maßnahmen zur Aktivierung der Mitwirkung erforderlich.

Der Umbau oder die Zusammenlegung bestehender (Wohn)Flächen soll dabei auch durch eine aufsuchende Beratungstätigkeit der Haus- und Grundeigentümer gefördert werden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Vorbereitungs- und Baumaßnahmen sowie die flankierenden prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden. Die vorher beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Sanierungsanlass darstellen, können im Rahmen der Sanierung behoben werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der strukturellen Defizite zum Erhalt und teilweise zur Wiederherstellung der Funktionskraft der östlichen Altstadt als attraktiver Wohnstandort liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.

Die notwendige Einheitlichkeit der Vorbereitung und Durchführung der zur Behebung der Missstände und Mängel erforderlichen Maßnahmen rechtfertigt die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Nur durch die gezielte, einheitlich vorbereitete und durchgeführte Sanierung mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen lassen sich die Sanierungsziele verwirklichen. Die Maßnahmen umfassen vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden, um u.a. die stadtgestalterische und architektonische Qualität dieser Gebäude v.a. im Bereich der Fassaden und Erdgeschosszonen zu verbessern sowie Leerstände zu beseitigen. Weiterhin gehören dazu die Wiederherstellung von Raumkanten und die Verbesserung der Erlebbarkeit der wenigen Grün- und Aufenthaltsbereiche.

Zudem erfordern auch die Maßnahmen zur Behebung der Defizite im Einzelhandel die ganzheitliche Vorbereitung und Durchführung. Nur so lassen sich noch vorhandene Potenziale nutzen sowie die notwendigen Maßnahmen, wie die Entwicklung von betriebswirtschaftlich rentablen Geschäftsflächen und eines lokal angepassten Standortprofils (z.B. Individualität, persönlicher Service, gute verkehrliche Erreichbarkeit, Überschaubarkeit) durchführen.

Die Finanzierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und dem damit verbundenen möglichen flankierenden Einsatz und der Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist ein geeignetes Mittel, die historischen Stadtstrukturen, die Gebäude und das Stadtbild langfristig und damit Lebensqualität zu stärken.

### 6.3 Verfahrenswahl.

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet die Stadt auch darüber, ob sie die Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift ausreicht, die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Bei der Entscheidung, welches der beiden Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, hat die Stadt insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im zukünftigen Sanierungsgebiet,
- die angestrebten Ziele der Sanierung und damit das sich daraus abzeichnende Sanierungskonzept,
- die Durchführbarkeit der Sanierung und
- die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Rechtlicher Maßstab für die Entscheidung der Stadt (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB. Diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung des Ausgleichbetrages in Geld gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 und 145 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Regelung, dass die Stadt oder der Sanierungsträger beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB), wobei Abschläge im Rahmen der Bestimmungen des § 2 Satz 3 ImmoWertV (Berücksichtigung der Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung) zulässig sind,
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) einschließlich die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Regelung, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

*Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.*

---

*Die Wahl des vereinfachten Verfahrens hat im Wesentlichen zur Folge, dass statt der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB Anwendung findet, Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht festgeschrieben bzw. begrenzt werden können und eine Preisprüfung bei Grundstückserwerb nicht stattfindet.*

Zudem hat die Kommune bei der Durchführung der *Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren* gemäß § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB folgenden weiteren Entscheidungsspielraum im Hinblick auf den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB (insbesondere Genehmigungsvorbehalt der Kommune bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes) ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.
- Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass nur § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.
- Zudem besteht für die Kommune die Möglichkeit zu bestimmen, dass nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes der gemeindlichen Genehmigung.
- Die Kommune kann auch bestimmen, dass § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

*Damit steht der Kommune zur Durchführung der Sanierung auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.*

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

*Bei der Entscheidung, ob die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, steht der Stadt Goslar kein Ermessensspielraum zu, d.h., liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vor, besteht eine Rechtspflicht der Stadt zur Anwendung des weniger belastenden Verfahrens.*

Wie oben bereits dargelegt, hat die Stadt ihre Entscheidung auf der Basis der bestehenden Kenntnisse über die städtebauliche Situation im zukünftigen Sanierungsgebiet und unter Zugrundelegung der planerischen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept, Maßnahmenplan) zu treffen. Sie hat in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Anwendung der besonderen Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen erforderlich ist und die Durchführung durch deren Nichtanwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Hierbei ist insbesondere die Beurteilung der Frage von Bedeutung, inwieweit die geplanten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken führen.

