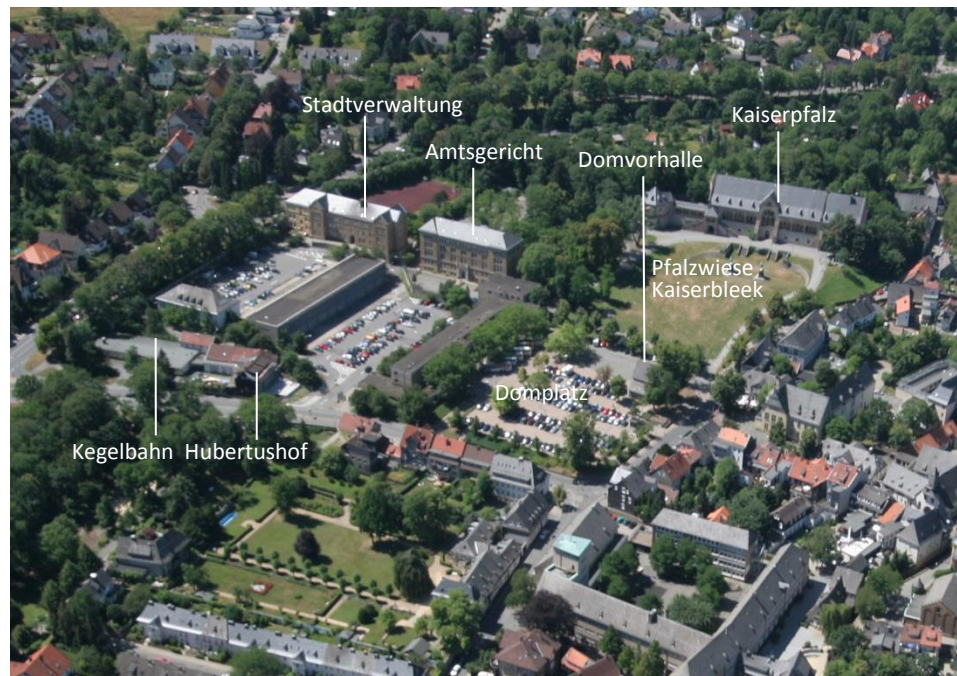


Kaiserpfalzquartier

Nicht offener Wettbewerb für eine Veranstaltungshalle,
ein Hotel und eine Tiefgarage in Goslar

Aufgabenstellung



Nicht offener Wettbewerb

für eine Veranstaltungshalle, ein Hotel und eine Tiefgarage im Kaiserpfalzquartier in Goslar

Ausloberin



TesCom GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Breite Str. 98, 38640 Goslar

Ansprechpartner: Holger Holste, Geschäftsführer

Tel 05321 - 347514

Fax 05321 - 347545

Mail Holger.Holste@tessner.de

In Abstimmung mit

Stadt Goslar
Oberbürgermeister Dr. Oliver Junk
Postfach 34 52, 38634 Goslar

Betreuung und Koordination



A C K E R S
P A R T N E R
S T Ä D T E B A U

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

Ansprechpartnerin: Sandra Morese

Tel 0531 - 79 99 77 1

Fax 0531 - 79 99 77 1

Mail morese@ackerspartner.de

Goslar, Dezember 2018

Vorwort	6
1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs	10
2. Projektbeschreibung	13
2.1 Entwicklungsbereich und Geltungsbereich Wettbewerb	13
2.2 Bauherrin	14
2.3 Aufgabe und Ziel des Verfahrens	15
2.4 Rahmenbedingungen	16
2.4.1 Denkmalschutz und Weltkulturerbe	16
2.4.2 Bebauungsplan	21
2.4.3 Grundstück	22
2.4.4 Sanierungsgebiet	27
2.4.5 Städtebauliches Zielkonzept	27
2.4.6 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	35
2.5 Anforderungen Städtebau, Denkmalschutz und Weltkulturerbe	37
2.5.1 Bauvolumen und Material	37
2.5.2 Höhe der Gebäude	37
2.5.3 Fassaden und Dachaufsicht	37
2.5.4 Wirkung im historischen Umfeld	38
2.5.5 Ablesbarkeit der Geschichte / Archäologie	38
2.6 Anforderungen aus den Nutzungen	41
2.6.1 Veranstaltungshalle	41
2.6.2 Hotel	42
2.6.3 Pavillon	43
2.6.4 Tiefgarage	43
2.6.5 Freianlagen	44
2.6.6 Vorbeugender Brandschutz	44
2.6.7 Kostenrahmen	44
3. Verfahren	46
3.1 Ausloberin und Bauherrin	46

3.2	Betreuung und Koordination	46
3.3	Wettbewerbsart	47
3.4	Teilnehmer	47
3.5	Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	47
3.5.1	Zusammensetzung des Preisgerichts	47
3.5.2	Beurteilungskriterien	49
3.6	Teilnahmebedingungen	49
3.6.1	Bindende Vorgaben der Auslobung	49
3.6.2	Preise und Anerkennungen	50
3.6.3	Weitere Bearbeitung der Aufgabe	50
3.6.4	Urheberrechte	51
3.6.5	Behandlung von Verfahrensrügen	51
3.6.6	Einverständnis	52
3.6.7	Datenschutz	52
3.6.8	Teilnahmeerklärung Büros	52
4.	Geforderte Leistungen	53
4.1	Grafische Darstellungen (max. 5 Pläne A0)	53
4.2	Kalkulationen / Erläuterungen	53
4.3	Modell	54
4.4	Präsentationsunterlagen	54
4.5	Verfassererklärung	54
5.	Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen	54
6.	Termine	56
6.1	Rückfragen	56
6.2	Ortsbesichtigung und Kolloquium	56
6.3	Kennzeichnung und Abgabe der Arbeiten	56
6.4	Vorprüfung der Arbeiten	57
6.5	Preisgerichtssitzung	57
6.6	Terminübersicht	58

- Anlage 1: Raumprogramm Veranstaltungshalle**
- Anlage 2: Raumprogramm Hotel**
- Anlage 3: Teilnahmebestätigung**
- Anlage 4: Verfassererklärung**

Vorwort



Kaiserpfalz Goslar, am Nordhang des Rammelsbergs gelegen, der mit seinen reichen Silbervorkommen Grund für die Verlegung der Kaiserpfalz im 11. Jahrhundert nach Goslar gewesen ist. Unterhalb nördlich der Pfalz liegt die Stadt Goslar, die sich damit seit dem 12. Jahrhundert zu einem bedeutenden Machtzentrum des Heiligen Römischen Reiches entwickelte. Die Stadt und Kaiserpfalz blieben im II. Weltkrieg unzerstört – heute zusammen mit dem Rammelsberg insgesamt als Weltkulturerbe ausgezeichnet.

Bauen im kaiserlichen Pfalzbezirk?

Die Kaiserpfalz als ursprünglich eigener Rechtsbereich ist heute kaum mehr ablesbar. Hierzu trugen die preußischen Kasernenbauten der Gründerzeit, aber vor allem die Kasernen des Bundesgrenzschutzes bei, die das Gebiet bis heute überformen. Dieses Gelände steht zur Disposition, hierauf bezieht sich dieser Wettbewerb – unbestritten das wichtigste Projekt der nächsten Jahrzehnte für die Stadtentwicklung Goslars.

Die Aufgabe war bereits bisher eine Herausforderung für alle Beteiligten: Planen und Bauen unmittelbar im Bereich des Weltkulturerbes der Kaiserpfalz und der Goslarer Altstadt. Mehr Ansprüche an Funktion, Geschichte und Gestaltung sind kaum denkbar. Darf man hier bauen? Wohnungsbau in exklusiver Lage? Finanzierung problemlos. Ein repräsentatives Museum – gleich hier neben dem Kai-

sersaal, in dem alle vier Jahre der renommierte Kunstpreis des Kaiserrings verliehen wird? Finanzierung schwierig. Welches Programm ist verträglich einzuordnen? Wie wird die Geschichte weitererzählt?

Verlockende Angebote

Immer wieder wurden in der Vergangenheit Konzepte diskutiert und wieder verworfen, wie man mit diesem geschichtsträchtigen Ort umgehen soll. Der letzte Angriff von außen mit einem verführernden Einkaufszentrum konnte vor vier Jahren glücklich abgewehrt werden. Es hätte die Stadt geradezu auf den Kopf gestellt.



Abb. Luftbild aus Richtung Nordosten

Ein Blick in das Luftbild zeigt die Situation: Die Kaiserpfalz mit der vorgelagerten Pfalzgraben, der Kaiserbleek. Den großen Besucherparkplatz, wo ehemals die Stiftskirche St. Simon und Judas stand, der für Touristen so äußerst bequem unmittelbar davor liegt. Die beiden raumprägenden Baukörper der Wilhelminischen Bauten, heute Amtsgericht und Stadtverwaltung. Und die ehemalige Kaserne des Bundesgrenzschutzes aus den 70er Jahren, die seit der Wende ihre eigentliche Funktion verloren hat und deren zwei Kasernenhöfe längst ebenfalls als städtischer Parkplatz genutzt werden. Zwei Drittel der Flächen werden heute also durch das Auto definiert – ein eigentlich untragbarer Zustand für den Anspruch des Weltkulturerbes Kaiserpfalz.

Ein neuer Versuch – mit breitem Rückhalt

Doch jetzt, nach einem mehrjährigen und intensiven Planungsprozess liegt ein Gesamtkonzept vor, das den Bereich der Stiftskirche als zukünftigen Stiftsgarten oder Park definiert und anstelle der Bundesgrenzschutzkaserne ein öffentliches Forum mit Veranstaltungshalle und Hotel vorsieht. Die unverzichtbaren Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem heutigen Kasernengelände Platz finden.

Der Weg zu diesem Konzept war nicht einfach, mussten doch viele widersprüchliche Wünsche oder auch Träume von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, berechnete Anforderungen des Denkmalschutzes, Sorgen der Nachbarschaft, Bedingungen des Verkehrs, Interessen von möglichen Bauherren und Investoren und die Konditionen aus Finanzierung und Betrieb mit den städtebaulichen Potentialen des Raumes in Einklang gebracht werden. Eine machbare Schnittmenge scheint mit dem jetzigen Programm gefunden – verständlicherweise nicht ganz ohne Abstriche bei den Beteiligten. Doch nur so konnte in einem umfangreichen Prozess eine für alle akzeptable Gesamtkonzeption diesem Wettbewerb zugrunde gelegt werden.

Eine wichtige Basis hierfür wurde durch die Hans-Joachim Tessner-Stiftung gelegt, die eine Grundfinanzierung für das Forum mit der Veranstaltungshalle sichert. Als Bauherr für das Hotel und die Tiefgarage steht die TesCom GmbH & Co.KG bereit, die deshalb diesen Architekturwettbewerb finanziert und auslobt. Außerdem wurde ein erfahrener Hotelbetreiber mit einem interessanten, ortsbezogenen Konzept frühzeitig beteiligt. Die Stadt Goslar wiederum fungiert als Ausloberin des dann folgenden Freiraumwettbewerbs für den vorgelagerten Bereich der früheren Stiftskirche.

... eine Herausforderung für alle Beteiligten

Auch für uns – Ackers Partner Städtebau – als beauftragtes Planungsbüro stellt diese Aufgabe eine besondere Herausforderung dar. Wir betreuen die Stadt Goslar bereits seit fünfzehn Jahren in ihrer städtebaulichen Entwicklung. Mit Bauaufgaben im Kaiserpfalzbezirk gelten höchste Qualitätsanforderungen an die Gestaltung insgesamt und an die Architektur im Besonderen. Es ist vor allem der Denkmalschutz unter Beteiligung von ICOMOS als Berater und Gutachter für die UNESCO, die über das Weltkulturerbe wachen, die wesentlich Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Kaiserpfalz nehmen. Ihre Anforderungen sind – wie auch die gesamte Aufgabenstellung – ausführlich im Folgenden beschrieben.

Das Projekt findet in jeder Hinsicht größte öffentliche Aufmerksamkeit. Deshalb haben wir der Stadt zu diesem Architekturwettbewerb mit eingeladenen Architekten geraten. Gleichzeitig ist uns sehr bewusst, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Goslar keine Höhengsprünge erlauben und exklusive, teure Lösungen an einer Finanzierung scheitern können.

Unsere Sorge war: Findet sich für diese Spannweite von architektonischem Anspruch einerseits und einem engen Kostenrahmen andererseits ein überzeugender Entwurf? Finden sich überhaupt Architekten, die sich diese Gratwanderung zutrauen? Ist unser städtebauliches Konzept mit den weiteren Kriterien bereits zu eng formuliert? Oder heißt es am Ende wieder für die Stadt „Nicht realisierbar“ und es bleibt auf Jahre hinaus bei der unwürdigen Situation heute, an die sich die Stadt Goslar und ihre Touristen in stillem Einverständnis gewöhnt haben und die doch auch funktioniert?

Unsere Hoffnung ist anders. Wir denken an ein Ensemble neuer Nutzungen, die sich im täglichen Gebrauch bewähren. Wir sehen eine architektonische Lösung, die sich in Form und Material einfügt und trotzdem einen eigenen Charakter entfaltet. Wir erwarten die Ausbildung starker öffentlicher Räume mit besonderer Atmosphäre. Und wir wünschen der Stadt mit diesem Wettbewerb den Entwurf eines weiteren, gelungenen Kapitels einer langen, aber immer wieder anregenden Geschichte.



