

Beratungsfolge - öffentlich -	Protok.- auszüge	Sitzung am	Beschluss- vorschlag	Änderung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Lebensraum im Welterbe		13.12.2017		
Ausschuss für Weltkulturerbe, Stadtgeschichte und Kultur		13.12.2017		
Verwaltungsausschuss		14.12.2017		
Rat der Stadt Goslar		19.12.2017		

Betreff: Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers; hier: weiterführende Entwicklungsvereinbarung mit der TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung

Anlage/n:

- Finanzielle Auswirkungen
- Zukunftsfähigkeit der Vorlage einschl. wirtschaftlicher Bewertung
- 2. Entwicklungsvereinbarung inkl. dazugehöriger Anlage (Verfahrensempfehlung Landschafts- sowie Gebäude- und Freiflächenarchitektur des Büros Ackers Partner Städtebau vom 28.03.2017)

Beschlussvorschlag:

1. Die als Anlage beigefügte 2. Entwicklungsvereinbarung mit der Fa. TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung zur Fortführung des Entwicklungsprozesses des Kaiserpfalzquartiers wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Die Verwaltung stellt im laufenden Prozess auch weiterhin gemeinsam mit dem Investor neben der Einbindung der bestehenden Lenkungsgruppe in geeigneter Form eine breite Beteiligung der Goslarer Bürgerinnen und Bürger sicher.
3. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, die sich aus dem städtebaulichen Zielkonzept und der 2. Entwicklungsvereinbarung ergebenden Entwicklungsaufträge für die in eigener Zuständigkeit stehenden Teilbereiche des Quartiers in Umsetzung zu bringen.
4. Über die weitergehende Entwicklung des Prozesses ist durch die Verwaltung wie bisher geschehen regelmäßig im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Lebensraum im Welterbe der Stadt Goslar zu berichten.

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

Begründung:

Mit Datum vom 20.08.2014 wurde zwischen der TesCom GmbH & Co. KG und der Stadt Goslar eine Vereinbarung zur gemeinschaftlichen Entwicklung des sog. Kaiserpfalzquartiers geschlossen. Ziel beider Parteien war die Entwicklung eines Planungskonzeptes unter Berücksichtigung der in der Vereinbarung festgelegten Rahmenbedingungen. Die Laufzeit der Entwicklungsvereinbarung wurde auf 24 Monate festgesetzt, mithin bis zum 31.07.2016. Mit der fachlichen Begleitung und Moderation des Prozesses wurde im gegenseitigen Einvernehmen das Büro Ackers Partner Städtebau aus Braunschweig beauftragt. Zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Entwicklungsvereinbarung stand der Abschluss der gutachterlichen Analyse und die abschließende Erstellung des städtebaulichen Gutachtens absehbar bevor, so dass TesCom und Verwaltung gemeinsam von der Option Gebrauch gemacht haben, den Zeitrahmen der Vereinbarung einvernehmlich zu verlängern.

Das städtebauliche Gutachten inklusive städtebaulichem Zielkonzept vom 10.11.2016 wurde im Dezember 2016 schließlich den politischen Gremien detailliert vorgestellt und am 20.12.2016 vom Rat der Stadt Goslar zustimmend zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal des Kaiserpfalzquartiers beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 2016/356).

Weiterer Bestandteil des Ratsbeschlusses war zudem der Auftrag an die Verwaltung, mit der TesCom GmbH & Co. KG eine weiterführende Absichtserklärung, die die gemeinsame Realisierung der Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers im Sinne des städtebaulichen Zielkonzeptes zum Inhalt hat zu verhandeln.

Auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse des städtebaulichen Gutachtens sowie des gesamten Entwicklungsprozesses wurde in den sich anschließenden Gesprächen mit dem Investor der Entwicklungsrahmen für das Gesamtreal bewertet, weiterentwickelt und im Detail abgesteckt.

Das Ergebnis dieser Gespräche spiegelt sich in der nun zur Beschlussfassung vorliegenden 2. Entwicklungsvereinbarung wider.

Im Folgenden werden die wesentlichen Vereinbarungsinhalte erläutert.

Mit Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 07.03.2017 über die Sitzungsvorlage Nr. 2016/012-04 „Sitzungsvorlage zum Änderungsantrag der Ratsfraktion SPD vom 07.02.2017 zum Antrag 2016/012 der Ratsfraktion DIE LINKE vom 16.01.2016: Schulzentrum "Goldene Aue" - Neubau mit multifunktionaler Nutzung der Aula“ wurde die Verwaltung beauftragt, mit

dem potentiellen Investor TesCom, mit dem Theater für Niedersachsen (TfN) und weiteren Beteiligten Gespräche mit dem Ziel zu führen, das größtmögliche Angebot einer optionalen Spielstätte in Kombination mit der avisierten Kunsthalle im Kaiserpfalzquartier zu schaffen.

In den sich anschließenden Gesprächen mit dem Investor, dem Büro Ackers Partner Städtebau und weiteren fachlich Beteiligten kristallisierte sich im Ergebnis heraus, dass sich diese optionalen Nutzungselemente weder sinnvoll noch wirtschaftlich in einer gemeinsamen Gebäudestruktur auf der vorhandenen Fläche realisieren lassen.