Die in Kapitel 5 genannten Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen mit den jeweiligen Umsetzungsprioritäten konzentrieren sich fast ausschließlich auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und investive Maßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen.

*Diese Art der Reduzierung der Maßnahmen auf vorhandene bauliche Anlagen lässt keine Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu erwarten.*

Insbesondere sind im Interesse des Erhalts von Quartiers- und Bebauungsstrukturen keine umfassenden Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen auf Grundstücken geplant – was im Übrigen der Programmstrategie „Städtebaulicher Denkmalschutz“ entspricht. Die angestrebte Funktionsverbesserung ist vorwiegend durch die Aufwertung/den Umbau und die Modernisierung des Gebäudebestandes zu erreichen.

Für die Durchführung der Sanierung sind keine Grunderwerbe geplant. Eine Limitierung von Bodenpreisen ist daher nicht erforderlich. Struktur und Zustand des Gebietes lassen aus der Aktivierung von Leerständen und aus der Modernisierung vorhandener Gebäude keine unkontrollierbaren Bodenpreissteigerungen erwarten. Bodenwertsteigerungen und die Anwendung der Vorschriften der §§ 152 BauGB würden dagegen die Durchführung der Sanierung, die vor allem durch Private erfolgt, wesentlich erschweren.

Aus der Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind keine zweckgebundenen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen zu erwarten. Die Stadt Goslar geht davon aus, dass die Mittel der Privaten und die Zuwendungen aus der Städtebauförderung einschließlich der darin enthaltenen städtischen Eigenanteile ausreichen, die wesentlichen baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen.

Die Stadt Goslar kann im vereinfachten Verfahren die Bestimmungen des § 144 BauGB ganz oder teilweise anwenden. Es wird empfohlen, zur Vermeidung von Bodenspekulationen aus der Sanierung die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Auf die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB kann wegen der umfassenden Genehmigungsvorbehalte der Denkmalschutzbehörden unter Umständen verzichtet werden.

Die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt soll mit der Programmbehörde vor Beschluss der Sanierungssatzung erörtert werden.

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht ausgeschlossen werden können, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind, ihre Finanzierung sichern und ohne sie die Sanierung voraussichtlich erheblich erschwert würde. Es wird empfohlen, die Sanierung im förmlich als Sanierungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ festzulegenden Gebiet im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 ff. BauGB und unter teilweiser Anwendung des § 144 BauGB durchzuführen.*

#### 6.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt einen Ermessensspielraum, in Abstimmung mit der Programmbehörde. Sie orientiert sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein (Zügigkeitsgebot).

Bei der Festlegung der Sanierungsgrenze muss die Stadt Goslar die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Sanierung zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durchführung der Gesamtmaßnahme durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Stadt selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen Missstände und Mängel sowie der übergeordneten Zielsetzung, in der östlichen Altstadt vor allem bauliche Mängel an Gebäuden zu beseitigen sowie das Gebiet als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und zu stärken, ergibt sich der umseitige Abgrenzungsvorschlag.

Das künftige, förmlich festzulegende Sanierungsgebiet „entlässt“ die Bereiche aus dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, in denen keine wesentlichen Missstände und Defizite identifiziert wurden und die für die Umsetzung der Sanierung im „restlichen“ Gebiet nicht erforderlich sind. In den südlich und östlich gelegenen Quartieren und Grundstücken im Schäferwall, in der Glockengießerstraße, in der St.Annenhöhe, in der Kornstraße und in der Abzucht sind keine wesentlichen Missstände und Mängel vorgefunden worden, die unter Anwendung des besonderen Städtebaurechtes beseitigt werden müssen. Der überwiegende Teil der Gebäude in diesem Bereich sind bereits saniert bzw. in der Vorbereitung und Umsetzung. Damit konzentriert sich der vorgesehene Fördermitteleinsatz auf den tatsächlichen Bedarf.