Walter Ackers & Sandra Morese

Ackers Partner Städtebau
Braunschweig, Oktober 2018

1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs



Abb. Kaiserpfalz mit Pfalzwiese

Die Stadt Goslar beabsichtigt die Entwicklung des Umfelds der Kaiserpfalz mit der ehemaligen Bundesgrenzschutzkaserne und weiteren Bereichen.

Der Entwicklungsbereich ist Teil des Weltkulturerbes "Rammelsberg und Altstadt Goslar". Die aus heutiger Sicht nicht angemessene Bebauung, Gestaltung und Nutzung des Areals soll daher eine adäquate bauliche Ordnung finden.

In einer Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Goslar und der TesCom GmbH & Co. KG wurden inhaltliche Vorgaben zu noch weiter auszuarbeitenden Programmzielen formuliert.

Mit dem Ziel der Integration des Projekts in das funktionale und städtebauliche Gefüge der Altstadt sowie einer strukturellen Aufwertung des Umfelds wurde ein städtebauliches Gutachten durch Ackers Partner Städtebau erarbeitet und ortsverträgliche Programmbausteine definiert. Interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen mehrerer Veranstaltungen in den Entwicklungsprozess einbezogen.

Der Prozess wird durch eine Lenkungsgruppe „Entwicklung Kaiserpfalzquartier“ begleitet.

Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 das städtebauliche Gutachten des Büros Ackers Partner Städtebau zur Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers zur Kenntnis genommen. Das daraus resultierende städtebauliche Zielkonzept wurde als Grundlage für die weiteren Planungen auf dem Areal beschlossen.

Künftige Elemente des Kaiserpfalzquartiers sind ein Hotel, eine Spielstätte mit multifunktionalen Bestandteilen (Veranstaltungshalle), eine Tiefgarage sowie die Umgestaltung des Domplatzes.

Die Berücksichtigung der herausragenden stadt- und kulturgeschichtlichen Bedeutung der Kaiserpfalz und der Altstadt Goslar als UNESCO Weltkulturerbe stellt in diesem Zusammenhang eine besondere Aufgabe dar.

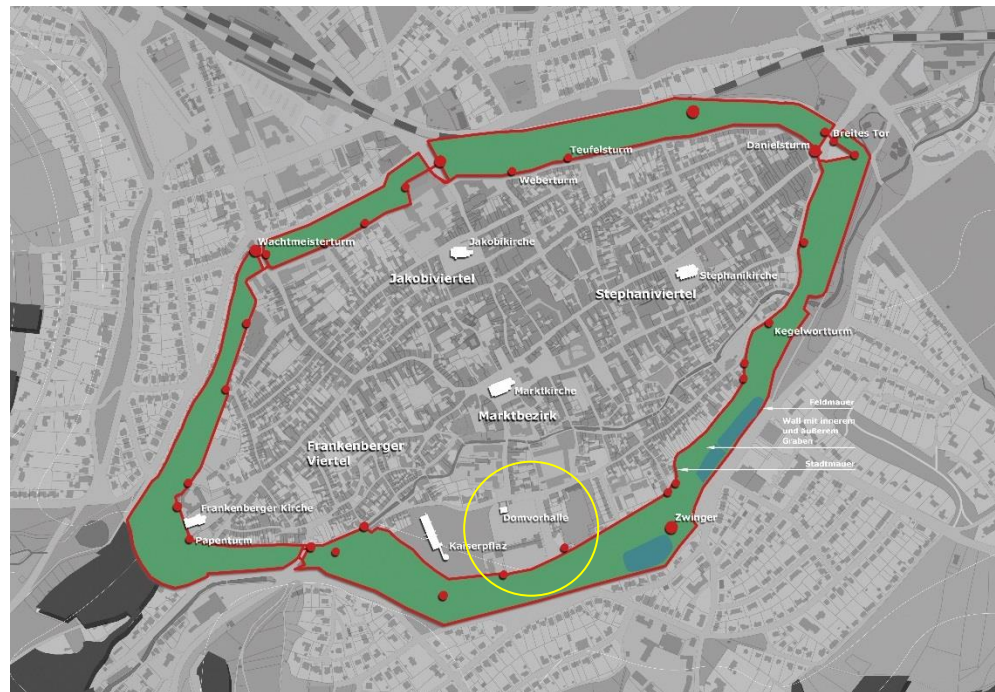


Abb. Kirchenbezirke und Wallanlagen der Stadt Goslar mit Darstellung des Entwicklungsbereichs (Quelle: ISEK Stadt Goslar, Ackers Partner Städtebau)

Ein weiterer elementarer Bestandteil ist die Verlagerung des ruhenden Individualverkehrs vom Domplatz in die auf dem Gelände geplante Tiefgarage für Personenkraftwagen, die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen für die Stadt Goslar und das Amtsgericht Goslar sowie ein attraktiver Ersatz für die Bus-Stellplätze.

Auf dieser Basis wurde eine weiterführende Absichtserklärung zwischen der Stadt und der TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung geschlossen. Stadt und Investor verpflichten sich zu einer exklusiven Zusammenarbeit und streben die Umsetzung des Projektes bis zum 31.12.2021 an.

Die TesCom GmbH & Co. KG wird die Veranstaltungshalle im Auftrag und auf Kosten der Stiftung bauen. Der Betrieb erfolgt durch die Stadt Goslar oder einer von ihr beherrschten Gesellschaft. Das Hotel einschließlich eines ergänzenden

Pavillons sowie die Tiefgarage verbleiben im Eigentum des Investors. Betreiber für das Hotel wird die Hardenberg Hotel- und Gastronomiebetriebe GmbH & Co KG.

Hierzu wird durch die TesCom ein Architekturwettbewerb für die Veranstaltungshalle, das Hotel einschließlich Pavillon sowie die Tiefgarage ausgelobt. Darüber hinaus ist geplant, dass die Stadt Goslar einen landschaftsplanerischen Wettbewerb für die Umgestaltung des Domplatzes auslobt (2019).

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.

2. Projektbeschreibung

2.1 Entwicklungsbereich und Geltungsbereich Wettbewerb

Der Entwicklungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem der wichtigsten historischen Gebäude der Stadt, der ehemaligen Kaiserlichen Pfalz. Gleichzeitig ist er Bestandteil der Altstadt von Goslar, die insgesamt von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt worden ist.

Der Entwicklungsbereich ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als Bundesgrenzschutzkaserne mit ihrer in den 1960er Jahren entstandenen, zeittypischen Architektur. Der ehemalige Standort der zur Pfalz zugehörigen, aus dem 12. Jh. stammenden Stiftskirche St. Simon und Judas wird heute als Parkplatz für Personenkraftfahrzeuge und Busse genutzt. Umfangreiche Parkierungsflächen befinden sich darüber hinaus auf dem ehemaligen Kasernengelände. Dieses wird im Westen durch zwei denkmalgeschützte, ehemalige Kasernen der Kaiserzeit geprägt. Der Entwicklungsbereich bildet damit kein adäquates Erscheinungsbild im Verhältnis zum historischen Umfeld und dessen Anspruch.

Der 2,9 ha große Entwicklungsbereich erstreckt sich zwischen der Straße Kaiserbleek im Norden und der Bundesstraße B 82 im Süden. Nach Osten bildet die Wallstraße die Grenze und verspringt dann um das Grundstück des Hotels Hubertushof mit Kegelanlage nach Westen. Im Westen sind der heutige Sportplatz und Parkplatz hinter der Stadtverwaltung ebenfalls Bestandteil des Entwicklungsbereiches. Im Nordwesten bildet der Übergang zwischen heutigem Parkplatz an der Domvorhalle und Grünfläche an der Kaiserpfalz die Grenze.

Das Amtsgericht mit dem unmittelbaren Vorfeld gehört nicht zum eigentlichen Entwicklungsbereich. Im Sinne einer Gesamtplanung soll der unmittelbare Vorbereich des Amtsgerichts in die Planung einbezogen werden. Die Stadt Goslar befindet sich hierzu in Abstimmung mit dem Amtsgericht (vgl. schraffierte Fläche auf der Abbildung, S. 14).

Der Entwicklungsbereich fällt von der Bundesstraße B 82 bis zum Südrand des Parkplatzes ca. 9 m ab.

Der Geltungsbereich für den hier ausgelobten hochbaulichen Wettbewerb liegt südlich des heutigen Parkplatzes auf dem Domplatz. Nach Osten wird das Grundstück durch die Wallstraße bzw. das Grundstück des Hotels Hubertushof begrenzt. Im Süden bildet die denkmalgeschützte Feldmauer an der Bundesstraße B 82 die Grenze. Nach Westen bilden die denkmalgeschützten Bauten des Amtsgerichts und der Stadtverwaltung den räumlichen Abschluss.

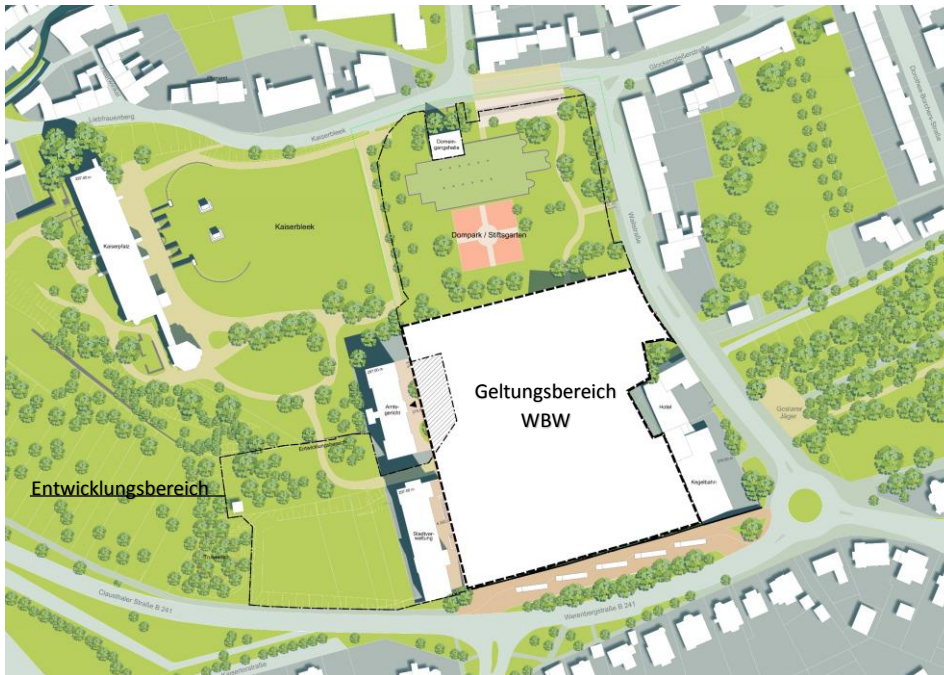


Abb. Entwicklungsbereich mit Geltungsbereich für den hochbaulichen Wettbewerb einschl. Teilbereich im Eigentum des Amtsgerichts (Schraffur)

2.2 Bauherrin

Die Tessner-Gruppe ist mit den einzelnen Immobiliengesellschaften Bestandsverwalter und Entwickler von Fachmarkt-Immobilien. Über 800.000 m² Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen werden im Immobilienmanagement betreut und weiterentwickelt und haben teilweise visionären Charakter, wie zum Beispiel die bisher größte Investition, das TOB in Hannover, ein in moderner Architektur entstandener Büropark auf einem 20.000 m² großen Grundstück mit einer Nutzfläche von 45.000 m² auf neun Etagen und einer hauseigenen Gastronomie für mehr als 1.000 Mitarbeiter.

Gleichzeitig wurden die am Firmensitz der Holding in Goslar in der Innenstadt liegenden Immobilien immer wieder umgestaltet, renoviert, restauriert und zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt. Denn es gilt und galt, sich sowohl den Anforderungen eines mittelalterlich geprägten und dem UNESCO Weltkulturerbe verpflichteten Stadtbildes zu stellen, als auch die ständig steigenden Herausforderungen des Einzelhandels zu erfüllen. Als gutes Beispiel für die behutsame Integration von Einzelhandel in den Stadtkern von Goslar gilt die „KaiserPassage“, ein Einkaufszentrum mit Mode, Büchern und Papeteriebedarf, Sportartikeln und Bekleidung, Schuhen, Lebensmitteln, Drogeriebedarf sowie Gastronomie.

Daneben wurde vor einigen Jahren das „Glockenspielhaus“, eines der am häufigsten fotografierten Gebäude der Stadt, saniert und restauriert und wird seitdem mit einem modernen Gastronomie- und Hotelkonzept betrieben. Ähnliches gilt für das in zentraler Innenstadtlage gelegene Fachwerkgebäude mit historischem Giebel, das durch das Modehaus Vockeroth auf zwei Etagen mit namhaften Anbietern für Damen- und Herrenbekleidung im oberen Textilgenre geführt wird.

Bei dem Projekt „Kaiserpfalzquartier“ handelt es sich um eine Herzensangelegenheit der in Goslar ansässigen Familie Tessner. Der Entwicklungsbereich erstreckt sich zwischen der mittelalterlichen Altstadt im Norden und dem Wohnviertel am Fuße des Rammelsbergs. Gleichzeitig befindet sich das Grundstück gegenüber der Kaiserpfalz und ist Teil der ehemaligen Wallanlagen. Mit der Entwicklung soll ein über Jahrzehnte brachliegender bzw. eingeschränkt nutzbarer Teil aufgewertet und in die Gesamtstadt integriert werden.

2.3 Aufgabe und Ziel des Verfahrens

Die aus heutiger Sicht nicht angemessene Bebauung, Gestaltung und Nutzung des Areals soll eine adäquate bauliche Ordnung finden. Vorgesehen ist die Errichtung

- einer Veranstaltungshalle mit ca. 2.600 qm BGF
- eines 4* Hotels (120 Zimmer) mit Pavillon mit ca. 7.200 qm BGF
- einer Tiefgarage mit 340 Stellplätzen und
- die Gestaltung eines Forumsplatzes einschließlich der weiteren unmittelbaren Freiflächen.

Die Grundidee des bereits erarbeiteten städtebaulichen Zielkonzepts mit seiner Raumtypologie und Erschließung soll weiterentwickelt werden. Es sollen Lösungsansätze für das Gesamtvolumen erarbeitet werden, die der städtebaulich exponierten Lage und der hochwertigen denkmalgeschützten Nachbarschaft Rechnung tragen.

Es gilt, die zukünftige Bebauung verträglich zum Welterbe-Status zu gestalten.

2.4 Rahmenbedingungen

2.4.1 Denkmalschutz und Weltkulturerbe

Die Fläche zwischen Kaiserbleek, der Altstadt Goslar und dem Fuße des Rammsbergs gehört zum kaiserlichen Pfalzbezirk. Seit 1991 steht die Altstadt als „Gruppe baulicher Anlagen“ gem. § 3 Abs. 3 NDSchG unter Denkmalschutz. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des UNESCO-Welterbe-Bestandteils „Altstadt Goslar“. Zudem bilden die erhaltenen Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung ebenfalls eine geschützte Gruppe baulicher Anlagen. Die einzelnen im Entwicklungsbereich bzw. im direkten Umfeld befindlichen Bestandteile sind:

- Kaiserpfalz- Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen „Altstadt Goslar“
- Domvorhalle - Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen „Altstadt Goslar“
- Amtsgericht (ehemalige Kaiserbleek-Kaserne) - Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
- Verwaltungsgebäude (ehem. Kaserne) - Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG
- Sportplatz als Bestandteil von Verwaltungsgebäude als Teil einer (denkmalwerten) Einheit in Gruppe baulicher Anlagen „Altstadt Goslar“
- Gaststätte/Hotel Wallstr. 1 (Hubertushof - Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen „Altstadt Goslar“
- Flügel als Bestandteil von Gaststätte/Hotel - Teil einer (denkmalwerten) Einheit in Gruppe baulicher Anlagen: „Altstadt Goslar“. Das daran anschließende Kegelbahngebäude ist nicht als Baudenkmal erfasst.
- Straßenraum Kaiserbleek / Glockengießerstr. / Wallstr - Konstituierende Bestandteile der Gruppe „Altstadt Goslar“
- Wallstr. 1B – Wohnhaus/ Stabsgebäude - Konstituierender Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG in Gruppe baulicher Anlagen: „Altstadt Goslar“ (Abriss geplant)
- Stadtmauer - Konstituierender Bestandteil in zwei Gruppen baulicher Anlagen: „Altstadt Goslar“ und „Stadtbefestigung“. Im Detail zu unterscheiden sind:
 - a) Fragment der Stadtmauer im engeren Sinn, ca. 12 m lang, Nordseite Hubertushof;
 - b) Feldmauer, ca. 155 m, an der Grenze ehemalige Kaserne und Baumbestand an der Werenbergstraße
- Kriegerdenkmal mit Grünanlage - Konstituierender Bestandteil der Gruppe: „Altstadt Goslar“

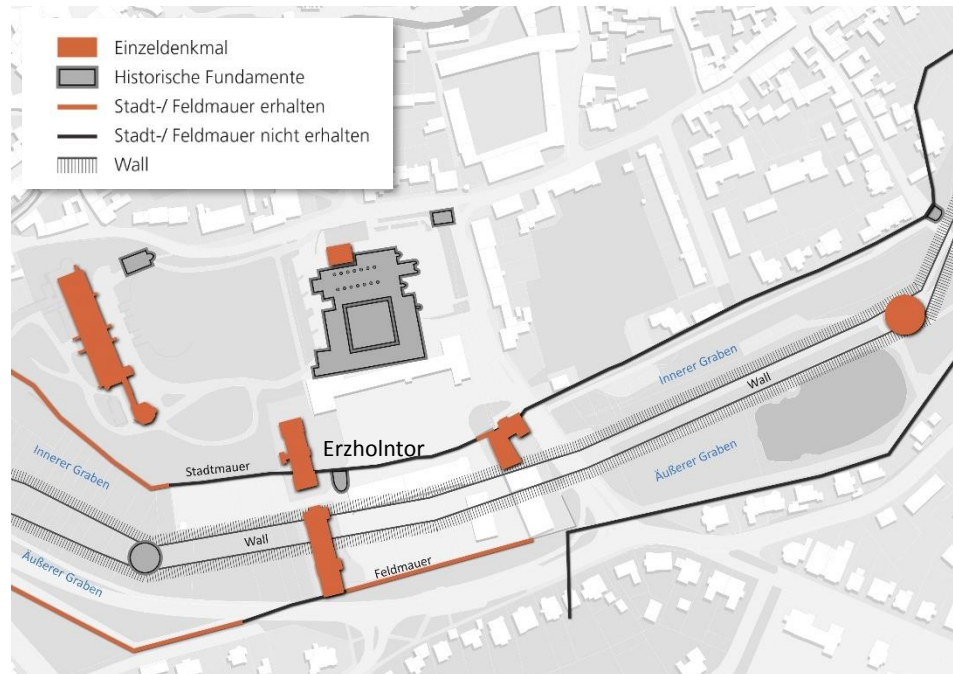


Abb. Historische Strukturen und Denkmalschutzpflege

Pfalzbezirk

Quelle: UNESCO-Weltkulturerbe Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar, Stadt Goslar, Stabsstelle Weltkulturerbe, Dr. Christine Bauer, 2009

„Einen rechtlichen und städtebaulichen Sonderstatus besaß der Pfalz- und Stiftsbezirk, der zum Königsgut zählte. Geprägt wurde dieser durch die um 1050 erbaute Kaiserpfalz und die etwa zur gleichen Zeit entstandene Stiftskirche St. Simon und Judas. Der Stiftsbezirk unterstand bis ins 18. Jh. nicht der städtischen Justiz und war wohl mit einer eigenen Ringmauer umgeben.

*Die heute nicht mehr vorhandene Stiftskirche war eine Gründung des Salierkaiser Heinrich III., der diese mit weitreichenden Rechten ausstattete. Das Stift erhielt das besondere Privileg *exemt* d.h. frei von aller päpstlichen, bischöflichen und weltlichen Gerichtsbarkeit zu sein. Der Hildesheimer Bischof behielt nur so viel Gewalt über das Stift als es den kanonischen Gesetzen entsprach.*

Bei der Stiftskirche handelte sich zunächst um ein Kollegiatstift, d.h. die Geistlichen lebten in klösterlicher Gemeinschaft. Zur Stiftskirche gehörten ein sich nach Süden anschließender Kreuzgang sowie Gemeinschaftsräume. Wesentliche Vertreter des Domstiftes waren der Propst (Vertreter nach Außen) der Dekan (innere Verwaltung) und der Scholastikus (Leiter der Stiftschule). Die Stiftskirche fungierte zeitweise als eine Art kaiserliche Hofkapelle zur Ausbildung von hohen

Geistlichen, von Beratern des Kaisers sowie lese- und schreibkundigen Hofbeamten.

Vermutlich wurde bereits im 12. Jahrhundert die klösterliche vita communis aufgegeben. Stattdessen errichteten die Kanoniker eigene Höfe (Kurien) die zwar noch innerhalb der von der Ringmauer umgebenen "Stiftsfreiheit", aber schon außerhalb der gemeinsamen klösterlichen Unterbringung der Kanoniker lagen. Nach der Reformation wurde die Mitgliedschaft zum Domkapitel eine reine Pfründe. Die Mitglieder verwalteten nur noch den Besitz des Stiftes und verteilten die Einkünfte unter sich.“

1836 wurde die Stiftskirche abgebrochen. Das Areal wird heute als Parkplatz genutzt. Damit wurde der Ort eines für das Verständnis der Geschichte wichtigen Bausteins beraubt. In historischen Abbildungen ist deutlich die bauliche Fassung der Kaiserbleek bzw. das prägnante Gegenüber von Kaiserpfalz und Stiftskirche erkennbar. Nach den Ergebnissen früherer Sondierungsgrabungen werden hier umfangreiche Reste der Fundamente und wohl auch Teile des aufgehenden Mauerwerks vermutet. Erhalten ist von der Stiftskirche jedoch nur die stadtzugewandte Eingangshalle.

Die südlich an den heutigen Parkplatz angrenzenden Kasernengebäude befinden sich auf den Grundrissen der früheren umgebenden Kuriengebäude und auf den mittelalterlichen Wallanlagen mit Stadtmauer und Feldmauer sowie dem Stadtwall mit Graben, Türmen und Bollwerken. Die historische Geländesituation ist im Bereich der Kaserne deutlich überformt.



Abb. Zeichnung Von Stiftskirche („Dom“) mit Kaiserpfalz und Thomaskapelle (ganz links) kurz vor dem Abriss der Stiftskirche (Quelle: Stadtarchiv Goslar)

Kaiserpfalz

Quelle: Unesco-Weltkulturerbe Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar, Stadt Goslar, Stabsstelle Weltkulturerbe, Dr. Christine Bauer, 2009

„Ein besonderes Zeugnis der Geschichte Goslars ist die noch vorhandene Kaiserpfalz. Der zwischen 1040 und 1050 unter Kaiser Heinrich III. errichtete Bau war über 200 Jahre Ort zahlreicher Reichs- und Hofstage deutscher Könige und Kaiser. Die südlich anschließende Pfalzkapelle St. Ulrich birgt unter einer Grabplatte mit einer figürlichen Darstellung Heinrichs III. das Herz des 1056 gestorbenen Kaisers. Beide Gebäude wurden bereits im späten 19. Jahrhundert durch das Land Hannover, dann Preußen im Sinne eines Nationaldenkmal umfassend restauriert.“

Domvorhalle der ehemaligen Stiftskirche

Quelle: UNESCO-Weltkulturerbe Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar, Stadt Goslar, Stabsstelle Weltkulturerbe, Dr. Christine Bauer, 2009

„Fast zeitgleich mit der Kaiserpfalz ließ Heinrich III. Die Stiftskirche St. Simon und Judass („Dom“) erbauen. Die romanische Basilika, die ihren Westturm der Pfalz zuwandte, wurde in den nächsten Jahrzehnten zum Vorbild für zahlreiche romanische Kirchen in Goslar und der Region...“

1820 wurde die baufällig gewordene Kirche abgebrochen, erhalten blieb nur ihre nördliche Eingangshalle („Domvorhalle“). Heute befindet sich hier die Kopie des bronzenen Kaiserstuhls aus dem 11. Jahrhundert der ursprünglich in der Stiftskirche stand. Er ist neben dem Thron Karls des Großen in Aachen der einzige erhaltene Thron eines mittelalterlichen Kaisers.“

Stadtbefestigung

Quelle: UNESCO-Weltkulturerbe Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar, Stadt Goslar, Stabsstelle Weltkulturerbe, Dr. Christine Bauer, 2009

„Noch heute befinden sich in der Stadt Goslar bedeutende bauliche Überlieferungen der mittelalterlichen Befestigungsanlagen die einen wesentlichen Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes ausmachen.“

Goslar besaß bereits im hohen Mittelalter (12. Jahrhundert) eine Stadtbefestigung, bestehend aus einer Stadtmauer, Wall und Stadttoren. Nach Erfindung des Schießpulvers musste die Stadtbefestigung im 15. und frühen 16. Jahrhundert jedoch verstärkt werden. Hierbei wurde insbesondere der Außenwall erhöht und verbreitert sowie zusätzlich mit einer zweiten

Ringmauer (Feldmauer) gesichert, so dass es nun einen inneren und einen äußeren Mauerring gab.“



Abb. Denkmalgeschützte Feldmauer an der Südgrenze des Grundstückes



Abb. Goslarer Jäger: Kriegerdenkmal an der Wallstraße

2.4.2 Bebauungsplan

Am 16.10.2018 hat die Stadt Goslar den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 176 „Kaiserpfalzquartier“ mit Örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung des Kaiserpfalzquartiers schaffen und auf dieser Ebene einen Beitrag zur Steuerung dieser Entwicklung leisten. Grundlagen hierfür sind die Ergebnisse des bisherigen informellen Planungs- und Beteiligungsverfahrens, die im Abschlussbericht „Kaiserpfalzquartier Goslar – Städtebauliches Gutachten“ des Büros Ackers Partner Städtebau (Dez. 2016) dokumentiert sind. Das hierin enthaltene städtebauliche Zielkonzept ist zudem Grundlage der daran anknüpfenden 2. Entwicklungsvereinbarung, welche die Stadt Goslar gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.12.2017 (Vorlage 2017/204) mit der TesCom GmbH & Co. KG sowie der Hans-Joachim Tessner-Stiftung abgeschlossen hat. Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens sollen in den B-Plan einfließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich von den Straßen Kaiserbleek / Glockengießerstraße im Norden bis zur Clausthaler Straße / Werenbergstraße (B 241) im Süden sowie von der Wallstraße mit Jägerdenkmal im Osten bis an den Rand der Kleingärten und dem südlichen Ausläufer des Pfalzgartens im Westen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Bereich der ehemaligen Kaserne / BGS-Standort einschließlich des heutigen Amtsgerichts und Verwaltungsgebäudes mit dem westlich gelegenen Sportplatz und Mitarbeiterparkplatz; Hotel und Gaststätte „Hubertushof“; das gegenüberliegende Jägerdenkmal; der sog. „Domplatz“ mit Vorhalle der früheren Stiftskirche, welcher heute hauptsächlich als Parkplätzen für Kfz und Reisebusse genutzt wird sowie Abschnitte der genannten Straßenräume einschließlich Begleitgrün.

Der Geltungsbereich umfasst somit das Projektgebiet der Entwicklungsvereinbarung und die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Darin einbezogen werden aus städtebaulichen Gründen die Flächen des „Hubertushof“ sowie der komplette Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 71 „Kaiserbleek“ einschließlich des „Truverdich“-Standortes (Truverdich = Überreste eines alten Wehrturms der mittelalterlichen Stadtbefestigung westlich der Stadtverwaltung am Sportplatz). Die Abgrenzung orientiert sich dabei soweit möglich an bestehenden Flurstücksgrenzen.

2.4.3 Grundstück



Abb. Nutzungen

Im Norden des Entwicklungsbereichs befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Stiftskirche St. Simon und Judas, direkt gegenüber der Kaiserpfalz, ein Parkplatz für Pkw und Busse.

Die Kirche ist 1836 abgebrochen worden, umfangreiche Reste der Fundamente und wohl auch Teile des aufgehenden Mauerwerks werden nach den Ergebnissen früherer Sondierungsgrabungen vermutet. Erhalten ist von der Stiftskirche nur die stadtzugewandte Eingangshalle.

Die parkenden Autos und Busse prägen ein einseitig funktionales Erscheinungsbild in diesem wertvollen historischen Kontext. Lediglich die am Nordrand noch vorhandene Vorhalle der Stiftskirche ist bauliches Zeugnis der bedeutenden Geschichte, bleibt aber durch die fehlende gestalterische Einbindung fragmentarisch. Das Platzniveau ist zu den im Norden und Osten umgebenden Straßen leicht erhöht. Seitlich der Vorhalle befinden sich unterirdische, nicht barrierefrei erreichbare öffentliche Toiletten, die zukünftig im geplanten Pavillon integriert werden sollen.



Abb. Domvorhalle, Ansicht von Norden

Der Grundriss der ehemaligen Stiftskirche ist durch eine Pflasterung im Boden gekennzeichnet. Aufgrund der parkenden Autos ist dies nicht ablesbar. Dieser Bereich ist Bestandteil eines gesondert ausgelobten landschaftsplanerischen Wettbewerbs.



Abb. Parkplatz auf dem Domplatz mit Domvorhalle

Südlich an den Parkplatz auf dem Stiftsgelände schließt sich der ost-west ausgerichtete Bau einer Bundesgrenzschutzkaserne aus den 1970er Jahren an. Aufgrund seiner Abgeschlossenheit gegenüber der Stadt, wird er als Fremdkörper im städtischen Gefüge betrachtet. Das Gebäude steht leer und wird abgerissen.

Dahinter liegt auf der südlichen Hälfte des Grundstücks zudem eine ehemalige Großgarage für Militärfahrzeuge. Das Gebäude wird ebenfalls abgerissen.

Südwestlich des Stiftareals wurden in der Gründerzeit unter Abbruch der hier verlaufenden Stadt- und Feldmauer zwei Kasernengebäude quer zu den Wallanlagen gebaut. Diese stehen heute ebenfalls unter Denkmalschutz und prägen das Umfeld deutlich mit.



Abb. Amtsgericht im denkmalgeschützten, ehemaligen Kasernengebäude



Abb. Verwaltung im denkmalgeschützten, ehemaligen Kasernengebäude (im Hintergrund) und Großgarage (rechts)

Aufgrund der überformten topografischen Situation weisen die beiden Gebäude eine zum Parkplatz geschlossene Sockelzone auf. Südlich der Bundesgrenzschutzkaserne erstrecken sich weitere Flächen zum Parken.

Am östlichen Ende des Areals befindet sich ein weiteres leerstehendes, ehemaliges Kasernengebäude aus der Zeit um 1930. Es besitzt für die Kasernengeschichte eine nur untergeordnete Bedeutung und ist im Sinne eines Gesamtkonzeptes zu überplanen.



Abb. Kasernengebäude aus den 1930er Jahren (Leerstand/ Abriss) S.15

Östlich an das Grundstück angrenzend befindet sich das Hotel Hubertushof mit angeschlossener Kegelbahn.



Abb. Hubertushof (von Norden)



Abb. Hubertushof mit Kegelbahn (von Osten)

2.4.4 Sanierungsgebiet

Der Entwicklungsbereich bildet auch einen Teilbaustein in dem zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Zukunft Stadtgrün" beantragtem Sanierungsgebiet „Kaiserpfalzquartier / südliche Wallanlagen“. Die Stadt Goslar plant durch Maßnahmen im Bereich der Wallanlagen und des Kaiserpfalzquartiers eine gestalterische Verbesserung und funktionale Aufwertung der urbanen grünen Infrastruktur. Der Naherholungsraum und das UNESCO-Weltkulturerbe Kaiserpfalz sollen damit sichtbarer und erlebbarer in der öffentlichen Wahrnehmung werden. Hierzu wurde für die Stadt Goslar eine Vorbereitende Untersuchung durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Hannover erstellt.

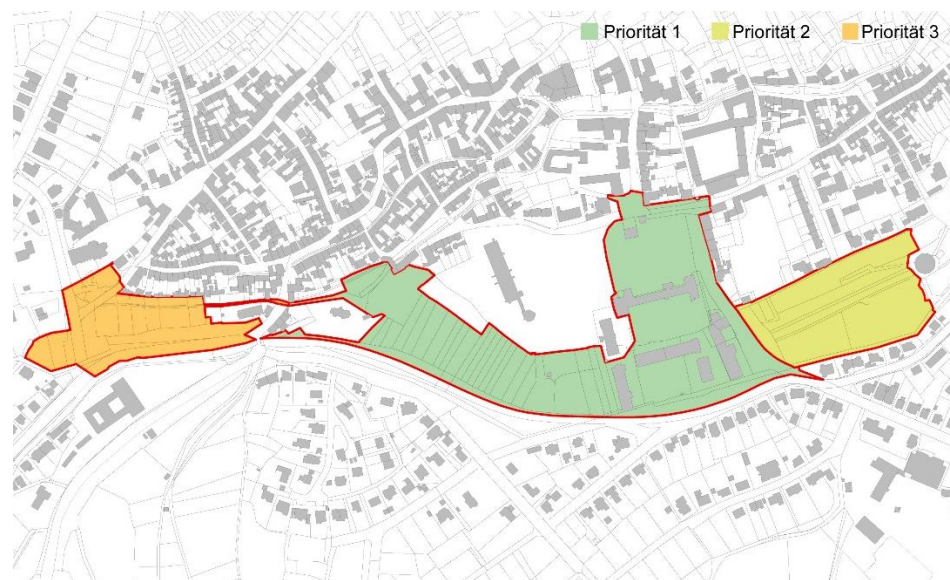


Abb. Geltungsbereich für die Beantragung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Zukunft Stadtgrün"

2.4.5 Städtebauliches Zielkonzept

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

Das städtebauliche Zielkonzept sieht eine Abfolge unterschiedlicher Freiräume vor – beginnend mit der großen Wiesenfreifläche vor der Pfalz, mit dem anschließenden "Stiftsgarten" im Bereich der ehemaligen Stiftskirche bzw. des heutigen Parkplatzes und dem erhöhten "Forum" als gebautem Platz. Die Planung berücksichtigt zum einen die aus dem 19. Jh. festgelegte freie Lage der Pfalz als auch die Forderung der Archäologie, den Bereich der Stiftskirche von neuen Bauten freizuhalten und bietet hier die Alternative eines intimeren Gartens. Das "Forum" ermöglicht mit seiner erhöhten Lage eine Öffnung und einen guten Blick in die Altstadt. Die Stellung des Veranstaltungsbauwerks kann lt. ICOMOS als "Erinnerung" an die bis zum 19. Jh. hier verlaufende Stadtmauer verstanden werden. Reste dieser Stadtmauer befinden sich unmittelbar angrenzend an der östlichen Grenze des Plangebiets auf dem Grundstück des Gasthauses Hubertushof.

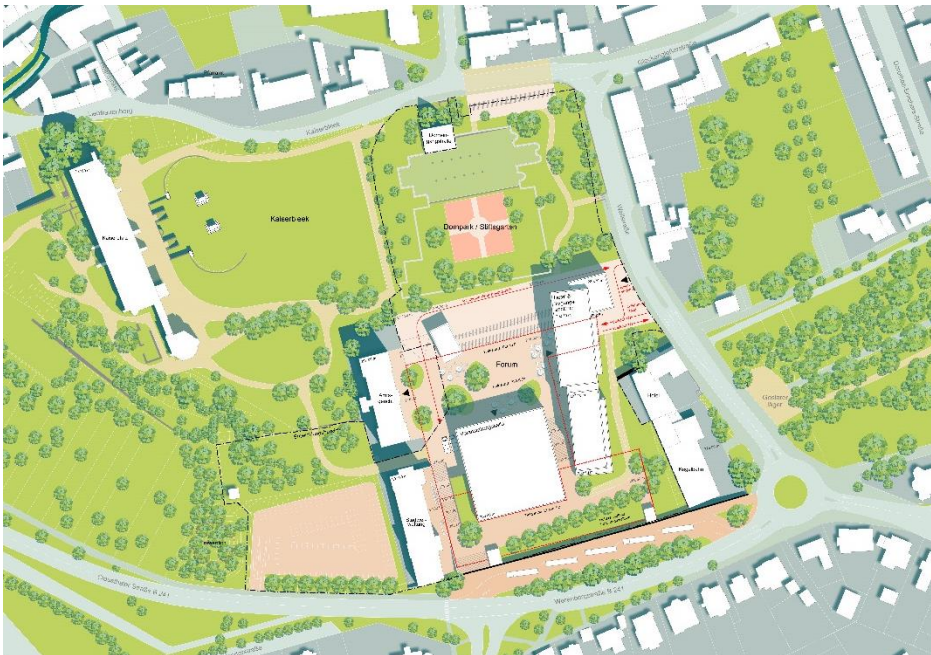


Abb. Städtebauliches Zielkonzept

Der Weg zum Rammelsberg

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

Grünverbindung der Wallanlagen

Mit einer Neugestaltung der Straßenzufahrt soll im Bereich des Goslarer Jägers ein ansprechendes Entrée zum Pfalzgelände und zur Altstadt entstehen und gleichzeitig die Promenadenführung als Übergang betont werden. Ein wichtiger Aspekt liegt in der Stärkung der Wallanlagen als grüner Gürtel und soll im Rahmen des Landesförderprogramms ZUKUNFT STADTGRÜN ausgebaut werden. Deshalb soll die Wallpromenade soweit möglich aufgenommen und zwischen den gründerzeitlichen Kasernengebäuden hindurch eine Verbindung zur Kaiserbleek und zum Pfalzgarten eröffnen. Der räumliche Zusammenhang der Wallanlagen wird heute durch die Kegelbahn als südlicher Anbau des Hotels völlig blockiert. Das Grundstück der Kegelbahn muss jedoch als unabhängiger Baustein für die Realisierung des Kaiserpfalzquartiers berücksichtigt werden.

Um die Grünverbindung der Wallanlagen erlebbar zu machen, ist die Modulation des Geländes in Verbindung mit einer freiräumlichen Gestaltung notwendig, bedingt auch durch den notwendigen Erdaufbau auf der Tiefgarage. Der Promenadencharakter soll möglichst durch eine Baumreihe oder ähnliche Elemente abgebildet werden.

Das Geländeniveau südlich der Veranstaltungshalle wurde weitgehend erhalten, um die an der Grundstücksgrenze verlaufende Feldmauer weiterhin erlebbar zu halten.

Typologie der Freiräume

Das neue Kaiserpfalzquartier ist eine Komposition aus einzelnen Baukörpern und dadurch entstehende Freiräume. Ihre Größe, Proportion und Stellung zueinander definieren Räume, die in ihrer Enge und Weite, ihrer Führung und Begrenzung, ihrer Orientierung und Ausrichtung des Blicks erlebt werden. Diese „Komposition“ aus drei Haupträumen – Kaiserbleek, Stiftsgarten und Forum – folgt jedoch keineswegs nur ästhetischen Kriterien. Vielmehr müssen diese Räume ihre Qualität als öffentliche Räume im Gebrauch beweisen. Als solche müssen sie für jedermann verständlich ihr Wesen offenbaren und entsprechend ihrer thematischen Ausrichtung ausgebildet werden. Ein Platz benötigt demnach ein Mindestmaß an räumlicher Fassung, wie dies mit dem verbindenden Hauptplatz angestrebt ist. Ein Park oder Garten ist in dieser Hinsicht unabhängiger und gewinnt gegebenenfalls allein aus seiner gartenarchitektonischen Gestaltung seinen verständlichen Ausdruck.

Auf diesem typologischen Verständnis beruht das Zielkonzept: der prägnanten Ausbildung der Räume, die in der Realisierung durch entsprechende Planung weiter zu qualifizieren sind. Aufgrund der Geländesituation sind Treppen unvermeidlich, so dass eine komplette Barrierefreiheit hier ggf. nicht gewährleistet werden kann, sondern diese nur durch die Bürgersteige entlang von Wallstraße

und Werenbergstraße gegeben ist. Auf das Thema der Barrierefreiheit ist in der weiteren Planung besonderes Augenmerk zu legen.

Stiftsgarten

Es war ein wichtiger, durch den Denkmalschutz initiiertes Entwicklungsschritt, den gesamten Raum des heutigen Parkplatzes von jeglicher Bebauung freizuhalten – obwohl ein bauliches Gegenüber zur Kaiserpfalz auch städtebaulich sehr verführerisch war. Doch welche Nutzung hätte diesem Anspruch standhalten können? Welche Architektur wäre souverän genug und gleichzeitig zurückhaltend maßvoll? Insofern ist mit der Beschränkung des Bauens auf das Kasernengelände die notwendige respektvolle Distanz zur Kaiserpfalz und dem historischen Territorium gegeben.

Mit der Anlage eines Parks anstelle des Parkplatzes besteht die Chance, in würdiger Form die besondere Geschichte dieses Ortes zu reflektieren, gestalterisch auch an die verlorene Stiftskirche St. Simon und Judas zu erinnern und das historische Gegenüber von weltlicher und kirchlicher Macht zu verdeutlichen. Im städtebaulichen Zielkonzept wird lediglich der Grüncharakter dargestellt und mit dem sichtbar gemachten Grundriss der Stiftskirche deren Geschichte thematisiert.

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

- nach Osten eine Raumkante ausgebildet und
- die Anbindung nach Norden (Hoher Weg) und Nordosten (Glockengießersstraße) an die Altstadt sichergestellt werden.

Forum

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



Abb. Höher gelegenes Eingangsniveau des Amtsgerichts

Die Ostseite gegenüber wird durch das Hotelgebäude gefasst, das in seinem Volumen und in seiner Höhe eine räumliche Antwort auf die beiden Kasernenbauten der Kaiserzeit geben soll. Durch eine leichte Drehung erhält der Platz seine offene Ausrichtung auf die Stadt und den neuen Park. Es wird erwartet, dass sich hier die gastliche Seite des Hotels mit Restauration und Außenbewirtschaftung zeigt und so zur Belebung beiträgt.

Im Süden ist der Baukörper der Veranstaltungshalle so platziert, dass der Raum stärker geschlossen wirkt. Die Hauptverbindung verläuft westlich zwischen den beiden Kasernengebäuden und der Veranstaltungshalle über die bereits beschriebene Treppenanlage. Durch Überschneidung mit dem Hotelbau ergibt sich an der Ostseite eine ergänzende Wegeverbindung zur Wallpromenade, die aufgrund der Höhen ebenfalls nur über Treppen geführt werden kann und sich auf dem oberen Niveau platzartig öffnen sollte.

Über seine Position erhält die Veranstaltungshalle die höchste Bedeutung – sie wird eindeutig zum bestimmenden Mittelpunkt der Anlage, die durch sie die angemessene Öffentlichkeit und Wirkung erhält. Aus diesem Grund wird für den Platz der Begriff „Forum“ vorgeschlagen, da er im Kontext eines noch zu definierenden Gesamtkonzepts für die Veranstaltungshalle eine wertvolle Ergänzung darstellt. Das Forum soll temporär für öffentliche Veranstaltungen nutzbar sein.

Ein eigenes architektonisches Element stellt die großzügige Freitreppe zum tiefer gelegenen Park dar und betont die Bedeutung des Quartiers. Dies muss allerdings im Kontext gesehen werden mit der Veranstaltungshalle und deren Anspruch. Es sind hier auch zurückhaltendere, landschaftlich gestaltete Lösungen

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

Der im Lageplan erkennbare kleinere Baukörper (Pavillon) verbindet die beiden Niveaus und stellt eine Option dar, die programmatisch nicht vorgesehen ist, aber diesen Ort funktional sinnvoll ergänzt. In dieser oder ähnlicher Weise können auf dem unteren Niveau der Zugang zur Tiefgarage sowie Besuchertoiletten angeboten werden, während auf dem Platzniveau ein kleines öffentliches Bistro oder Café für ein ergänzendes und alternatives Angebot sorgt.

Befahren werden kann der Platz durch eine Rampe am Amtsgericht, wie sie ähnlich bereits heute besteht. Das Forum lebt von den öffentlich wirksamen Nutzungen, die um das Forum angeordnet werden. Ein Austausch der Nutzungen ist voraussichtlich nicht ohne konzeptionelle Auswirkungen möglich.

Veranstaltungshalle

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

Durch einen weiteren Höhenversprung zur Werenbergstraße reduziert sich die sichtbare Baukörperhöhe weiter. Die architektonische Ausbildung ist im hochbaulichen Wettbewerb zu definieren.

Hotel

Der lang gestreckte Hotelbaukörper bildet die Raumkante des Forums nach Osten und schiebt sich nach Süden leicht in den Hang hinein. Wichtig für die Gebäudekomposition ist die bauliche Überschneidung von Veranstaltungs- und Hotelbaukörper. So wird die mittig liegende Veranstaltungshalle von den benachbarten Gebäuden eingefasst. Zur Schaffung eines Gleichgewichts gegenüber dem Amtsgericht werden die Höhen des Gebäudes aufgenommen.

Von der Wallstraße leicht zurückversetzt befindet sich der Empfang mit Foyer und Hotelvorfahrt. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt seitlich der Hotelvorfahrt, so dass eine Einfahrt von der Hotelvorfahrt ohne Wenden möglich ist.

Eine architektonische Herausforderung liegt in der inneren Organisation der unterschiedlichen Geländeniveaus, das noch durch die ehemalige Stadtbefestigung geprägt ist.

Wichtiges Kriterium für die Belebung des Platzes ist die Orientierung der Hotelgastronomie zum Platz und Bewirtschaftung des Außenraums.

Die Programmvorgaben für das Städtebauliche Gutachten sahen 100 bis 120 Zimmer mit ca. 5.000 bis 6.000 qm Bruttogeschossfläche vor. Dieses Volumen wurde entsprechend im städtebaulichen Konzept (Stand: Dezember 2016) umgesetzt.

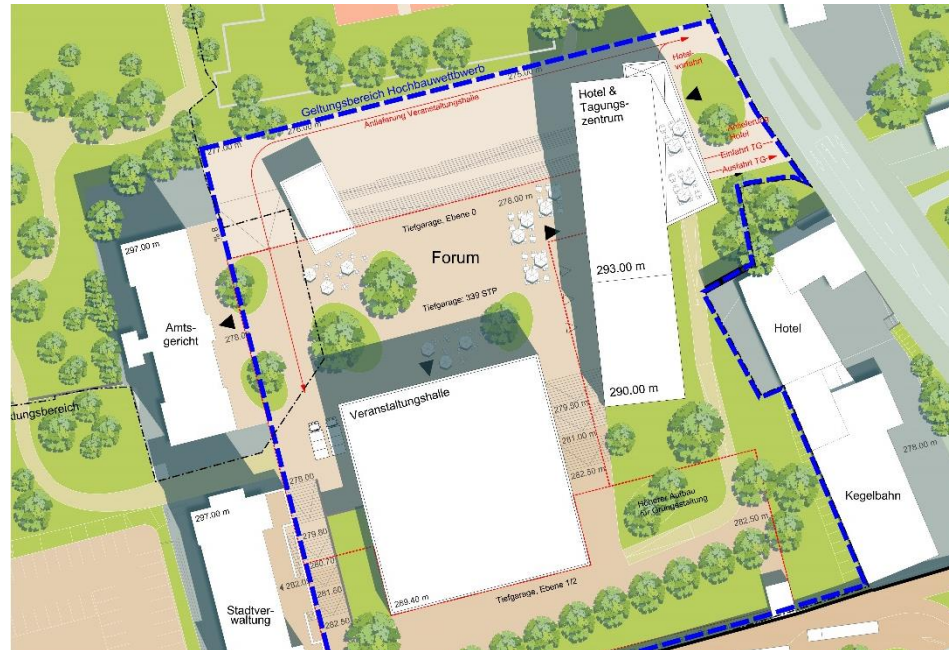


Abb. Städtebauliches Modell: Hotel mit ca. 5.500 qm, Konzeptstand: 12/2016

Aufgrund der Konkretisierung des Raumprogramms und der flankierenden Nutzungen Wellness und Tagung ist ein höherer Bedarf an Bruttogeschossfläche von ca. 7.200 qm erkennbar. Dieses erhöhte Volumen ist im Wettbewerb im Sinne des städtebaulichen Konzeptes umzusetzen und in der konkreten Ausformung zu überprüfen.

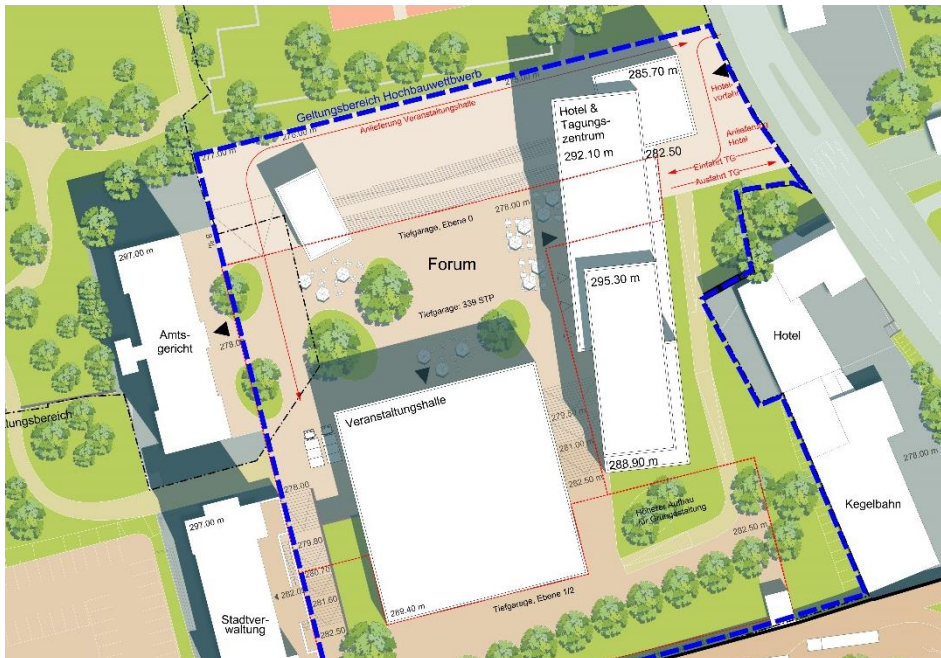


Abb. Städtebauliches Modell: Hotel mit ca. 7.200 qm, Konzeptstand: 10/2018

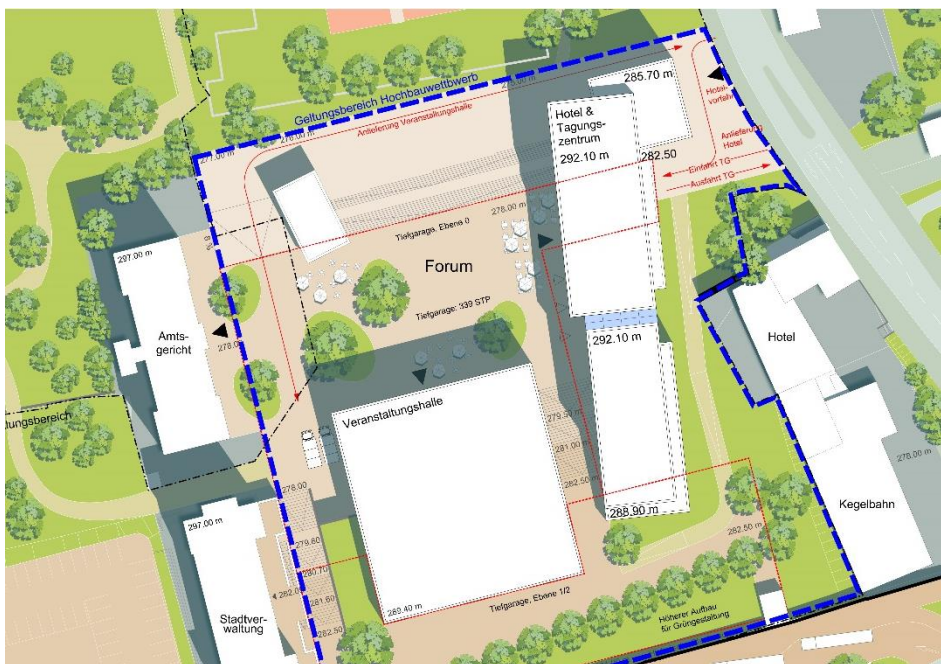


Abb. Städtebauliches Modell: Hotel mit ca. 7.200 qm, Reduzierung um ein Geschoss und Kompensation durch Verlängerung des Baukörpers (entsprechend Anregungen NLD) Konzeptstand: 10/2018

2.4.6 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Derzeitiger Planungsstand ist, dass aufbauend auf der Verkehrsanalyse aus 2014 im Jahr 2016 von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover die verkehrlichen Wirkungen der geplanten Entwicklung Kaiserpfalzquartier am Domplatz untersucht wurden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen wurde ermittelt und mit den Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Die zu erwartenden Mehrbelastungen auf dem Innenstadtring sind gering. Die untersuchten Knotenpunkte können das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer guten Verkehrsqualität aufnehmen.