Nach einem intensiven Abwägungsprozess zwischen dem Investor und der Stadt verständigte man sich darauf, das Vorhaben der Installierung einer rein musealen zugunsten einer multifunktionalen Einrichtung (Angebot einer Spielstätte, von Veranstaltungsflächen und Tagungsräumen) aufzugeben. Dementsprechend wurde das Nutzungselement Multifunktionshalle als sog. „Kulturforum“ sowohl in die weiterführende Entwicklungsvereinbarung als auch in das sich anschließende Entwicklungsprogramm aufgenommen.

In der Folge wurden die Zuständigkeiten für die Entwicklung der Teilbereiche des Kaiserpfalzquartiers wie folgt zugeordnet:

Für die Entwicklung des sog. **Stiftsgartens** – dem aktuellen Parkplatz an der Domvorhalle – wird die Stadt Goslar in Zusammenarbeit mit dem Büro Ackers Partner Städtebau einen landschaftsarchitektonischen Wettbewerb initiieren (s. Sitzungsvorlage Nr. 2017/205). Ziel ist die weitergehende konzeptionelle Ausarbeitung dieses wichtigen Entwicklungselements, das die Aufgabe zur Herstellung einer Beziehung zwischen Kaiserpfalz und zukünftigem Kulturforum zu erfüllen hat. Und dies jeweils unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung und der erforderlichen denkmalpflegerischen sowie archäologischen Sensibilität, die die gestalterische Entwicklung des Teilareals erfordert.

Vorgesehen ist, das Entwicklungsvorhaben in Teilen mit Fördermitteln des Bundes und ggf. des Landes zu finanzieren. Hierzu wurden bereits erste Gespräche mit den zuständigen Ministerien geführt.

Die Entwicklung des zentralen Areals bestehend aus dem **Hotel- und Tagungsbereich** inklusive der **Tiefgarage** und dem **Kulturforum** (Hochbau) liegt in der Verantwortung des Investors. Die Zuordnung des Kulturforums bezieht sich dabei entsprechend des Verhandlungsergebnisses zwischen dem Investor und der Stadt auf den Hochbau und dessen schlüsselfertige Übergabe inklusive Ausstattung an die Stadt. Das Grundstück bleibt

hierbei im Eigentum der Stadt. Der Investor wird sich zudem im Folgenden an den Betriebskosten der Einrichtung i. H. v. 200.000 EUR p. a. beteiligen.

Auf Seiten der Stadt sind die Erarbeitung eines **Nutzungskonzeptes** sowie die weiteren Kosten des späteren **Betriebs** des Kulturforums zugeordnet.

Für den Hotel- und Tagungsbereich mit der Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH und Co. KG steht im Weiteren bereits ein Betreiber fest. Das Eigentum an der hierfür vorgesehenen Teilfläche des Areals wird im Rahmen eines Grundstücksverkaufs an die TesCom übergehen. Die zukünftigen Flächen für das Kulturforum bleiben hiervon unberührt und verbleiben im Eigentum der Stadt.

Die **Außenflächen des Kulturforums** sowie die **verkehrliche Erschließung** im öffentlichen Raum sind ebenfalls Bestandteil der entwicklerischen Zuständigkeit der Stadt.

Das Areal westlich der Verwaltungsgebäude von Stadt und Amtsgericht (**ehemaliger Sportplatz und aktueller Mitarbeiterparkplatz**) wird in der Zuständigkeit der Stadt Goslar entwickelt werden. Zur Diskussion stehen einerseits die Unterbringung der bislang auf dem Domparkplatz untergebrachten Reisebusse und andererseits die Nutzung als Mitarbeiterparkplatz sowohl für das Amtsgericht als auch für die Stadtverwaltung nebst Zufahrt zu beiden Verwaltungsgebäuden. Eine Entscheidung über die tatsächliche zukünftige Nutzung ist u. a. auch von den Ergebnissen einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung sowie weiteren Gesprächen mit den Denkmalschutzbehörden und ICOMOS wie auch den Anliegervertretern abhängig.

Der zu erwartenden Investitionshöhe auf Seiten des Investors von einerseits rd. 10,5 Mio. EUR für die Multifunktionshalle (6,5 Mio. EUR Erstellung Hochbau zzgl. 200.000 EUR p. a. Betriebskosten für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn) und andererseits dem Invest für den Bau des Hotel- und Tagungsbereichs inkl. Außen-/ Nebenanlagen sowie der Tiefgarage stehen städtische Investitionen und Kosten i. H. v. ebenfalls rd. 10 Mio. EUR (auf 20 Jahre gerechnet) inkl. möglicher Fördermittel gegenüber. Diese entfallen auf die Herrichtung der verkehrlichen Erschließung im öffentlichen Raum, auf die Übernahme der Investitionskosten für die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen sowie eines Ersatzes für die Bus-Stellplätze, die Gestaltung des Außenbereichs des Kulturforums, der Entwicklung des Stiftsgarten inklusive der Kosten für einen Landschaftsarchitektur-Wettbewerb sowie auf weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kulturforums.

Der **zeitliche Geltungsbereich** der 2. Entwicklungsvereinbarung wurde u. a. vor dem Hintergrund des zu erwartenden komplexen Verfahrens zur Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechts auf vier Jahre ausgedehnt.

In Konsequenz der erfolgten Zuordnung der einzelnen Entwicklungsbereiche ergibt sich ein möglicher Verkauf der für den Hotel- und Tagungsbereich nebst Neben-/ Außenanlagen benötigten Grundstücksfläche. Eine Konkretisierung des Grundstückszuschnitts ist von den weiterführenden Planungen zur Ausgestaltung der einzelnen Teilbereiche abhängig. Die Ermittlung des Grundstückswerts für das gesamte Areal soll durch ein von beiden Vertragsparteien gemeinsam in Auftrag zu gebendes Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig – Wolfsburg erfolgen.

Im Weiteren wird die Akquirierung der angestrebten Fördermittel durch entsprechende Antragstellung konkretisiert sowie die Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts je nach Fortschritt der weiteren Entwicklungsprozesse betrieben werden.

Zukunftsfähigkeit der Vorlage einschl. wirtschaftlicher Bewertung

Maßnahme im Bereich	
<input type="checkbox"/> Stabsstelle <input type="checkbox"/> Finanzen <input type="checkbox"/> Kultur, Bildung und Soziales <input type="checkbox"/> Bauverwaltung und Straßenbau	<input type="checkbox"/> Zentrale Dienste <input type="checkbox"/> Ordnung <input type="checkbox"/> Planung, Bauen und Umwelt <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiger Bereich: Wirtschaftsförderung und Strategische Entwicklung

Bezeichnung der Maßnahme
Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers; hier: weiterführende Entwicklungsvereinbarung mit der TesCom GmbH & Co. KG

Auswirkungen auf städtischen Haushalt

Produkt	Sachkonto / Finanzkonto
---------	-------------------------

Herstellungskosten / Anschaffungskosten	EUR
---	-----

<input type="checkbox"/> Mittelbereitstellung erforderlich Deckungsvorschlag: Veranschlagung HPL 20 / NHPL 20

<input checked="" type="checkbox"/> Keine Mittelbereitstellung erforderlich <input type="checkbox"/> da Mittel für die Maßnahme veranschlagt sind im HPL 20 / NHPL 20 (Produkt: Sachkonto / Finanzkonto:) <input type="checkbox"/> da Mittel für die Maßnahme durch Umschichtung vorhanden sind -Verwendung Budgetmittel wie folgt:

Auswirkungen auf	<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Bilanz
-------------------------	---	---------------------------------

Jährliche Aufwendungen / Auszahlungen / Erträge (Auswirkungen auf den Haushaltsplan)	
Finanzierungskosten	EUR
Sachaufwand	EUR
Personalaufwand	EUR
Abschreibung (Nutzungsdauer Jahre)	EUR
Sonstiger Aufwand	EUR
./ Erträge	EUR
./ Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	EUR
Gesamt	0,00 EUR

Alternative Finanzierung der Maßnahme möglich <input type="checkbox"/> ja (siehe Sonderblatt) <input checked="" type="checkbox"/> nein
--

Auswirkungen auf strategische Ziele <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Darlegung der Auswirkungen (ggf. Sonderblatt) Stadtentwicklung
--

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

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

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

Vorteile der Maßnahme
Nachhaltige Entwicklung eines seit Jahren nicht angemessen genutzten Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kaiserpfalz inmitten des Weltkulturerbes mit Innenstadtbezug.

Nachteile und Risiken der Maßnahme
Weiterhin ergebnisoffener Prozessverlauf, mit Bindung an einen Interessenten.

Zusammenfassendes Ergebnis
Die Chancen einer nachhaltigen Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers unter Berücksichtigung städtischer wie auch städtebaulicher Interessenlagen überwiegen eine zunächst ergebnisoffene Vereinbarung zur Projektentwicklung.

2. ENTWICKLUNGSVEREINBARUNG

zwischen der

Stadt Goslar
vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr. Oliver Junk
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und der

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

bzw.

einer noch zu benennenden Gesellschaft
- nachfolgend „TesCom“ genannt -

sowie der

Hans-Joachim Tessner-Stiftung
Liebigstraße 15
38640 Goslar

- nachfolgend „HJTS“ genannt -

- TesCom und HJTS nachfolgend "Investor" genannt -

Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das durch das Büro Ackers Partner Städtebau (nachfolgend: AP) erstellte städtebauliche Gutachten vom 10.11.2016 zur Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers zur Kenntnis genommen. Das daraus resultierende städtebauliche Zielkonzept wurde als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal beschlossen und die Verwaltung auf dieser Basis mit der Ausverhandlung einer weiterführenden Absichtserklärung mit der TesCom beauftragt.

Die Stadt Goslar und der Investor betrachten nach der Phase der 1. Entwicklungsvereinbarung demzufolge das durch AP erstellte städtebauliche Gutachten als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit und haben den festen Willen, dieses für die Entwicklung der Stadt Goslar herausragende Projekt gemeinsam umzusetzen.

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die 2. Phase der Entwicklung mit der Schaffung des erforderlichen Baurechts sowie dem Abschluss des erforderlichen Grundstückskaufvertrages endet.

Auf dieser Grundlage vereinbaren die TesCom und die Stadt Folgendes:

1. Inhaltliche Vorgaben

Zwischen den Parteien besteht Einvernehmen, das städtebauliche Zielkonzept vom 10. November 2016, das das AP in einem mit breiter öffentlicher Beteiligung durchgeführten Prozess erarbeitet hat und deren Weiterentwicklung in der 10. Sitzung der Lenkungsgruppe am 28. März 2017 (Anlage 1) vorgestellt wurde, als Grundlage für die weitere Entwicklung zu betrachten.

Aus diesem Grund werden als künftige Elemente der Quartiersentwicklung die Module Hotel & Tagungszentrum, Kulturforum (Spielstätte mit multifunktionalen Bestandteilen), Tiefgarage sowie die Umgestaltung des Domplatzes zu Grunde gelegt. Ein weiterer elementarer Bestandteil ist die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Domplatz in die Tiefgarage für Personenkraftwagen, die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen für die Stadt Goslar und das Amtsgericht Goslar sowie ein attraktiver Ersatz für die Bus-Stellplätze.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investor bezieht sich auf die in der Anlage 1 zur Entwicklungsvereinbarung vom 20.08.2014 dargestellten Flächen der Stadt. Die an das Projektareal angrenzenden privaten Flächen sind in die Entwicklung nicht zwingend einzubeziehen. Sofern aufgrund des weiteren Planungsprozesses eine konzeptionelle Einbindung als geboten erscheint, wird sich die TesCom mit den privaten Eigentümern in Verbindung setzen, um ihre Verkaufsbereitschaft in Erfahrung zu bringen.

3. Zuständigkeiten und Pflichten TesCom, HJTS bzw. Investor

3.1. Hotel (TesCom)

3.2. Tiefgarage (TesCom)

3.3. Bau des Kulturforums (Hochbau) und schlüsselfertige Übergabe inkl. Ausstattung

Die TesCom wird das Kulturforum im Auftrag und auf Kosten der HJTS bauen. Investor und Stadt sind sich einig, einen Kostenrahmen von 6,5 Mio. € einzuhalten. Im Kostenrahmen enthalten sind auch die Kosten eines Architektenwettbewerbs für den Bau des Kulturforums. Nach Konzeptverabschiedung und Vergabe an den Generalunternehmer entstehende Mehrkosten trägt HJTS.

3.4. Übernahme der Betriebskosten der Multifunktionshalle

HJTS gewährt der Stadt Goslar einen jährlichen Betriebskostenzuschuss i. H. v. 200.000,00 € für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn. Dieser Betrag wird alle fünf Jahre auf der Grundlage des Lebenshaltungskostenindex angepasst.

3.5. Übernahme der Kosten der für das Gesamtprojekt erforderlichen Gutachten, insbesondere

3.5.1. Ergänzende Verkehrsuntersuchung (TesCom)

3.5.2. Städtebauliche Begleitung und Steuerung (TesCom)

3.5.3. Architektenwettbewerb für sämtliche Hochbauten der TesCom

3.5.4. Kosten des Bebauungsplan-Verfahrens

TesCom übernimmt sämtliche Kosten für Gutachten, Planungskosten etc., die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen. Die im Rahmen eines Architektenwettbewerbs zu bildenden Ausschüsse werden mit den Parteien dieses Vertrages paritätisch besetzt. Dem Investor steht ein Vetorecht zu.

4. Zuständigkeiten und Pflichten Stadt Goslar

4.1. Verkehrliche Erschließung im öffentlichen Raum

4.2. Übernahme der Investitionskosten für die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen sowie eines Ersatzes für die Bus-Stellplätze

4.3. Außenbereich Kulturforum

4.4. Stiftsgarten inklusive der Kosten für einen Landschaftsarchitektur-Wettbewerb

4.5. Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Kulturforum in Abstimmung mit dem Investor

4.6. Betrieb des Kulturforums

Die Stadt übernimmt mit Ausnahme der unter Punkt 3.5.1 und 3.5.2 genannten Gutachten sämtliche Kosten für Gutachten, Planungskosten etc., die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen.

5. Zeitlicher Geltungsbereich

Stadt und Investor verpflichten sich zu einer exklusiven Zusammenarbeit und streben die Umsetzung des Projektes bis zum 31.12.2021 an.

Im Rahmen des Prozesses werden Stadt und Investor das Planungskonzept unter fachlicher Begleitung und Moderation des Büros Ackers Partner Städtebau und unter Einbindung der im Stadtrat vertretenen Fraktionen und relevanten Interessengruppen/ Verbände in der bestehenden Lenkungsgruppe weiterentwickeln. Zusätzlich werden interessierte Bürgerinnen und Bürger im Rahmen geeigneter Veranstaltungen, wie z. B. Bürgerinformationsveranstaltungen, in den Entwicklungsprozess einbezogen.

Diese Prozessphase soll in einen abgestimmten Bebauungsplan-Entwurf münden, auf dessen Grundlage der Rat der Stadt Goslar über das Gesamtkonzept und über den Verkauf der erforderlichen städtischen Flächen an den Investor entscheiden kann.

Investor und die Stadt werden sich in regelmäßigen Abständen über den Stand der Entwicklungsarbeit austauschen. Zu diesem Zweck verpflichten sich die Parteien, das Projekt über eine regelmäßig zu aktualisierende ToDo-Liste mit Verantwortlichkeiten und Zeitachse zu führen.

6. Verfahren

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

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

Den Parteien dieses Vertrages ist die besondere Bedeutung der Entwicklung des Kaiserpfalzquartieres für die Stadt Goslar bewusst. Daher werden die Parteien alles in ihrem Verantwortungsbereich Mögliche tun, um das Projekt erfolgreich umzusetzen.

7. Grundstückskaufvertrag

Basis für die Bemessung des Grundstückskaufpreises ist das geplante Nutzungskonzept unter Abzug der Kosten für den erforderlichen Abriss der Baulichkeiten. Es besteht bereits heute Einigkeit, dass die Flächen, deren Aufbauten der Stadt Goslar geschenkt werden sollen, nicht von dem Investor erworben werden müssen.

Etwaige Altlasten oder Kontaminationen sind bei der Erstellung eines Wertgutachtens zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Einbau auf dem Grundstück vorzunehmen, sofern dies bodenrechtlich zulässig ist. Beide Vertragsparteien haben die Möglichkeit, beim Auftreten umfangreicher Altlasten und/ oder Kontaminationen vom Kaufvertrag zurück zu treten. Die Vertragsparteien werden gemeinsam beim Gutachterausschuss die Erstellung eines Wertgutachtens über das Projektareal in Auftrag geben.

Den Vertragsparteien ist bewusst, dass sich das Projektareal an einer denkmalrechtlich und ggfs. archäologisch exponierten Stelle des Weltkulturerbes befindet und daher auch im Fortgang des Prozesses gemeinsame Lösungen gefunden werden müssen. Sollte sich z.B. bei den Untersuchungen herausstellen, dass mit aufwändigen archäologischen Ausgrabungen zu rechnen ist, kann TesCom vom Kaufvertrag zurücktreten. Näheres hierzu ist im späteren Kaufvertrag zu regeln.

Goslar, den

Goslar, den

Stadt Goslar

vertreten durch den Oberbürgermeister

TesCom GmbH & Co. KG

Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz

Goslar, den

Hans-Joachim Tessner-Stiftung

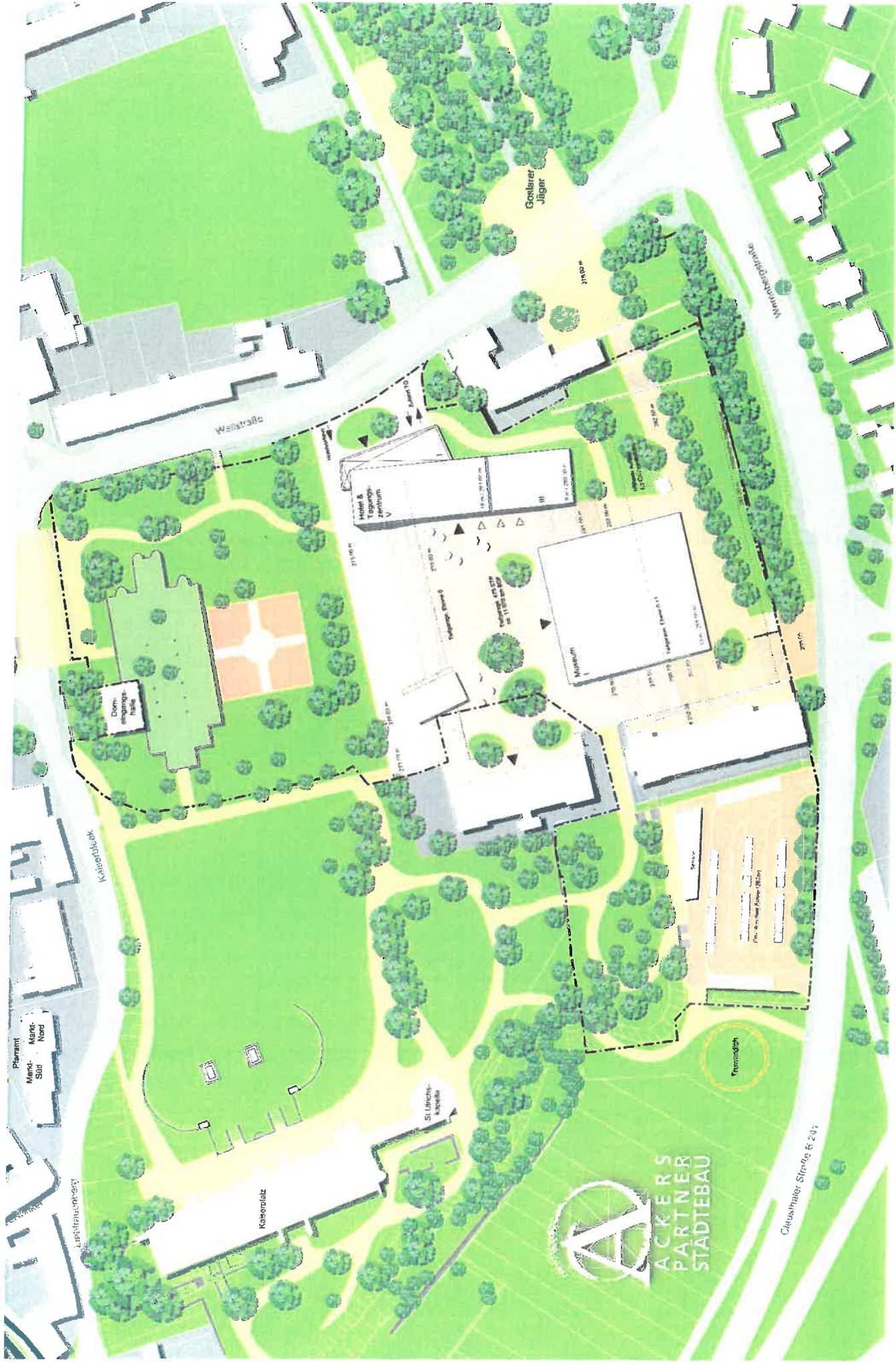
Vertreten durch Hans-Joachim Tessner

Anlage:

- 1 Verfahrensempfehlung Landschafts- sowie Gebäude- und Freiflächenarchitektur des Büros Ackers Partner Städtebau vom 28.03.2017

Anlage 2 zur 2. Entwicklungsvereinbarung zwischen Stadt Goslar und Tescom

Kaiserpfalzquartier Goslar 10. Sitzung der Lenkungsgruppe, 28.03.2017



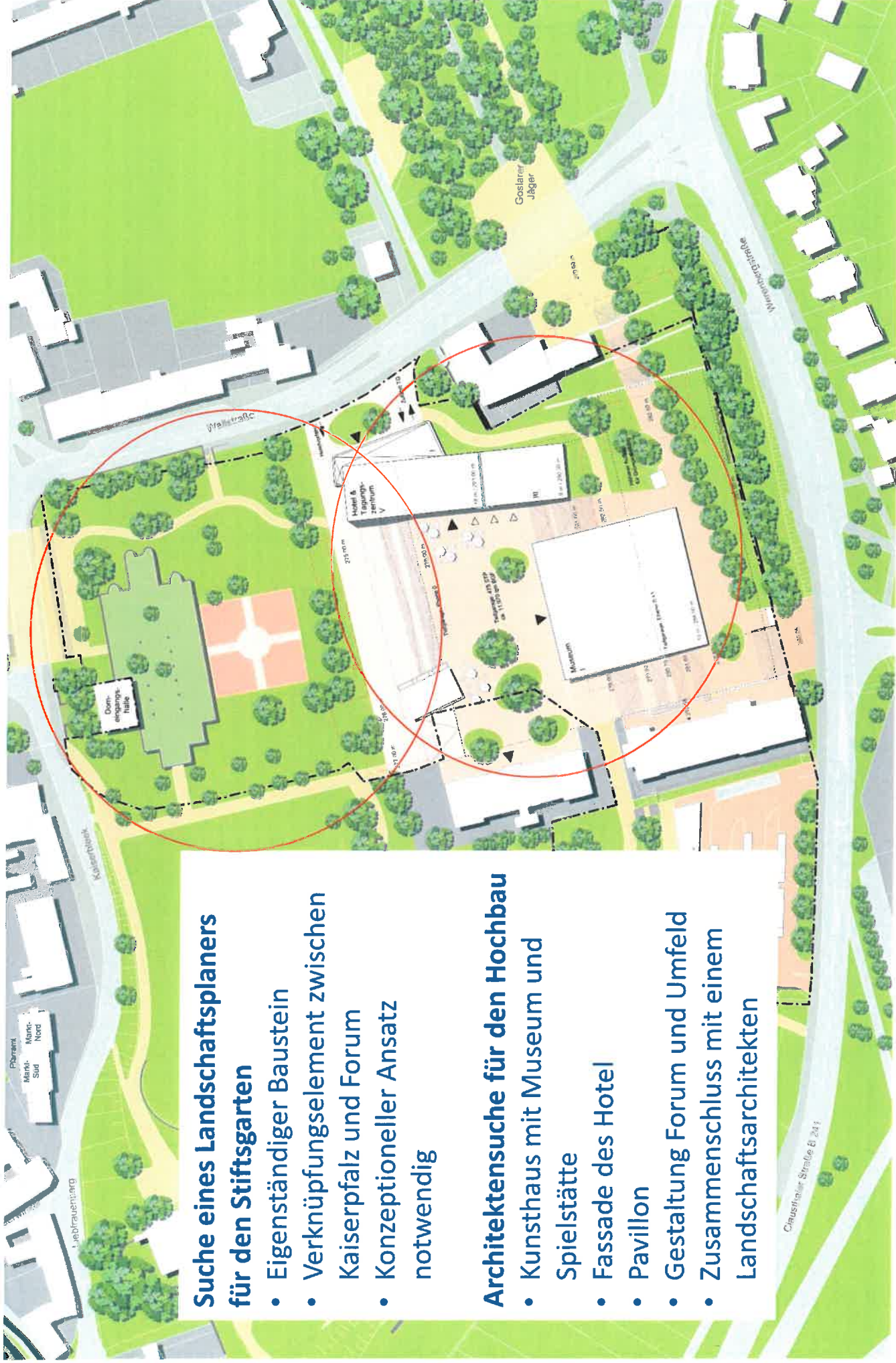
Vorbereitung und Durchführung eines Verfahrens zur ...

Suche eines Landschaftsplaners für den Stiftsgarten

- Eigenständiger Baustein
- Verknüpfungselement zwischen Kaiserpalz und Forum
- Konzeptioneller Ansatz notwendig

Architektensuche für den Hochbau

- Kunsthaus mit Museum und Spielstätte
- Fassade des Hotel
- Pavillon
- Gestaltung Forum und Umfeld
- Zusammenschluss mit einem Landschaftsarchitekten



Vorbereitung und Durchführung eines Verfahrens



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

Durch die konkurrierende Erarbeitung erster Ideen und deren Vergleich sind Stärken und Schwächen feststellbar.

Ein unabhängiges Gutachtergremium aus Fach- und Sachgutachtern sichert die objektiv beste Lösung.

Programmphase



Erarbeitung des Raumprogramms

- präzisieren und abstimmen eines Raumprogramms als Grundlage
- Kunsthaus mit Museum und Spielstätte
- Hotel
- Pavillon mit Gastronomie, Servicebereich
Bus, Öffentliche Toilette

Überprüfung des Gesamtvolumens Kunsthaus

- Abgleich mit den städtebaulichen Vorgaben
- Überprüfung der Realisierbarkeit

Vorstellung der Ergebnisse in der Lenkungsgruppe

Stiftsgarten: Auswahlverfahren Landschaftsarchitektur

Öffentliche Ausloberin (Stadt Goslar)

Grundlage: Richtlinie für Planungswettbewerbe der Architektenkammer Niedersachsen (RPW 2013)

Offener Wettbewerb

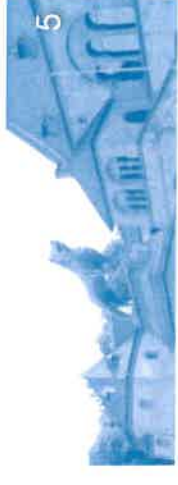
Organisationsformen:

1. Einphasiger offener WBW
2. Zweiphasiger offener WBW
(Erarbeitung grundsätzlicher Lösungsansätzen, Auswahl von 15-30 Konzepten zur weiteren Bearbeitung)

Nicht offener Wettbewerb

Organisationsformen:

1. Teilnahmewettbewerb mit Auswahl durch Los
2. Teilnahmewettbewerb mit differenzierter Auswahl
(Punktebewertung der Angaben zum Bewerber und Referenzen)
3. Direkte Auswahl



Die Wahl des passenden Verfahrens steht ausschließlich im Ermessen des Auslobers.

Stiftsgarten: Auswahlverfahren Landschaftsarchitektur



Öffentliche Ausloberin (Stadt Goslar)

Grundlage: Richtlinie für Planungswettbewerbe der Architektenkammer Niedersachsen (RPW 2013)

Offener Wettbewerb

Organisationsformen:

1. Einphasiger offener WBW
2. Zweiphasiger offener WBW
(Erarbeitung grundsätzlicher Lösungsansätzen, Auswahl von 15-30 Konzepten zur weiteren Bearbeitung)

Nicht offener Wettbewerb

Organisationsformen:

1. Teilnahmewettbewerb mit Auswahl durch Los
2. Teilnahmewettbewerb mit differenzierter Auswahl
(Punktebewertung der Angaben zum Bewerber und Referenzen)
3. Direkte Auswahl

Verfahrens-Empfehlung:

- Nicht offenen Wettbewerb,
Organisation: Kombination aus
Möglichkeit 1 und 3
- Direkte Auswahl von 6 etablierten Büros und
 - Auswahl durch Los von 6 weiteren Büros

Die Wahl des passenden Verfahrens steht ausschließlich im Ermessen des Auslobers.

Stiftsgarten: Auswahlverfahren Landschaftsarchitektur



Vorbereitung des Verfahrens

- Erstellen und abstimmen einer Auslobung
- Einrichten einer unabhängigen Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern
- Festlegen und einladen der gesetzten Teilnehmer
- Ermitteln der Wettbewerbssumme

Bekanntmachung und Teilnahmewettbewerb

- verfahrensbezogenen Veröffentlichungen und Ankündigungen
- Auswahl der nicht gesetzten Teilnehmer durch Los

Bearbeitungsphase

- Rückfragenkolloquium: Erläuterung der Aufgabenstellung mit Ortsbesichtigung, Möglichkeit für Rückfragen
- Erstellung der Konzepte durch die Büros

Entscheidungsphase

- Vorprüfung der Arbeiten
- Preisgerichtssitzung
- Öffentliche Ausstellung

Forum: Auswahlverfahren Architektur

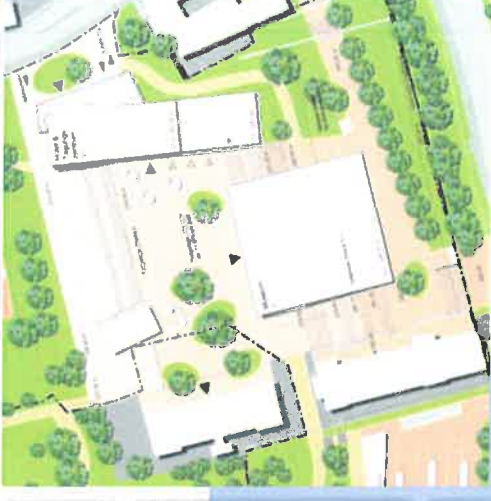
Private Ausloberin (TesCom)

- Vorbereitung des Verfahrens**
- Erstellen und abstimmen einer Auslobung
 - Einrichten eines unabhängigen Gremiums aus Fach- und Sachgutachtern
 - Ermitteln der Wettbewerbssumme

- Auswahl von einzuladenden Büros (Projektgruppe und Vorsitzender des Gremiums)**
- Vorauswahl von 12 qualifizierten Büros durch Recherche und Abstimmung mit dem Auftraggeber
 - Bewerbungstermin und Auswahl von 6 Büros: Bürophilosophie, Architekturverständnis, Projektpreferenzen, Team

- Bearbeitungsphase**
- Rückfragenkolloquium: Erläuterung der Aufgabenstellung mit Ortsbesichtigung, Möglichkeit für Rückfragen
 - Erstellung der Konzepte durch die Büros

- Entscheidungsphase**
- Vorprüfung der Arbeiten
 - Gremiumssitzung
 - Öffentliche Ausstellung und Präsentation



Zeitlicher Ablauf

Auswahlverfahren
Landschaftsarchitektur

Auswahlverfahren
Architektur

Programm

voraussichtlich 08/2017

Vorbereitung
des Verfahrens

Bekanntmachung
und Teilnahme-
wettbewerb

Einarbeitung

Bearbeitungsphase

Vorbereitung
des Verfahrens

Auswahl von
Büros

Bearbeitungsphase

Ergebnisse
Erkenntnisse

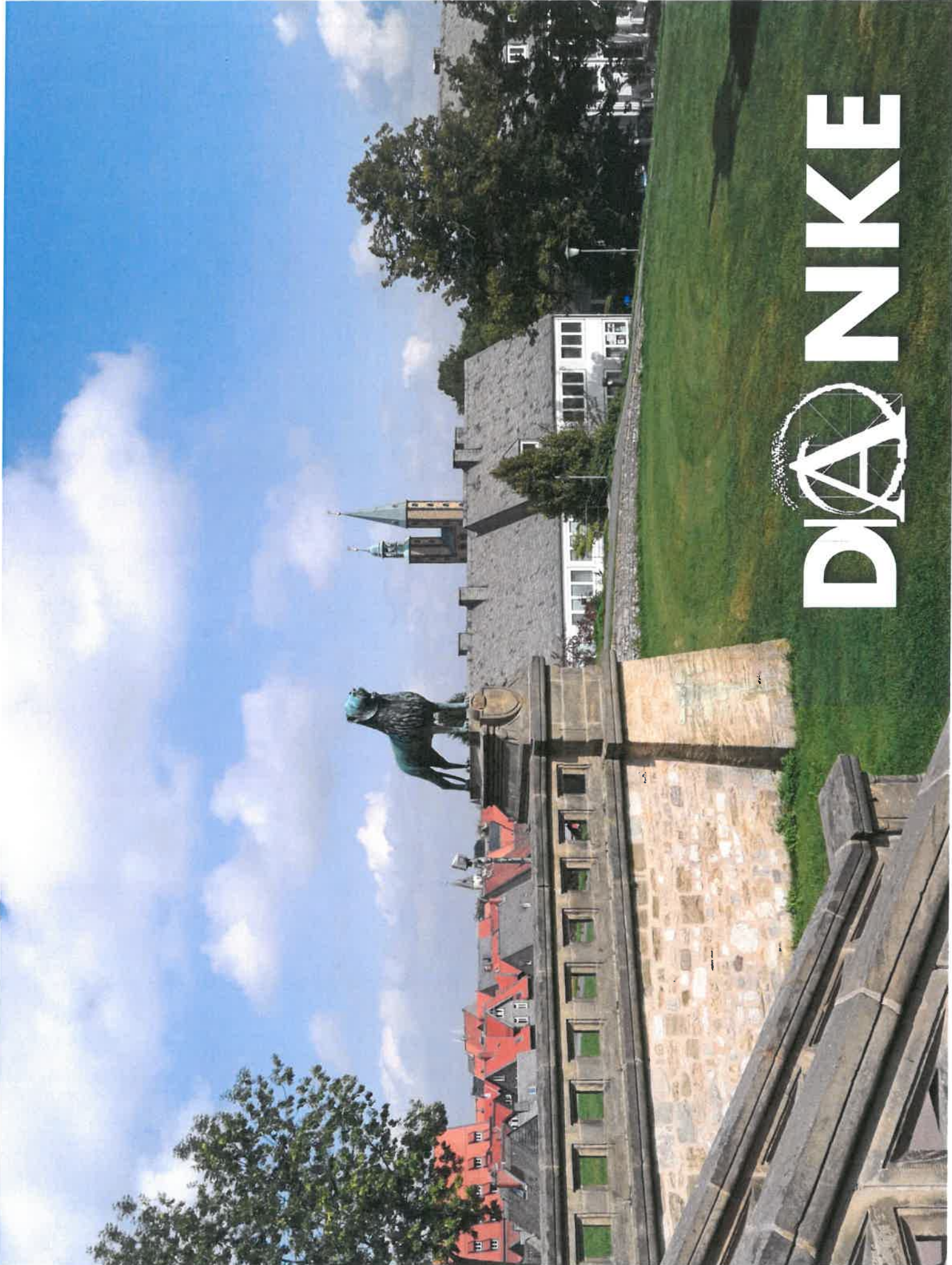
Ausstellung

voraussichtlich 02/2018

Empfehlung:

- Gemeinsamer Start Auswahlverfahren Landschaftsarchitektur/ Auswahlverfahren Architektur
- Bearbeitungsphase für den Stiftsgarten nach Kenntnis der Ergebnisse des Auswahlverfahrens Architektur
- Damit ist eine Berücksichtigung der Ergebnisse gewährleistet. Hier ist vor allem der Übergang vom Forum zum Park (Freitreppe im Städtebaulichen Konzept) zu nennen.





DIANKE