Dagegen wurde ein Teil des Weges „Promenade“ im Norden wegen der eindeutigeren Abgrenzung und der Bedeutung als Freiraum in das geplante Sanierungsgebiet aufgenommen, obwohl nicht um Untersuchungsbereich gelegen.

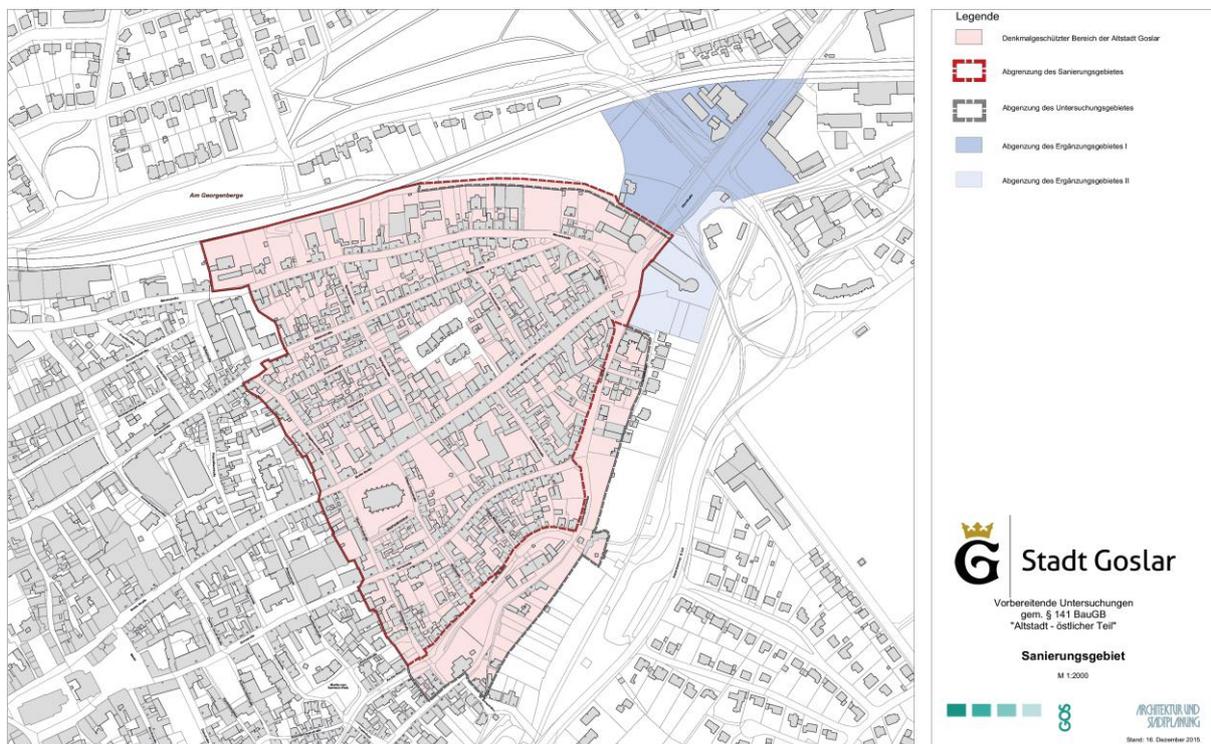


Abbildung 54: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, Vergrößerung in der Anlage  
Quelle: eigene Darstellung

Das vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst damit wesentliche Teile des Untersuchungsgebietes und hat eine Größe von ca. 17,2 ha. Ein größer gefasstes Sanierungsgebiet ist un- zweckmäßig und für die Behebung der Missstände im Gebäudebereich nicht erforderlich. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet bildet eine funktionale Einheit.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll die Erforderlichkeit von zwei potenziellen Ergänzungsbereichen um das Areal des Breiten Tores geprüft werden. Dabei handelt es sich um solche Flächen, die

- gegebenenfalls für die Umgestaltung des Verkehrsraums vor dem Breiten Tor und die Erweiterung des gebietsbezogenen Parkraumangebotes und
- für die bessere Vernetzung von Angeboten der touristischen und Freizeitinfrastruktur mit dem Sanierungsgebiet und die bessere Zugänglichkeit zu den Wallanlagen

herangezogen werden müssen. Die Entscheidung über eine Gebietserweiterung wird u.a. von den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes Breites Tor abhängig gemacht.