Abb. Erschließung über die Wallstraße im Bereich der heutigen Zufahrt

Die Tiefgarage soll über die Wallstraße angebunden werden, da nur geringe bauliche Maßnahmen im Straßenraum erforderlich werden und die Höhenverhältnisse günstiger sind. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die aus der Entwicklung Kaiserpfalzquartier am Domplatz zusätzlich zu erwartenden Verkehre vom angrenzenden Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden können.

In einer vertiefenden Untersuchung wurde die Lenkung des Busverkehrs untersucht. In der Diskussion und Vorbewertung von Standorten zur Abwicklung des Reisebusverkehrs wurden Vor- und Nachteile diskutiert. Die meisten Standorte konnten aufgrund von Kriterien wie z.B. andere geplante Nutzungen, zu kleine Flächen, historische und archäologische Befunde, erhebliche Verkehrsbelastung für Anwohner oder Problemen in der Verkehrsführung ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Bewertung stellten sich die Variante 1: „Busparkpalette Clausthaler Straße“ als Beste Variante und die Variante 2: „Bushalten an der Werenbergstraße“ als Zweitbeste Variante heraus. Aufgrund der denkmalrechtlich negativen Bewertung einer hochbaubaulichen Lösung westlich der Stadtverwaltung (Variante 1) ist die Variante 2. Bushalten an der Werenbergstraße als nicht verbindliche gutachterliche Empfehlung Teil der Zielkonzeptdarstellung.

Für die Gestaltung des Fußwegnetzes ergeben sich im Rahmen der Entwicklung Kaiserpfalzquartier Chancen für neue Verbindungen sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung. Ein autofreier Domplatz gibt Raum für neue Nutzungen und eine höhere Aufenthaltsqualität. Für die Wegebeziehungen im Plangebiet, die fußläufige Anbindung der angrenzenden Wohngebiete und die Gestaltung des Domplatzes ergeben sich ganz neue Möglichkeiten, die das Quartier entsprechend aufwerten werden.

Der Entfall der öffentlichen Parkplätze Kaiserpfalz Nord und Süd soll durch die geplanten Stellplatzkapazitäten in der Tiefgarage kompensiert werden. Stand der Planung ist, die Tiefgarage in zwei Ebenen aufzuteilen. Die untere Parkebene liegt unmittelbar unter dem Forum und schiebt sich in den Hang hinein. Eine zweite, kleinere Parkebene befindet sich darüber, im südlichen Bereich des Kasernenareals. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Wallstraße in Verbindung mit Hotelvorfahrt und nimmt damit die Lage der derzeitigen Kasernenzufahrt auf. Die Ein- und Ausfahrt von der Wallstraße ist deutlich zurückversetzt, um den Einblick vom öffentlichen Raum zu reduzieren. Darüber hinaus wird für die Beschäftigten der Behörden ein neues Stellplatzangebot westlich der Gebäude mit Anschluss an die Clausthaler Straße, erschlossen von der Bundesstraße, geschaffen.

2.5 Anforderungen Städtebau, Denkmalschutz und Weltkulturerbe

Das Projektareal befindet sich an einer denkmalrechtlich und ggfs. archäologisch exponierten Stelle des Weltkulturerbes. Jede Entwicklung verlangt daher eine Inwertsetzung der räumlichen Situation und Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung des Areals. Daher müssen auch im Fortgang des Prozesses gemeinsame Lösungen gefunden werden. Die den Unterlagen beigefügten Stellungnahmen sind zu berücksichtigen:

- ICOMOS, INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Goslar, Untere Denkmalschutzbehörde.

2.5.1 Bauvolumen und Material

Das der Auslobung beigefügte städtebauliche Zielkonzept ist als Vorstudie der Bauvolumina anzusehen. Vom Wettbewerb wird eine vertiefende Auseinandersetzung erwartet. Die Veranstaltungshalle soll hierbei in Auseinandersetzung mit der komplexen städtebaulichen Situation eine eigenständige architektonische Haltung entwickeln. Das Hotel soll sich hingegen architektonisch zurückhaltend integrieren.

Die neuen Gebäude sollen sich insgesamt in das historisch hochwertige Ensemble „Kaiserpfalz“ gestalterisch einfügen. Hierzu können durch die Wahl des Baumaterials oder Gestaltungsmerkmale der näheren baulichen Umgebung Bezüge zur örtlichen Bautradition hergestellt werden.

2.5.2 Höhe der Gebäude

Die Höhe der neuen Gebäude muss deutlich unterhalb der Traufkante der preußischen Kaserne, des heutigen Amtsgerichts liegen. Gleichzeitig soll eine ausschließliche Orientierung auf die preußischen Kasernen vermieden werden, vielmehr sollen auch Bezüge zu der traditionellen städtischen Bebauung mit ihrer im Schnitt 2-3 geschossigen Bebauung hergestellt werden. Die neue Baumasse muss sich darüber hinaus in die vorhandene Topographie einordnen.

2.5.3 Fassaden und Dachaufsicht

Architektonische Fassaden, die ein „Gesicht zur Stadt“ bilden, sind ein unverzichtbarer Anspruch, der für alle Seiten der Gebäude gilt. Es dürfen keine Rückseiten mit unattraktiven Lieferzonen ausgebildet werden. Die Fassaden sollen in Anlehnung an die Kleinteiligkeit der historischen Bebauung gegliedert werden. Die Zu- und Abfahrten zur geplanten Tiefgarage sind gestalterisch zu integrieren.

Aufgrund der Topografie ist das Dach als fünfte Fassade zu gestalten und von störenden technischen Aufbauten freizuhalten.

2.5.4 Wirkung im historischen Umfeld

Die Gebäude sind auf ihre Wirkung im historischen Umfeld zu überprüfen, hier vor allem die Blick- und Raumbeziehungen (jeweils in beide Richtungen):

- zur Kaiserpfalz
- zur Bebauung der Wallstraße
- zum neu zu gestaltenden Stiftsgarten
- zur Altstadt, hier vor allem auf den Hohen Weg als Haupteingangsstraße in die mittelalterliche Altstadt in Verlängerung über die „Dom“-Vorhalle der ehemaligen Stiftskirche

Der Blick von der Kaiserpfalz nach Osten war historisch durch die Stiftskirche geprägt. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen aufgrund ihrer Höhe und des Volumens nicht als Pendant zur Kaiserpfalz zu verstehen sein.

2.5.5 Ablesbarkeit der Geschichte / Archäologie

Der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer ist im Parzellenplan noch gut nachvollziehbar. Im Planungsbereich ist oberirdisch leider kein historischer Bestand erhalten. Die Nordwand des Hubertushofes steht jedoch für den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück des Hubertushofes ein kurzes Originalstück der Stadtmauer erhalten.

Die Verläufe der ehemals hier vorhandenen Stadtbefestigung mit Stadtmauer und Wall sollen räumlich/ gestalterisch thematisiert werden.

Die Definition einer aus Gründen des Denkmalschutzes sogenannten Tabuzone, die wesentlich auch den heutigen Parkplatz beinhaltet und die von baulichen Eingriffen freibleiben sollte, führt dazu, dass sich das eigentliche Planungsgebiet auf das Kasernengelände beschränkt. Dies spiegelt sich in der Definition des Wettbewerbsgrundstücks wieder.

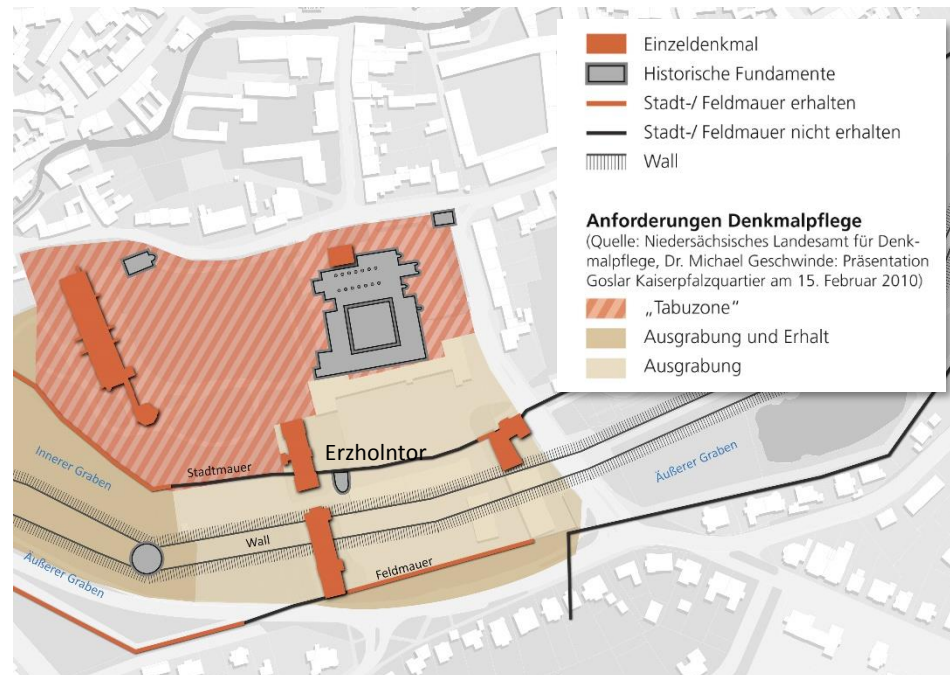


Abb. Tabuzone

Auszug aus: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Braunschweig, Dr. Michael Geschwinde M.A.: Stellungnahme zum Zielkonzept vom 09.09.2016

„... aus der Perspektive der Archäologie wird das derzeitige Zielkonzept begrüßt, besonders weil es die Chance beinhaltet, die Stätte des ehemaligen Reichsstiftes St. Simon und Judas in einer angemessenen Form zu entwickeln und gleichzeitig die erhaltenen Reste einer der bedeutendsten frühromanischen Kirchen Deutschlands dauerhaft als Bodendenkmal zu sichern...

... im Bereich der Kasernengebäude ist ... mit archäologischen Resten der Goslarer Stadtbefestigung sowie der historischen Bebauung südlich des Stiftes zu rechnen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass große Teile davon den Baumaßnahmen der beiden letzten Jahrhunderte zum Opfer gefallen sind. Eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten ist allerdings hier unverzichtbar. Sollten dabei qualitätvolle Relikte der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadt und ihrer Befestigung aufgedeckt werden, muss eine Option bestehen, diese in die neuentstehenden Baukörper zu integrieren und sichtbar zu machen. Diese Wahrscheinlichkeit besteht erhöht für das historische „Erzholntor“ mit der nach Osten anschließenden mittelalterlichen Stadtmauer, das auf einen auf die Pfalz bezogenen Vorgänger zurückgeht.“

Die Lage des Tores ist bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen, um Befunde sichern zu können.

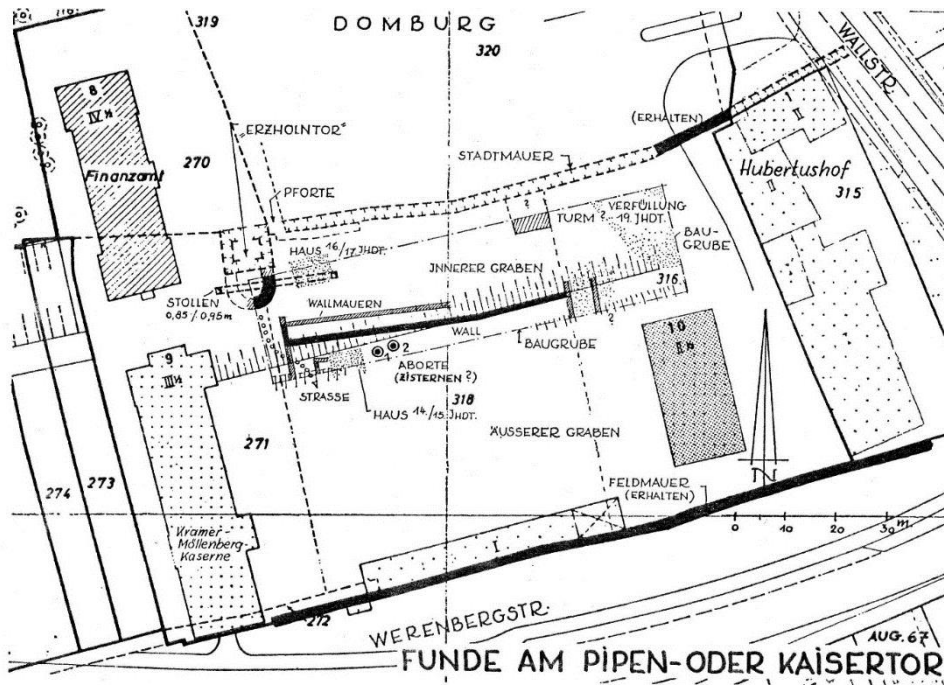


Abb. Lage des historischen Erzholtentors (Quelle: Dokumentation archäologischer Befunde beim Bau der neuen Garage des Bundesgrenzschutzes, NLD, 1967)

2.6 Anforderungen aus den Nutzungen

2.6.1 Veranstaltungshalle

Anforderungsprofil

Der geplante Veranstaltungsraum an der Kaiserpfalz soll die Möglichkeit der multifunktionalen Nutzung von 500 Sitzplätzen eröffnen. Folgende Veranstaltungsformate sind grundsätzlich vorzusehen:

- Musik: Oper, Operette, Singspiel, Musical (ohne Orchestergraben), klassische Konzerte, Rock, Pop, A-Capella Revue, Show
- Junges Theater: Konzeptabhängig, sind hier auch mögliche kleiner Spielorte für bis zu 150 Plätze wünschenswert.
- Sprache: Theater, Lesung, Vorträge (auch Multivision), Tagungen, Comedy & Kabarett
- Feste: Hochzeiten, Bälle (Abibälle), Jubiläen, Festakte, Ehemaligentreffen
- Produktpräsentationen: Messen, Autopräsentation, Modenschau

Da die unterschiedlichen Nutzungen variable Flächengrößen erfordern, sollte die Veranstaltungsfläche unterteilbar und parallel nutzbar organisiert werden.

Ziel ist es, die Spielstätte multifunktional so auszustatten, dass ein gesellschaftlicher und kultureller Mehrwert über die reine Theaternutzung hinaus verwirklicht werden kann.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt über das zentral gelegene Forum. Von hier aus betreten sowohl die Gäste das Gebäude als auch ein Großteil der Anlieferung muss an dieser Stelle abgewickelt werden. Die Anlieferung soll auf Bühnenniveau, ohne die Notwendigkeit eines Fahrstuhls erfolgen.

Entsprechend ist hier auf eine architektonisch ansprechende Lösung für die Gestaltung der Anlieferung zu achten.

Unterhalb der Veranstaltungshalle und des Forums befindet sich eine Tiefgaragenanlage, die auch einen direkten Anschluss an das Veranstaltungsgebäude erhalten muss.

Die gesamte Erschließung des Gebäudes, sowohl für die Gäste als auch für die Mitarbeiter, soll behindertengerecht erfolgen. Notwendige (zusätzliche) Rampen- und Aufzugsanlagen sind entsprechend des Konzeptes bei der Erschließung

zu beachten. Auch bei den WC-Anlagen und den Sitzmöglichkeiten im Veranstaltungsraum ist auf eine anteilige und richtlinienkonforme behindertengerechte Nutzung zu achten.

Konkretes Raumprogramm

s. Anlage 1

2.6.2 Hotel

Anforderungsprofil

Unmittelbar gegenüber der Kaiserpfalz, neben der geplanten Veranstaltungshalle soll ein Vier-Sterne Lifestyle und Designhotel mit 120 Zimmern und ausgeprägtem Kunstbezug entstehen. Das Hotel einschließlich eines ergänzenden Pavillons auf dem Forumsplatz werden durch die TesCom GmbH & Co. KG gebaut.

Als Betreiber treten die FREIgeist Hotels mit Georg Rosentreter und Carl Graf von Hardenberg als geschäftsführende Gesellschafter auf. Die Marke FREIGEIST & FRIENDS ist eine Holdinggesellschaft, zu der auch die FREIgeist Hotels in Northeim, in Einbeck und in Göttingen sowie die „FRIENDS“, das Design Hotel Zum Löwen in Duderstadt, das Relais & Châteaux Hardenberg BurgHotel in Nörten-Hardenberg sowie das Restaurant, Café und Biergarten Graf Isang am Seeburger See gehören.

Mit dem Hotel FREIgeist Goslar präsentiert sich zukünftig ein Vier-Sterne-Hotel mit ausgeprägtem Kunstbezug im neuen Kaiserpfalzquartier im südlichen Zentrum der Stadt.

FREIgeist Hotels inspirieren Menschen an ungewöhnlichen Standorten in Südniedersachsen zum Querdenken. Bei Teammeetings, einem Wochenenderlebnis und bei Workshops, die das Leben bereichern. 2008 eröffnete das erste FREIgeist Hotel in Northeim als Rückzugsort inmitten eines idyllischen Waldgebietes am Northeimer Wieter. Im November 2015 folgte das Hotel FREIgeist Einbeck mit eindeutig männlicher Note gegenüber der Auto- und Motorrad Erlebnisausstellung PS.SPEICHER.

Mit dem FREIgeist Göttingen eröffnete im Frühjahr 2018 das erste urbane Haus der Marke in der Berliner Straße in Göttingen, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Alle Häuser zeichnen sich durch die enge Verbindung zum jeweiligen Standort, eine reduzierte Architektur und kreative Kulinarik aus. Modernität und dennoch eine wohnliche Atmosphäre liegen den Initiatoren dabei besonders am Herzen. Carl Graf von Hardenberg und Georg Rosentreter sind mit dem traditionell-eleganten Gräflichen Landsitz Hardenberg und dem Relais & Châteaux Hardenberg BurgHotel bereits über die Region hinaus sehr erfolgreich.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt von der Wallstraße mit einer Vorfahrt für Hotelgäste.

Konkretes Raumprogramm

s. Anlage 2

2.6.3 Pavillon

Der Pavillon soll eine zweite, ebenfalls durch den Hotelbetreiber bewirtschaftete einfache Gastronomie beinhalten. Es ist ein Café mit kleinem Bistrotangebot einschließlich Außensitzbereich vorzusehen. Hierdurch soll der Platz von zwei Seiten aktiv bespielt werden können. Diese Gastronomie muss räumlich getrennt vom Restaurantbetrieb des Hotels erfolgen. Ggf. soll hier die Vermarktung von regionalen Produkten implementiert werden.

In der unterirdischen Toilettenanlage an der Domvorhalle werden z. Z. für Damen 4 Toiletten und für Herren eine Toilette und 5 Urinale vorgehalten. Die Toilettenanlage entspricht nicht mehr den aktuellen Standards und ist nicht behindertengerecht ausgebildet. Im Rahmen der Neugestaltung ist eine neue, behindertengerechte Toilettenanlage in der gleichen Größenordnung vorzusehen. Der Standort ist im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen. Eine Möglichkeit ist es, die Toilettenanlage im neuen Pavillon auf dem Erschließungsniveau des Stiftsgarten zu integrieren.

Ein Shopkonzept mit ca. 100 m² soll an geeigneter Stelle integriert werden (im Pavillon, auf dem Niveau Stiftsgarten / alternativ ist ein anderer Standort vorzusehen, ggf. auch als Teil der Treppenanlage).

2.6.4 Tiefgarage

In der Tiefgarage sind mindestens 340 Stellplätze auf maximal zwei Ebenen vorzusehen. Aufgrund der archäologisch exponierten Lage im Weltkulturerbe sind Tiefbaumaßnahmen unterhalb des heutigen Parkplatzniveaus zu vermeiden bzw. auf das Nötigste zu reduzieren.

2.6.5 Freianlagen

Bisher unterbrochene Wegebeziehungen sollen erneuert werden bzw. eine vielfältige Integration in den Stadtraum gewährleistet werden. Hierzu zählen vor allem die Wege:

- in das umliegende Quartier mit der denkmalgeschützten Kaiserpfalz, Pfalzwiese und Pfalzgarten
- in die Wallanlagen
- in die Innenstadt im Norden
- in das Wohngebiet am Fuße des Rammelsbergs und
- zum Rammelsberg.

Das Forum soll eine große Anzahl von Außensitzplätzen für das Hotel und den Pavillon ermöglichen. Darüber hinaus soll das Forum Veranstaltungen für 500 bis 800 Sitzplätze und Bühne geeignet sein.

2.6.6 Vorbeugender Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist für das Quartier eine unabhängige Löschwasserversorgung als Objektschutz in Form eines unterirdischen Löschwasserbehälters nach DIN 14230 vorzusehen, Mindestfüllmenge 200 m³.

Der Behälter sollte so geplant werden, dass die Entnahmeeinrichtung mit einem Löschfahrzeug direkt erreichbar ist.

Bei der Gestaltung der Außenanlage sollte berücksichtigt werden, dass die Gebäude aufgrund Ihrer Ausdehnung für Löscharbeiten auch rückseitig erreichbar sind, der Bereich Forum sollte in Teilen als Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche nutzbar gestaltet werden. Auf die Befahrbarkeit gerade im Bereich der geplanten Tiefgarage wird hingewiesen. Für die Planung Forum wird darauf hingewiesen, dass ggf. Notausstiege und Entrauchungsöffnungen der unterirdischen Tiefgarage eingepasst werden müssen.

2.6.7 Kostenrahmen

Die Ausloberin plant ein Gesamtinvestitionsvolumen von 35 bis 40 Mio. Euro auf dem Wettbewerbsgrundstück zu realisieren. Zentraler Bestandteil der Gesamtentwicklung ist die Integration einer multifunktionalen Veranstaltungshalle auf dem Areal des Kaiserpfalzquartiers. Dieser Forderung, sowohl seitens der Politik als auch aus der Bürgerschaft, wurde in der Entwicklungsvereinbarung zwischen Stadt und Investor entsprochen, indem die TesCom den Bau der Multifunktionshalle (Hochbau) und die schlüsselfertige Übergabe inkl. Ausstattung in einem Kostenrahmen von 6,5 Mio. € umsetzen wird. Die Kosten für die vorgenannten

Maßnahmen werden von der Hans-Joachim Tessner-Stiftung getragen. Zusätzlich gewährt die Hans-Joachim Tessner-Stiftung der Stadt Goslar einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von 200.000,00 € für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Nutzungsbeginn. Verschiebungen innerhalb des Budgets zwischen Investitions- und Unterhaltungsmitteln sollen dabei möglich sein.

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der zuvor von den Beteiligten definierten Anforderungen wurde vom Rat der Stadt Goslar die Umsetzung der Hallenvariante mit 500 Sitzplätzen zunächst mit einem einfachen Ausbaustandard beschlossen.

Weitere qualitative und technische Ausgestaltung der Veranstaltungshalle ist im weiteren Planungsverlauf zu definieren, kostenseitig zu diskutieren und durch gesonderte konkrete Ratsbeschlüsse festzulegen.

3. Verfahren

Diese Auslobung basiert auf Grundlage der „Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013“. Sie ist damit, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen formuliert sind, ohne die Anlagen I bis VII zur RPW Bestandteil der Auslobung. Der Architektenkammer Niedersachsen hat die Auslobung vorgelegen, sie hat die Übereinstimmung mit der Richtlinie bestätigt bzw. den Abweichungen zugestimmt und den Wettbewerb unter der Nummer 215-32-18/40 registriert.

3.1 Ausloberin und Bauherrin

TesCom GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Kapital und Grundbesitz
Breite Str. 98
38640 Goslar

Ansprechpartner:

Holger Holste, Geschäftsführer

Tel 05321 - 3475314

Fax 05321 - 3475345

Mail Holger.Holste@tessner.de

3.2 Betreuung und Koordination

Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens und der Versand der Unterlagen erfolgen durch:

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

Ansprechpartnerin:

Sandra Morese

Tel 0531 - 79 99 77 1

Fax 0531 - 79 99 77 1

Mail morese@ackerspartner.de

3.3 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Wettbewerb ausgelobt. Die Bearbeitung erfolgt anonym.

3.4 Teilnehmer

Folgende Büros werden zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen und sind aufgefördert Arbeitsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekten zu bilden.

Team 1	Lederer Ragnarsdottir Oei, Stuttgart mit Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen/ Bodensee
Team 2	Nieto Sobejano Arquitectos GmbH, Berlin mit TOPOTEK 1, Berlin
Team 3	Staab Architekten, Berlin mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten, Berlin
Team 4	Auer Weber Architekten, Stuttgart mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten
Team 5	Waechter + Waechter Architekten BDA, Darmstadt mit terra.nova Landschaftsarchitektur, München
Team 6	Bez + Kock Architekten, Stuttgart mit ST raum a. landschaftsarchitektur, berlin

Außerdem wurde ein Nachrücker (bis 14.01.2019) festgelegt:

Nachrücker	Blocher Partners, Stuttgart mit chora blau landschaftsarchitektur, Hannover
------------	--

3.5 Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

3.5.1 Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Sachpreisrichter

- (1) Oberbürgermeister Dr. Oliver Junk
- (2) Ralph Bogisch, Vorsitzender Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Lebensraum im Welterbe
- (3) Hans-Joachim Tessner, Inhaber TesCom GmbH & Co. KG

(4) Anke Tessner-Schreyek, Inhaberin TesCom GmbH & Co. KG

Stellvertretende Sachpreisrichter

- (1) Burkhard Siebert, Erster Stadtrat
- (2) Dr. Alexander Saipa, stellv. Vorsitzender Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Lebensraum im Welterbe
- (3) Holger Holste, Geschäftsführer TesCom GmbH & Co. KG

Fachpreisrichter

- (1) Regine Leibinger, Dipl.-Ing. Architektin,
barkow leibinger, Berlin
- (2) Kaspar Kraemer, Dipl.-Ing. Architekt BDA
Kaspar Kraemer Architekten GmbH, Köln
- (3) Prof. Heinz Nagler, Architekt und Stadtplaner, Cottbus
Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen,
Brandenburgische Technische Universität
- (4) Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner lohrer.hochrein,
landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München
- (5) Prof. Berthold Burkhardt, Braunschweig, ICOMOS
- (6) Marion Siegmeier, Stadt Goslar, Fachbereichsleiterin FB 3

Stellvertretende Fachpreisrichter

- (1) Prof. Hans Struhk, Architekt, Braunschweig
- (2) Prof. Uwe Brederlau, Architekt und Stadtplaner, Hannover
Lehrstuhl für Städtebau, Technische Universität Braunschweig
- (3) Matthias Staubach, Landschaftsarchitekt,
capatti staubach – Urbane Landschaften - Berlin
- (4) Helmut Borrmann, Stadt Goslar, Fachdienstleiter Stadtplanung

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- (1) Dr. Cristina Krafczyk, Präsidentin des
Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege
- (2) Mathias Derlin, Goslar Marketing GmbH
- (3) Georg Rosentreter, Geschäftsführender Gesellschafter der Hardenberg
Burghotel GmbH & Co. KG
- (4) Dirk Becker, Fachbereichsleiter Finanzen und Wirtschaft

Vorprüfung

- (1) Walter Ackers, Ackers Partner Städtebau
- (2) Sandra Morese, Ackers Partner Städtebau
- (3) Sandi Morese, Morese Architekten

3.5.2 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

- Architekturqualität
- Qualität der Baumassengliederung und Einbindung in den historischen Kontext
- Freiraumqualität
- Erfüllung des Raumprogramms
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Qualität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme
- Gesamtwirtschaftlichkeit von Baukonstruktion und Betriebsablauf

3.6 Teilnahmebedingungen

3.6.1 Bindende Vorgaben der Auslobung

Die Missachtung der bindenden Vorgaben der Auslobung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung. Bindende Vorgaben sind:

- Einhaltung der Grundstücksgrenzen
- Passagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als bindende Vorgaben verstanden werden könnten, hier aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Preisgerichts. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als zusätzliche bindende Vorgabe gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.

3.6.2 Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme beträgt 162.000 € ohne Umsatzsteuer.

Nach einem BFH-Urteil unterliegen Preisgelder i. d. R. nicht der Umsatzsteuer (BFH-Urteil vom 30.08.2017 XI R 37/14, DStR 2017 S. 2330, EuGH-Urteil vom 10.11.2016 C-432/15 Rs. Bastova). Sollte wider Erwarten Umsatzsteuer auf das Preisgeld anfallen, so wird diese Umsatzsteuer zzgl. dem Preisgeld gegen Rechnungsstellung vergütet.

Die Preise und Anerkennungen werden wie folgt gestaffelt:

1. Preis	65.000 €
2. Preis	50.000 €
3. Preis	32.000 €
Anerkennung	15.000 €

Die Wettbewerbssumme wird verbindlich zugesichert und zu gleichen Teilen an die Teilnehmer ausgeschüttet, sofern das Verfahren ohne Zuerkennung von Preisen und Anerkennungen beendet werden sollte.

3.6.3 Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Ausloberin erklärt, dass sie einem der Preisträger die weitere Bearbeitung der Aufgabe, zumindest die Leistungsphasen 2-4, §§ 34/39 HOAI übertragen wird (abweichend von §8 RPW),

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer, dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Zudem soll durch angemessene weitere Beauftragung des Preisträgers sichergestellt werden, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfes realisiert wird (z.B. Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung, Qualitätskontrolle).“

Es steht im Ermessen der Ausloberin die Bauaufgabe ggf. auf mehrere Preisträger aufzuteilen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten

Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Vor einer Beauftragung mit diesem Leistungsumfang wird die Ausloberin einen oder mehrere Preisträger mit einer Kostenschätzung beauftragen, um sicherzustellen, dass die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmers, der mit den Planungsleistungen beauftragt werden soll, innerhalb des Kostenrahmens realisiert werden kann.

3.6.4 Urheberrechte

Die Ausloberin hat das Recht, allgemeine Erkenntnisse des Wettbewerbs umzusetzen, solange Verwertungs- und Urheberrechte der Teilnehmer nicht berührt sind.

Ansonsten werden die Ausloberin und der Bauherr die Arbeiten nur im Rahmen einer weiteren Beauftragung eines Verfassers für den vorgesehenen Zweck nutzen.

Die Planungsbüros und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, bei weiterer Bearbeitung Abweichungen von ihrer Entwurfsarbeit zu gestatten, ohne dass die Entwurfsidee in Frage gestellt wird. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Mit der Teilnahme an dem Wettbewerb stimmen die Planungsbüros zu, dass sie der Ausloberin gem. § 31 Urheberrechtsgesetz (UrhG) folgende Nutzungsrechte unentgeltlich einräumen:

- Veröffentlichungsrecht (§ 12 UrhG)
- Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG)
- Verbreitungsrecht (§ 17 UrhG)
- Ausstellungsrecht (§ 18 UrhG)
- Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG)
- Recht der Wiedergabe durch Bild- oder Tonträger (§ 21 UrhG).

3.6.5 Behandlung von Verfahrensrügen

Die Beurteilungen des Preisgerichts sind endgültig und unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung. Verstöße gegen das in dieser Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren können innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls über die Preisgerichtssitzung bei der Ausloberin gerügt werden. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem Ausschuss für Wettbewerbs- und Vergabewesen der Architektenkammer Niedersachsen.

3.6.6 Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständiger, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden.

Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit des Wettbewerbsverfahrens, einschließlich der Veröffentlichung der Arbeitsbeiträge, dürfen nur über die Ausloberin abgegeben werden.

3.6.7 Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständiger, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren bei der Ausloberin, dem betreuenden Büro und der Stadt Goslar in Form einer automatisierten Datei geführt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden.

3.6.8 Teilnahmeerklärung Büros

Die ausgefüllte Teilnahmeerklärung (Anlage 3) ist bis zum 14.01.2019 per Mail an das betreuende Büro Ackers Partner Städtebau zu schicken.

Der Unterzeichnende erkennt mit der Rücksendung der Anfrage die für den Wettbewerb formulierten Bedingungen als Bestandteil des Wettbewerbes an.

Der Teilnehmer verpflichtet sich zur Geheimhaltung gegenüber Dritten und wird keine der ihm zur Verfügung gestellten Informationen weitergeben oder anderwärtig verwenden.

Falls sich das vorab zugesagte Interesse an der Anfrage geändert hat, wird um Rückgabe der kompletten Unterlagen und um Geheimhaltung gegenüber Dritten gebeten.

4. Geforderte Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind nachfolgende Leistungen zu erbringen.

4.1 Grafische Darstellungen (max. 5 Pläne A0)

- | | |
|---|---------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtkonzept im Lageplan | M 1:500 |
| Darstellung der Baukörper mit Dachaufsicht sowie Angabe der Gebäudehöhen ü. NN., Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge, der Verkehrs- und Erschließungsflächen, der Flächen für Parkierung und der Freiflächen mit ihren prägenden Elementen | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundrisse Veranstaltungshalle und Hotel | M 1:200 |
| mit Raumbezeichnungen entsprechend dem Raumprogramm | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundrisse Tiefgarage | M 1:500 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wesentliche Ansichten und Schnitte | M 1:500 |
| mind. ein Schnitt in Ost-West-Richtung und ein Schnitt in Nord-Süd-Richtung mit Darstellung der Situation zur denkmalgeschützten Bebauung | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Typischer Fassadenausschnitt Veranstaltungshalle und Hotel | M 1:50 |
| mit Angabe der verwendeten Materialien | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Perspektive | |
| Lageplan und Grundriss sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglichen sowie den geplanten Verlauf der Geländekante zeigen. | |

4.2 Kalkulationen / Erläuterungen

- Erläuterungsbericht zum Konzept (Umfang maximal 2 Seiten DIN A 4)
- Nachweis der Programmfläche durch Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (Formblatt)

4.3 Modell

Einsatzmodell

M 1:500

Die Einsatzplatte wird den Büros im Rahmen des Rückfragenkolloquiums zur Verfügung gestellt.

4.4 Präsentationsunterlagen

Zum Abgabetermin, dem 29.03.2019 um 12 Uhr sind sämtliche geforderten Leistungen als Ansichtsexemplare im Originalmaßstab in Papierform sowie als A3 Verkleinerung (3fach) abzugeben.

Darüber hinaus sind die Unterlagen als Daten-CD (1fach) abzugeben:

- im pdf-Format
- CAD-Daten im dwg-Format
- tiff / jpg im Originalmaßstab mit 150 dpi Auflösung
- Formblätter der Berechnungen als Excel-Datei

Die Dateien werden für den Vorprüfbericht und die Dokumentation verwendet und müssen deshalb zu verarbeiten sein.

4.5 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in Papierform auf dem beiliegenden Formblatt abzugeben (Anlage 4: Verfassererklärung).

5. Verzeichnis der Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern digital zur Verfügung gestellt:

- Auslobungsunterlagen mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
- Raumprogramm als Teil der Auslobung (Anlage 1-2)
- Teilnahmebestätigung als Teil der Auslobung (Anlage 3)
- Verfassererklärung als Teil der Auslobung (Anlage 4)
- Lageplan mit dem Entwicklungsbereich und den Grenzen des Wettbewerbsgrundstücks 1:750, 2018 (.pdf)
- ALK mit Höhenkoten und Abgrenzung des Geltungsbereiches, 2015 (.dwg)
- Stadtgrundkarte, SGK, 2015 (.dwg)
- Orthofoto, 2016 (.png, mit Positionierungsdatei .pgw)
- Schrägluftbilder, 2005, 2006 (© Ackers Partner Städtebau)

- Grundstückfotos, 2015
- 3D Modell (.dwg)
- Karten Denkmalpflege (mit Ebenen Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Braunschweig, Dr. Michael Geschwinde M.A., 12.11.2018)
- Städtebauliches Zielkonzept, M 1:750 (.pdf)
- Formblätter der Berechnungen (.exc)

Stellungnahmen

- ICOMOS, INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES; Prof. Berthold Burkhardt, HPC Weidner, Dipl.-Ing. Giulio Marano: Stellungnahme vom 19.09.2016
- ICOMOS, INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES; Prof. Berthold Burkhardt, HPC Weidner, Dipl.-Ing. Giulio Marano: Stellungnahme vom 14.11.2018
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referatsleitung Bau- und Kunstdenkmalpflege in Braunschweig, Oberkonservatorin Dipl.- Ing. Cordula Reulecke: Stellungnahme vom 12.09.2016
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Braunschweig, Dr. Michael Geschwinde M.A.: Stellungnahme vom 09.09.2016
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referatsleitung Bau- und Kunstdenkmalpflege, Frau Cordula Reulecke / Referatsleitung Archäologie, Herr Dr. Michale Geschwinde: Stellungnahme vom 10.12.2018 (*Querverweise beziehen sich auf einen Vorabzug der Auslobung*)
- Stadt Goslar, Fachbereich Bauservice, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Frau Dr. Christine Bauer: Stellungnahme vom 7.12.2018

6. Termine

6.1 Rückfragen

Die Rückfragen können schriftlich bis einschließlich Freitag, den 18.01.2019 dem betreuenden Büro unter morese@ackerspartner.de zugeschickt werden.

6.2 Ortsbesichtigung und Kolloquium

Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird am Montag, den 28.01.2019 eine Ortsbesichtigung und ein Kolloquium in Goslar unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und Mitgliedern des Preisgerichts durchgeführt.

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer innerhalb von 14 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Auslobung.

6.3 Kennzeichnung und Abgabe der Arbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten mit Ausnahme der Modelle sind bis Freitag, den 29.03.2019, 12 Uhr im betreuenden Büro Ackers Partner Städtebau, Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig eingereicht werden. Die Modelle sind bis Freitag, den 05.04.2019 im betreuenden Büro Ackers Partner Städtebau, Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig einzureichen.

Bitte beachten! Bis zu diesem Termin müssen die Planunterlagen bei der Einlieferungsadresse eingegangen sein! Es gilt hier nicht der Poststempel!

Die Arbeiten werden anonymisiert eingereicht. Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen. Die unter Verwendung des beigefügten Formblattes abzugebende Erklärung hat insbesondere folgende Angaben zu umfassen:

- Anschrift der Teilnehmer sowie beteiligter Mitarbeiter und hinzugezogener Sachverständiger (Fachplaner);
- bei Teilnahme von Partnerschaften / Bergewerkschaften / juristischen Personen ergänzend: bevollmächtigter Vertreter und Verfasser der Arbeit.

- Die Verfassererklärung ist vom Teilnehmer zu unterzeichnen, bei Partnerschaften, Bergergemeinschaften und juristischen Personen zumindest durch den bevollmächtigten Vertreter.
- Versicherung, dass der Wettbewerbsteilnehmer geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit bzw. zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit berechtigt ist, und dass er zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der dem Wettbewerb zugrundeliegenden Aufgabe das Recht zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender, die Änderungsbefugnis einschließender Nutzungsrechte an den Auslober besitzt.
- Versicherung, dass der Wettbewerbsteilnehmer gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und zur Durchführung des Auftrages auch berechtigt und in der Lage ist.

6.4 Vorprüfung der Arbeiten

Die Vorprüfung erfolgt durch:

- Walter Ackers, Ackers Partner Städtebau
- Sandra Morese, Ackers Partner Städtebau
- Sandi Morese, Morese Architekten, Braunschweig

6.5 Preisgerichtssitzung

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis der Preisgerichtssitzung unmittelbar nach der Entscheidung des Preisgerichts mit. Allen Beteiligten wird das Protokoll des Preisgerichts zugesandt.

6.6 Terminübersicht

Versand der Unterlagen	Mo, 07.01.2019
Teilnahmeerklärung (Anlage 3)	Mo, 14.01.2019
schriftliche Rückfragen bis	Fr, 18.01.2018
Rückfragenkolloquium und Ortsbesichtigung	Mo, 28.01.2019
Abgabe der Zeichnungen	Fr, 29.03.2019
Abgabe des Modells	Fr, 05.04.2019
Vorprüfung der Arbeiten	April 2019
Preisgerichtssitzung	Mi, 15.05.2019
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	noch offen