## 6.5 Zeitliche Umsetzung der Sanierung.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 10 Jahren für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen.

## 6.6 Dringlichkeit und Begründung des öffentlichen Interesses.

Wie aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen deutlich wird, fällt die östliche Altstadt in ihrer Entwicklung von der Oberstadt ab.

Während die Oberstadt die bereits eingetretenen und sich weiter fortsetzenden strukturellen Veränderungsprozesse und den daraus folgenden Handlungsbedarf „selbständig“ tragen kann, sind in der östlichen Altstadt wegen der überwiegend kleinteiligen Eigentümerstrukturen und der überwiegenden Wohnnutzung die Handlungsspielräume und –potenziale merklich geringer. Aus der Untersuchung des Bestandes und aus den Beteiligungsverfahren wurde aber deutlich, dass das Gebiet (noch) über die erforderlichen Potenziale verfügt, einen nennenswerten Beitrag für den Erhalt und die Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz zu leisten. Mit der Festlegung eines Bereichs der östlichen Altstadt als Sanierungsgebiet soll vor allem dem Strukturwandel in der gesamten Altstadt Rechnung getragen werden.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Gebäudeensembles sowie der Erhalt und die Pflege von Stadtbild und Baukultur in der östlichen Altstadt sind nicht nur für das Gebiet selbst von existenzieller Bedeutung, sondern stehen auch in einem gesamtstädtischen Interesse, weil:

- Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude in den Altstadtbereichen, insbesondere in der östlichen Altstadt, die aktuellen gesamtstädtischen Ziele und Initiativen unterstützt, Stadtentwicklung nach innen zu orientieren. Das Wohnen in einem Denkmal oder sanierten Althaus gewinnt zunehmend an Attraktivität, weniger aus Imagegründen, sondern eher wegen der gesunden Bauweisen der alten Gebäude, der individuellen Grundrisslösungen und nicht zuletzt auch durch die Lage in einem zentralen Wohngebiet, wodurch die Wege zum Einkauf, Freizeit, Kultur und Arbeit deutlich reduziert werden. Die Stärkung der östlichen Altstadt als innerstädtischer Wohnstandort und als urbaner Stadtteil steht daher im Vordergrund der städtebaulichen Erneuerung.
- Die Sanierung eines Denkmals erhält nicht nur dessen historischen Wert, sondern erhöht darüber hinaus auch den ideellen Wert, meist über den materiellen hinaus. Daraus lässt sich eine belastbare wirtschaftliche Grundlage für die Leistungsfähigkeit der östlichen Altstadt zur Finanzierung der geplanten investiven Maßnahmen generieren.
- Eine denkmalgerecht sanierte östliche Altstadt ist ein „Aushängeschild“ für den seit Jahren zunehmenden Städtetourismus. Außerdem trägt ein positives Stadterlebnis von Besuchern und Bewohnern mehr zum Image einer Stadt bei, als es eine noch so umfassende Marketingkampagne erreichen könnte.

- Die östliche Altstadt kann sich mit den beabsichtigten investiven Maßnahmen durch eine besondere Vorbildwirkung auszeichnen. Erfolge und Erfahrungen sind auf andere bauliche Strukturen in der Altstadt übertragbar.

Die Aufnahme der „Altstadt – östlicher Teil“ in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ soll einen Prozess initiieren, der den Stadtteil langfristig und nachhaltig stabilisiert und sich neben der Oberstadt als Stadtteil mit besonderer Altstadt-Atmosphäre etabliert – ohne sich abzugrenzen.

Die unter Kapitel 5 beschriebenen baulichen Maßnahmen sind technisch und wirtschaftlich angemessen und damit geeignet, die Zielsetzungen und die sich daraus ergebenden Effekte und Synergien zu erreichen. Bei der Bewahrung der „Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung“ wirken das Land, die Städte und die Eigentümer von Denkmälern eng zusammen. Dafür ist es nicht erforderlich, ganze Straßen- und Ortsbilder unter formalen Schutz zu stellen. Viel bedeutsamer ist das öffentliche Interesse am Erhalt historischer städtebaulicher Strukturen. Durch die Entscheidung des Rates der Stadt Goslar, einen Antrag auf Programmaufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu stellen, wird das öffentliche Interesse am Erhalt der historischen Eigenart der östlichen Altstadt bekundet.

Ohne die Rechtsinstrumente nach dem BauGB und die Förderung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird die östliche Altstadt weiter von der Entwicklung der gesamten Altstadt abfallen. Der Verfall von Gebäuden wird sich fortsetzen, der Leerstand zunehmen, das Stadtbild negativ auf Bewohner und Besucher wirken. Zuletzt muss die Frage nach dem Verbleib im UNESCO-Weltkulturerbe gestellt werden, wenn keine rechtlichen, konzeptionellen und finanziellen Mittel für dessen Erhalt verfügbar sind.

## 6.7 Beteiligung von Betroffenen und TöB.

Die Realisierung und der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängen in großem Maße von der Akzeptanz und der aktiven Mitarbeit der Betroffenen ab. Nach § 137 BauGB ist eine frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchzuführen. Gleichzeitig soll die Erörterung dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft aller Sanierungsbetroffenen anzuregen und sie für die städtebaulichen und stadtökonomischen Vorstellungen und Ziele zu gewinnen sowie die privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung mit den öffentlichen Belangen zu ermitteln.

Durch die Erörterung erhält die Stadt Goslar Material und Hinweise für die Abwägung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung (Sanierungsplanung) gem. § 136 Abs. 4 BauGB. Daneben wird abgeklärt, inwieweit „mildere“ städtebauliche Instrumente geeignet sind, die erkannten funktionellen und strukturellen Mängel im Untersuchungsgebiet zu beheben.

Die Beteiligung der Betroffenen und Interessierten ist in den Anlagen zu diesem Bericht dokumentiert. Die Hinweise und Anregungen sind im vorliegenden Bericht eingearbeitet und spiegeln sich in den Entwicklungszielen und Maßnahmen wider.

Die Beteiligung wird im Verlauf der Gesamtmaßnahme fortgesetzt.

Gemäß § 139 Absatz 2 i.V. m. § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 Baugesetzbuch sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) an den vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auf ihre Aufgabenbereiche beschränken und Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten Planungen und deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Erneuerung des Gebietes von Bedeutung sind und berücksichtigt werden müssen. Die Träger öffentlicher Belange haben die Stadt auch über etwaige Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen der TöB sind in der Anlage dokumentiert. Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist bei der Aufstellung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenplans berücksichtigt worden – soweit die Hinweise mit den von der Stadt gesetzten Umsetzungsprioritäten übereinstimmen. Abweichungen sind Gegenstand weiterer fachlicher Abstimmungen bzw. von Gesprächen mit der Programmbehörde über den Aufnahmeantrag der Stadt.

## 6.8 Zusammenfassung.

In dem für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“ vorgesehenen abgegrenzten Bereich bestehen deutliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Ziel ist es, diese städtebaulichen Missstände durch bauliche Maßnahmen zu beheben. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seiner historischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bedeutung für die Gesamtstadt liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen. Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen, für die gegebenenfalls das gesamtstädtische ISEK fortzuschreiben ist.

Die Einzelmaßnahmen sind aufeinander abgestimmt und gemäß den empfohlenen Prioritäten unter der Verantwortung und Steuerung durch die Stadt Goslar sowie unter Einsatz öffentlicher Mittel zügig durchzuführen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände mit ihren Einzelvorhaben erfolgt von der Vorbereitung bis zum erfolgreichen Abschluss in einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit.