



WERNIGERODE



AUSGELEGTE UNTERLAGEN

ENTWURF  
BEBAUUNGSPLAN  
GELÄNDE  
KREISKULTURHAUS  
WERNIGERODE

VERSAMMLUNGSBAUPLANUNG  
KAISERDAMM 28 · D1000 BERLIN 19  
TELEPHON 030-3028048/3028049

04. Juli 1991

B e b a u u n g s p l a n u n g

Der vorliegende E n t w u r f für die Bebauungsplanung des Geländes um das im Rohbau stillgelegten Kreiskulturhauses Wernigerode, begrenzt durch Ring-, Pfarr-, Albert-Bartels- und Bahnstraße wird mit den folgenden Ausarbeitungen erläutert und dargelegt:

1. Begründung der Bebauungsplanung
2. Einbeziehung des Kreiskulturhausprojektes
3. Erläuterung der Baukonzeption
4. Funktionelles Bebauungsprogramm
5. Verwertungsziffern der Bebauungsdichte
6. Wirtschaftlichkeit der Bebauungsvorgaben
7. Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan)
8. Isometrie zum Bebauungsplan (B-Plan)
9. Kapazität Ruhender Verkehr - Garagenplan
10. Kapazität Arbeitskräfte - Personalbedarfsplan
11. Baugrenzplan - Baulinienplan
12. Satzung der Bebauungsplanung (B-Plansatzung)

Dieser Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) faßt die Ergebnisse der Beratungen und Hinweise aus der Arbeit am "Runden Tisch" zwischen autorisierten Vertretern von

Kreis Wernigerode (Bauherr)  
Stadt Wernigerode (Baubehörde)  
Architektur- und Ingenieurbüro Alt+Neu Wernigerode  
Planungsring GmbH Wernigerode  
Architektengemeinschaft Simon-Kinzer+Partner  
Goslar/Wolfenbüttel  
Versammlungsbauplanung Berlin (Auftragnehmer)

zusammen, um damit die übereinstimmende Billigung von Bauherrn, Baubehörde und beauftragten Planungsbüros am "Runden Tisch" zu dokumentieren und endgültig zu verabschieden.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan (B-Plan) wird damit zur Grundlage des gesetzlichen Bebauungsplanes, der unmittelbar nach dieser Verabschiedung des vorliegenden Entwurfes von der beauftragten Versammlungsbauplanung Berlin in die vorschriftsmäßige Form umgesetzt wird.

aufgestellt: 04.07.1991

VERSAMMLUNGSBAUPLANUNG  
KAISERDAMM 28 · D1000 BERLIN 19  
TELEPHON 030-3028048/3028049

## 1. Begründung der Bebauungsplanung

Zur Bewahrung des kulturellen Raumangebotes in Wernigerode beabsichtigt der Landkreis Wernigerode, das Gelände um das im Rohbau stillgelegte Kreiskulturhaus, begrenzt durch Ring-, Pfarr-, Bahnhofs- und Albert-Bartels-Straße, im Rahmen eines von den eingeschalteten Planungsbüros Versammlungsbauplanung Berlin (VBP) und Architektengemeinschaft Simon-Kinzer+Partner Goslar/Wolfenbüttel (SKP) gesteuerten Investoren-Pachtrechtsprojektes komplex zu bebauen.

Die Versammlungsbauplanung Berlin (VBP) hat sich auf Veranlassung der Stadt- und Kreisverwaltung Wernigerode um einen umfassenden Lösungsweg bemüht zur Erhaltung, Fertigstellung und vielseitigen integrierten kulturellen Nutzung des im Rohbau stillgelegten Bauvorhabens des Kreiskulturhauses (KKH) Wernigerode.

Dies ist die Grundvoraussetzung und Untersuchungsgrundlage für die Arbeit der VBP. Ein Lösungsweg ist daher nur im stadträumlichen Gesamtzusammenhang und nach ganzheitlich-marktwirtschaftlichen Prinzipien zu finden, die ökonomische Belastungen bei Realisierung, Integration und Betrieb von Stadt und Kreis langfristig fernzuhalten vermögen, gleichzeitig für sie eklatante Bedarfslücken schließen und der Stadt einen Austragungsort für ihre kulturelle Aktivitäten erhalten und erschließen können, und das unter günstigen ökonomischen Bedingungen für die Stadtnutzungen.

Dies ist einerseits nur mit einer ganzheitlichen marktwirtschaftlichen Verwertung des umliegenden Geländes unter der Voraussetzung des zweifelsfreien Eigentumsrechtes daran für den Kreis zu erwirken, andererseits durch ein bedarfslückengerichtes, investoreninteressantes komplexes Bau-, Nutzungs- und Dienstleistungsprogramm für das Gelände, ein Bebauungsprogramm, das durch Feinteiligkeit, Vielseitigkeit, Ausgewogenheit und Verflechtung untereinander eine stabile, krisenfeste und langfristige Investitionsrentabilität, d.h. hochgradige Grundstücksverwertung durch günstige Zinserträge für den Eigentümer, gewährleistet.

Für eine erste Sortierung dieses Regelkreises von gegenseitigen Bedingtheiten und Abhängigkeiten hat VBP aus zahlreichen Untersuchungen, Zuarbeiten und Analogien der Stadtaffinitäten Wernigerodes ein notwendigerweise bereits relativ detailliertes "Bedarfslücken-Investitionsinteressen-Programm" ermittelt und in Übereinstimmung mit Grundstückssituation, Stadtintegration, Verkehrsflüsse etc. und nicht zuletzt mit dem Baurecht (LBO) aufgebaut und wirtschaftlich umgesetzt. Dies im analogen "Interesse" mehrerer potentieller, fachkompetenter Investoren/Betreiber, bzw. Betreiber-Investoren.

Der Entwurf für den Bebauungsplan wird von allen auf diese Weise beteiligten Planungsbüros am "Runden Tisch" mit Stadt- und Landkreis Wernigerode auf der Grundlage des wirtschaftlichen Lösungskonzeptes von VBP Berlin und SKP Goslar/Wolfenbüttel entwickelt, die hierfür mit der Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung beauftragt werden, nach der die von den einzelnen beteiligten Planungsbüros zu planenden Bauaufgaben, Objekte und Baumassen festgelegt werden.

Der vorliegende **Entwurf** zum Bebauungsplan (B-Plan) basiert auf den folgenden unverzichtbaren Voraussetzungen, Grundkonditionen:

- Erhaltung, Einbindung und Ausbau des im Rohbau stillgelegten Gebäudekomplexes für ein Kreiskulturhaus als Tagungszentrum für ein professionelles Tagungshotel und gleichzeitig als Stadthalle mit kultureller Raumkapazität für die Stadtnutzung
- Einbindung dieser kulturellen Raumkapazität in ein Kulturzentrum mit Stadthalle, Tagungszentrum, Jugendklubhaus/Logengebäude, Orchester-Probenstätte, Volkshochschule, Schulzentrum, Verwaltungszentrum, Kommerzielles Zentrum etc.
- Erhaltung der ehemaligen Friedhofskapelle
- Weitgehende Erhaltung des alten Friedhofsbaumbestandes, vollständige Erhaltung des Straßenbaumbestandes
- Infrastrukturelle und stadträumliche Rückenschließung im Stadtringkonzept
- Anlage als Fußgänger-Verkehrs- und Verbindungsschnittpunkt mit Zieldurchgangsführung
- Anlage eines geschlossenen, innerstädtischen Quartieres mit sinnvollen Fußgängerachsen und Beziehungen mit Verweisplatzbildungen
- Gliederung des Geländes in einzelnen Baublockgruppen mit differenzierten Nutzungen
- Bebauungsplanung als innerstädtisches Mischgebiet mit Sondernutzung für "Tagungen, Kongresse und Ausstellungen" nach Baunutzungsverordnung
  - § 6 - Mischgebiet
  - § 11 - sonstige Sondergebiete
  - § 17 - Maß der baulichen Nutzung
- Bebauungsplan mit
  - Baukörperfestlegungen
  - Baumassenzahlfestlegungen
  - (Geschoßzahlfestlegungen)

Planern, Investoren, Bauherren, Betreibern und Eigentümern soll der Entwurf des Bebauungsplanes deutlich ausreichend Spielraum in der funktionell qualitativen und quantitativen Ausnutzung und wirtschaftlichen Verwertung der Baukörperlinien und Überbauungsgrenzen lassen.

Das zur Bebauungsplanung anstehende Gelände um das im Rohbau stillgelegte Kreiskulturhaus wird mit dem vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan in der Quartierskategorie als innerstädtisches Mischgebiet mit Sondernutzungen (Sondergebiet) ausgewiesen und in der Bebauungsdichte und Geschoßüberbauung wirtschaftlich entsprechend Investitionsinteressen verwertet.

## 2. Einbeziehung des Kreiskulturhausprojektes

Eine der Grundvoraussetzungen und Begründungen für die Bebauungsplanung des Geländes um das Kreiskulturhaus Wernigerode ist die Schaffung, Erhaltung und Erweiterung der kulturellen Kapazitäten für die Stadt.

Dies beruht auf dem auf diesem Gelände in unmittelbarer Stadtzentrumslage, gewissermaßen zwischen Rathausplatz und Bahnhof gelegenen, im Rohbau stillgelegten Gebäudekomplex für kulturelle Raumkapazitäten und Veranstaltungseinrichtungen des Kreiskulturhauses.

Erhalt und Fertigstellung dieser Kapazitäten und Angebote sind wirtschaftlich und funktionell nur zu verwirklichen, wenn diese in einer neuen kommerziellen Aufgabenstellung integriert werden, die einerseits die notwendigen Investitionen und Betriebsstrukturen, andererseits die vertraglich gesicherte Nutzung durch die Kulturträger der Stadt Wernigerode ermöglichen.

Hierfür wird das Konzept eines professionellen Tagungshotels mit integriertem Tagungszentrum bei gleichzeitiger "Extern"nutzung durch die Stadt Wernigerode als Quasi "Stadthalle" (nach erfolgreichen Modellen zahlreicher Beispiele in der Bundesrepublik Deutschland) vorgeschlagen, der Bebauungsplanung zugrunde gelegt und geplant.

Das Kreiskulturhaus geht dabei als Tagungszentrum/Stadthalle in den Besitz und Betrieb nach Pachtrecht durch Investor bzw. Hotel-Betriebsgesellschaft über, die der Stadt Wernigerode bestimmte vereinbarte, aber auch flexible Tagesnutzungen für bestimmte Pachtreduktionen einräumen.

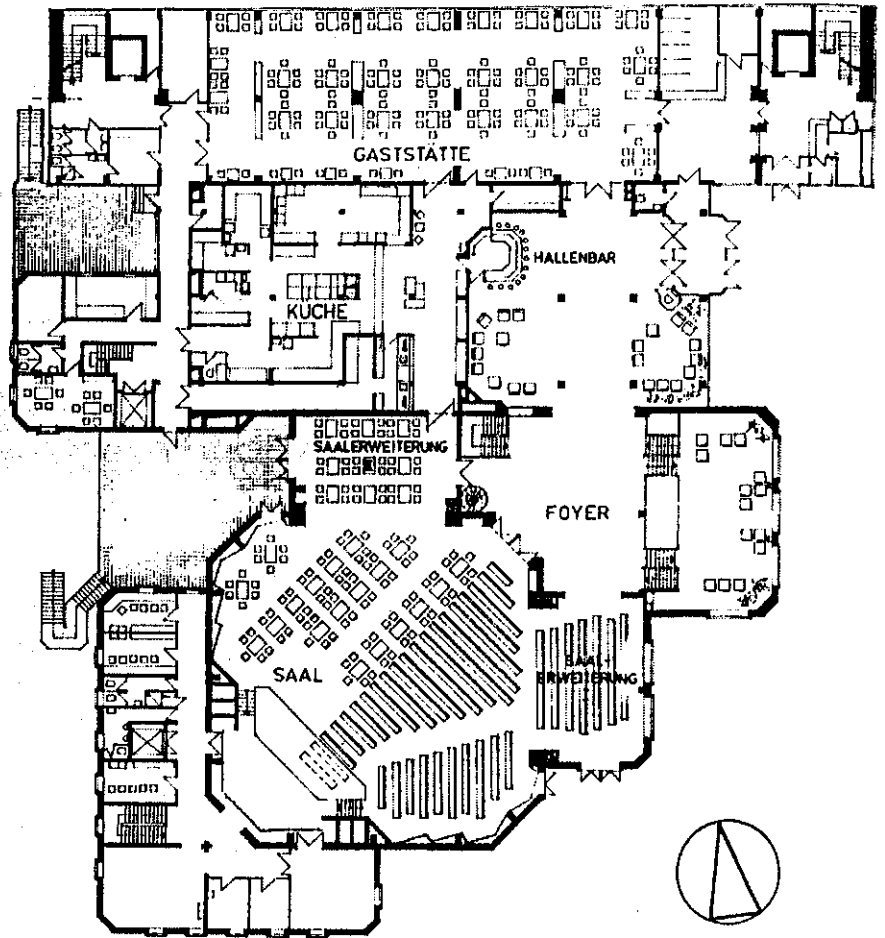
Für diese Nutzungserweiterungen erweist sich das Funktionsbild des vorhandenen Kreiskulturhaus-Rohbaus nach eingehender Prüfung als gerade hervorragend geeignet bei geringen baulichen Eingriffen, Änderungen, Umbauten und Umnutzungen durch das räumlich außerordentlich flexible, wachsende und schrumpfende Raumangebot mit Kleinraumkapazitäten im Büroflügel für Tagungsorganisation und Incentives sowie durch Angebote für tagungsbegleitende Ausstellungen, Expos, Poster-Sessions, Präsentationen etc. die günstig anzufügen sind im Zusammenhang mit Hotelkomplex, Zugänglichkeit, Stadterschließung.

Dies bestätigt nachträglich auch das funktionelle Konzept der Autoren des Kreiskulturhausgebäudes in ihrer Zukunftsorientierung:

Sie gingen davon aus, daß es sich nicht nur um die additive Zusammenfügung mehrerer Funktionen unter einem Dach handeln kann, sondern daß die Anziehungskraft und Lebendigkeit kulturellen Lebens heute und in Zukunft aus der spontan möglichen Erlebnisvielfalt in einer anregenden und kommunikationsfreudigen Umgebung erwächst. Dazu wurde der Gebäudekomplex mit harmonischem Raumgefüge geplant, das alle sinnvollen Varianten einer Separierung einzelner Funktionen wie auch ihre Verflechtung fördert. Große Bedeutung wurde einer möglichst großzügigen, die einzelnen Funktionsbausteine miteinander verbindenden allgemeinen Kommunikationsfläche zugemessen, die Raum und Anlaß zum spontanen Aufenthalt ("Carre-four") bietet und damit zur aktiven Teilnahme an spielerischen Aktivitäten oder am gemeinschaftlichen kulturellen und informativen Leben schlechthin animieren.

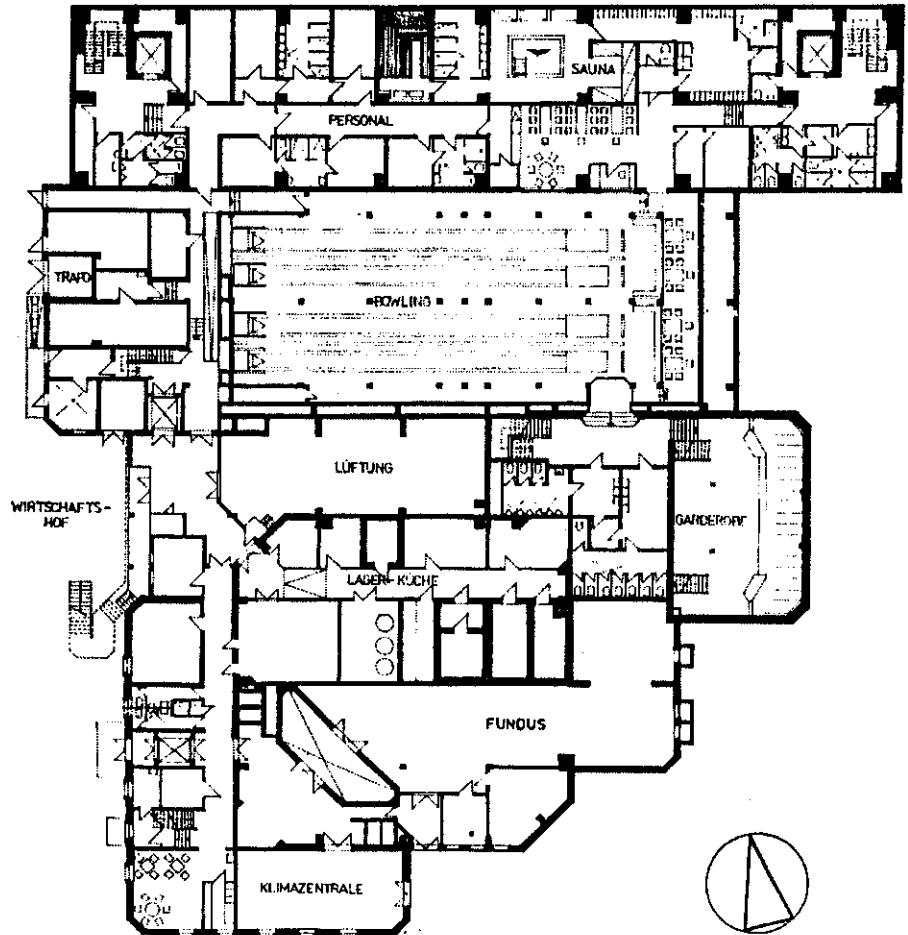
Dies geschieht durch räumliche und funktionelle Verflechtungen, durch interessante Raumstrukturen und Raumfolgen sowie Raumübergänge und durch die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen funktionsgebundenen und disponiblen Flächen und Räumen, ein möglichst freizügig und vielseitig nutzbares Zentrum des kulturellen Lebens der Stadt und gleichzeitig der Tagungsattraktivität des Tagungshotels entstehen.

Der Foyerbereich ist bereits nutzbar als tagungsbegleitende Ausstellungsflächen vergleichsweise großzügig ausgelegt. Er bildet gewissermaßen die verbindende räumliche "Drehscheibe", die Besucher zum Aufenthalt stimulieren und damit Animationswirkung für Tagungs- und Kulturaktivitäten ausübt. Die Räume können alle völlig unabhängig von anderen Funktionsbereichen genutzt, aber auch durch wahlweise Zuordnung und Öffnung der Räume mit Sälen, Saalerweiterungen und Gastronomie nutzbaren zusammenhängenden Flächen verbunden werden. Diese Variabilität schafft zugleich die Möglichkeit, auf die tatsächlichen Teilnehmerzahlen bei allen Veranstaltungen kurzfristig zu reagieren und damit in jedem Falle eine angemessene Atmosphäre zu garantieren. Nur um ein halbes Geschoß versetzt liegen Kommunikationsflächen, Funktionsräume und Foyers, wodurch alle Bereiche gegeneinander zusätzlich vergrößert werden und kommunikationsfördernde reizvolle Durchblicke erreicht werden.



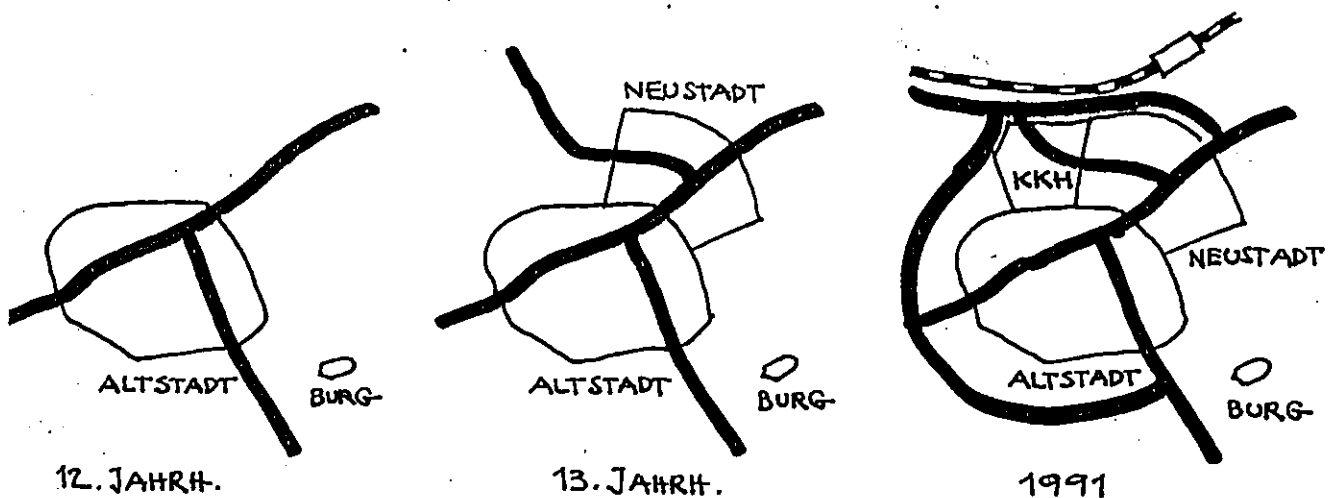
2 Grundriß Erdgeschoß

3 Grundriß Kellergeschoß



### 3. Erläuterung der Bebauungskonzeption

Das Grundstück des KKH, begrenzt durch die Ringstraße, Bahnhofstraße, Pfarrstraße und Albert-Bartels-Straße liegt unmittelbar am historischen Altstadt kern und stellt mit der geplanten urbanen Verdichtung eine natürliche Entwicklungsbewegung der Kernstadtkomplettierung seit ihrer Gründung dar.



Die Fortsetzung der Stadt als Erlebnisbereich (Bunte Stadt) soll hier durch Gestaltung und vielfältiges Dienstleistungsraumprogramm eine notwendige Erweiterung finden. Die lineare Verbindung der in der Nachkriegszeit entstandenen wesentlichen Wohnviertel (ohne ausreichende Infrastruktur) wie Burgbreite (ca. 2100 Einwohner), Stadtfeld ca. 2150 Einw.) und Heidebreite/Harzblick (ca. 1500 Einw.) ins Altstadtzentrum läßt das KKH-Grundstück im Fadenkreuz dieser Verbindungswege erscheinen (Filet-Grundstück). Die Nachbarschaft des Bauernmarktes ergänzt die Attraktivität des Grundstückes. Die direkte Anbindung des Grundstückes an den Fernbahnhof und Busbahnhof sowie an Institutionen der Kreisverwaltung unterstreicht die hochwertige funktionale Lage im Stadtensemble.

Die zukünftige Planung folgt der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und einer ökonomisch erforderlichen Nutzung mit einem Mischgebiet in max. 4-geschossigen Bebauung mit einer GFZ von 1,1.



Nach Auswertung des von der Stadt Wernigerode bearbeiteten Fragenkatalogs der VBP-Berlin und aus unserer Kenntnis von Flächenerfordernissen in ökonomisch gesichertem Regelkreis von Vergleichsobjekten wurde von den Planern für das ca. 25.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ein Flächenbedarf für zu integrierende Dienstleistungseinrichtungen (siehe Anlage) ermittelt für die Bereiche:

1. Tagungshotel und Seminareinrichtungen mit Gastronomie
2. Ladeneinrichtungen Einzelhandel
3. Großraumladeneinrichtungen
4. Büroflächen
5. Werkstätten, Laborflächen
6. Wohnungen
7. PKW-Einstellplätze

Der Bebauungsvorschlag geht in seiner Zielstellung vom Erhalt und der Integration des KKH-Rohbaues und der fünfgeschossigen Hausscheibe in ein aufeinanderabgestimmtes und eingespieltes Funktionsensemble o.g. Dienstleistungen aus.

Weiterhin sind die bestehende Wohnrandbebauung in der Albert-Bartels-Straße, die kleine Friedhofskapelle sowie das Jugendclubhaus Bestandteil des Gesamtplanungskonzeptes.

Weitere Grundlagen unserer Planung, jedoch in der Architektursprache der Gegenwart, sind:

- Beachtung des Flächendenkmal Wernigerode zur generellen Maßstabhaltung
- Weiterführung der historisch gewachsenen Quartier- bzw. Blockbebauung
- Aufnahme bestehender Straßenachsen, Gebäudefluchten, Traufhöhen, Firsthöhen
- geschlossene Bauweise
- traufständige 2-4 geschossige Häuser mit
- unterschiedlichen Firsthöhen der Ziegelsatteldächer mit Giebelgauben/Dacherker
- die traditionell durch die Fachwerkbauweise entstandene Kleinteiligkeit der Fassaden
- Beachtung der Topographie der Dachlandschaft/ Stadtsilhouette wegen Aufblick bzw. Einblick von der Höhe der Bergkante/Schloß.

Die Randbebauung soll im Erdgeschoß im wesentlichen mit Läden ausgestattet sein. Die oberen Geschosse bieten sich an für Gewerbe und Büros und die Dachgeschosse sollten Apartmentwohnungen gehobenen Standards mit Blickbeziehung zum Bergmassiv beherbergen.

Die Randbebauung in der Pfarrstraße mit Ecke Albert-Bartelsstraße läßt aus der Fußgängerperspektive die Hochhausscheibe optisch weitgehend verschwinden, was durch eine neue Fassadengestaltung und eventueller Fassadenbegrünung unterstützt werden soll.

Der Zugang zum KKH wird durch zwei Portalhäuser markiert.

Die kleine Friedhofskapelle bildet durch die Blockunterbrechung einen kleinen markanten Platz mit Zugang zum in der Tiefe des Grundstücks in zweiter Reihe angeordneten Hotelkomplex. Zwischen Randbebauung und Hotel entsteht eine Fußgängerzone mit Passagencharakter, z.T. mit Glasüberdachungen.

Die Bahnhofstraße aus der Altstadt-Fußgängerzone verlangt an der Ecke Ring-/Bahnhofstraße eine Öffnung der Randbebauung mit Betonung der portalbildenden Häuser zum Eintauchen in die Passagenzone.

Zur Bewältigung der zukünftigen Parkplatzprobleme ist die Schaffung der erforderlichen PKW-Einstellplätze in einer Groß-Tiefgarage auf dem Grundstück vorgesehen. Die Tiefgarage soll über die sogenannte Wirtschaftstraße zwischen Pfarrstraße und Bahnhofstraße erschlossen werden und auch zur Ver- und Entsorgung des Hotels und des KKH dienen.

Grundstücksübergreifend empfehlen die Verfasser die Verbindungswege vom Zentrum zu den großen Neubau-Wohnvierteln zukünftig schwerpunktmäßig attraktiv auszugestalten durch besondere Grünplanung bzw. Randbebauung.

Eine Freifläche sollte in der Stadt, wie z.B. das Dreiecksgrundstück (Reservefläche) nördlich der Bahn am Galgenberg in Form einer Bürgerwiese für Jahrmarkt, Saisonfeste, Zirkus usw. vorgehalten werden.

4. Funktionelles Bebauungsprogramm

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

1. Tagungshotel- und Seminareinrichtungen mit Gastronomie

Tagungshotel, 4 Sterne 300 Betten, teils in Suiten, Studioräumen, Appartements und Single-Räumen mit tangierender Gastronomie	12000 qm
Tagungs- und Seminareinrichtungen hotelintegriert, incentive-profiliert, erweiterbar, teilbar, 12 Veranstaltungsräume zwischen 750 und 25 Sitz- und Arbeitsplätze mit ca. 3 Vermietbüro Räume (durch Umbau des Kreiskulturhauses gewonnen)	3000 qm
Parlamentssaal der Kreisverwaltung ggf. im Verbund mit dem KKH nach Umbau mit einzelnen Vorbereitungsräumen	300 qm
Gastronomie Speisegaststätte, Spezialitätenrestaurant, räumliche Spezialgaststätten, Café in tangierendem Zusammenhang mit Tagungshotel, geeignet für Separatpacht etc	700 qm
ggf. Bibliothekserweiterung, Leihbibliothek im Verbund mit dem KKH nach Umbau	300

---

1. Tagungshotel- und Seminareinrichtungen      gesamt ca.    16000 qm

---

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

2. Laden-, Handel-, Einzelhandel-, Verkaufseinrichtungen

Apothekeneinrichtung, behindertengerecht	1 x	75	75 qm
Drogerie, Zweigstelle Drogeriekette	1 x	100	100 qm
Reformhaus, Naturladen, Bioladen, behindertengerecht	1 x	100	100 qm
Freizeit-, Sport-, Geräteläden	1 x	75	150 qm
Konfiserieläden, Spezialitätenläden etc	4 x	75	300 qm
Stadt-Informationsbüro, Info-Laden, Veranstaltungs- und Informationskasse	1 x	100	100 qm
Reisebüros, Flugagentur, Reiseveranstaltungsagentur	3 x	75	225 qm
Kosmetik-Boutique	1 x	50	50 qm
Geschenkeshop	1 x	50	50 qm
Lokalredaktionsladen, Anzeigenannahmeläden	2 x	50	100 qm
Telecomladen, Telecomberatungsstation, Auftragsdienst	1 x	100	100 qm
Beratungsladen, Arbeitsbüro Stiftung Warentest	1 x	75	75 qm
Antiquitätengeschäft, Antiquariat, Graphik, Numesmatik	1 x	100	100 qm
<b>2. Einzelhandelseinrichtungen, Läden</b>		<b>gesamt ca.</b>	<b>1500 qm</b>

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

3. Großraum-Ladeneinrichtungen

Geldinstitut, Bankfiliale, Sparkasseneinrichtung Filiale einer Bausparkasse	2 x 200	400 qm
Autosalon Verkaufssalon für Kraftfahrzeuge	1 x 400	400 qm
Teihbibliothek Ausleihstation der Stadtbibliothek Stadtteilbibliothek Erweiterung der Stadtbibliothek (ggf. im Verbund mit dem KKH nach Umbau)	1 x 300	300 qm
Privatschule, Spezialschule z.B. Sprachschule	1 x 200	200 qm
"Supermarkt" einer Lebensmittel-Ladenkette	1 x 500	500 qm
<u>3. Großraum-Ladeneinrichtungen</u>	<u>gesamt ca.</u>	<u>1800 qm</u>

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

4. Büroflächen - Geschoßbauflächen

Physiotherapeutische Praxen Orthopädische Praxen Massagepraxen	3 x	75	225 qm
Praxisräume für Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater Wirtschaftsberater etc	4 x	75	300 qm
Immobilienbüro, Immobilienvermittlung	2 x	75	150 qm
Büros von Versicherungsgesellschaften	2 x	75	150 qm
Büroflächen für Krankenkassen, Automobilklubs (ADAC) etc	3 x	100	300 qm
Planungsbüros, Planungsateliers für Architekten, Fachingenieure, Gutachter etc	4 x	300	1200 qm
Gesellschaft für Bürodienstleistungen Schreibbüro Übersetzungsbüro, Dolmetscherbüro mit Botendiensten	3 x	50	150 qm
Vermittlungsbüro für Interims-Arbeitskräfte und Arbeiten	1 x	50	50 qm
Büro bzw. Laden für Mitfahrerzentrale	1 x	50	50 qm
Zentrale Kreisverwaltung (bisher verstreut) Sitz der Kreisverwaltung Wernigerode ggf. zusätzliche Parlamentsaalflächen auch ausgegliedert z.B. im Saaltrakt		400	2500 qm 400 qm

---

4. Bürolokale, Büroeinrichtungen	gesamt ca.	5500 qm
----------------------------------	------------	---------

---

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

5. Werkstättenflächen - Laborflächen

Zahnmedizinische Labors, Orthopädische Werkstätten, Techniklabors	3 x	75	225 qm
Produktionswerkstätten für emissions- und lärmfreie Produktionen, Feinmechanik, Elektronik, Akustik etc Reserveflächen	3 x	100	300 qm
Automatenreparaturwerkstätten, Meß- und Prüfgerätetechnik, Büro- und Computer-Werkstatt und Handel	4 x	100	400 qm
Großhandelslager und Auslieferung Großhandelsfirmen	1 x 2 x	150	300 qm
Antiquitätenreparaturwerkstatt Antiquitätenhandel	2 x	150	300 qm
Waschsalon	1 x	100	100 qm
Modellbauatelier, Modellbauwerkstatt Architektur	1 x	75	75 qm
Rehabilitationseinrichtungen	1 x	150	150 qm
Photokopier-, Laserkopierdienst Fix-Photokopierwerkstatt, Fix-Photodienst	2 x	75	150 qm
Kaschierwerkstatt ggf.	1 x	100	100 qm
Näh-, Reparatur-, Änderungswerkstatt Schneiderei	1 x	75	75 qm
<u>5. Werkstätten- und Laboreinrichtungen</u>			<u>gesamt ca. 2200 qm</u>

Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf

6. Wohnungen, Wohnungsausbauten

Appartementwohnungen in Dachausbauten, hoher Standart	8 x 75	600 qm
Luxus- und Zweitwohnungen in Dachausbauten, hoher Standart	4 x 100	400 qm
Penthaus-, Terrassen-, Großwohnungen in Dachausbauten, hoher Standart	4 x 150	600 qm

---

6. Wohnungen, Wohnungsausbauten mindest gesamt ca. 1600 qm

---



Dienstleistungseinrichtungen - Dienstleistungsbetriebe  
integrierbarer Bedarf - Angebotsprogramm - Flächenbedarf - Kubatur

F l ä c h e n b e d a r f - B a u v o l u m e n

1. Tagungshotel-Einrichtungen mit Tagungs-, Seminar- Veranstaltungseinrichtungen mit interner und externer Gastronomie	16.000 qm
2. Kleinladenlokale Handels-, Einzelhandels-, Verkaufseinrichtungen	1.500 qm
3. Großraum-Ladeneinrichtungen "Supermarkt"-Einrichtungen	1.800 qm
4. Büroeinrichtungen, Büroflächen, Büroräume Geschoßbauflächen	5.500 qm
5. Werkstatt-Einrichtungen Laborräume, Laboreinrichtungen, Laborflächen	2.200 qm
6. Wohnungseinrichtungen gehobener Standart Wohnungen, Wohnungsausbauten	mindestens 1.600 qm
7. Ruhender PKW-Verkehr Tiefgaragenanlagen in Separatpachtbetrieb und/oder palletierte bzw. offene Parkplätze für insgesamt ca. 500 PKW-Stellflächen (außerhalb Flächen- und Kubaturbilanz)	

Flächenbedarf des Angebotsprogrammes	gesamt ca.	28.600 qm
	gerundet	30.000 qm
Bauvolumen entsprechend ohne PKW-Stellplätze	ca.	120.000 cbm
Investitionsvolumen entsprechend	gesamt ca.	90.000.000 DM

5. Verwertungsziffern der Bebauungsdichte

Die weiteren Überarbeitungsphasen der Bebauungskonzeption zum KKH-Gelände vom 01.06.1991 aus den Lösungsvorschlägen der VRP-Berlin, SKP-Goslar/Wolfenbüttel und der Wernigeröder Büros erreichte die folgende Bebauungsdichte, Geschoßflächenzahl, Funktionsflächen und Investitionskapazitäten, die mit dem Investitions-Bedarfsinteresse und dem Wirtschaftskonzept (6.) zu bilanzieren sind:

Baufaufgabe Investitionstitel Einrichtungen	Entwurf zum Bebauungsplan 04.07.91.		Investitions- Bedarf/Interesse	
	Geschoß- Flächen qm ohne Keller	Kapazitäts- Einheiten Stck	Kapazitäts- Einheiten Stck	
Hoteleinrichtungen "Tagungshotel" (Bürotel) am. Appartements, Singel, Doublet, Studio	12000	App. 200	App. 240	
Tagungseinrichtungen, Veranstaltungsflächen, Ausstellungsflächen, Tagungssaalkapazität	2500	Säle 8	Säle 12	
Gastronomie Tagungshotel intern Veranstaltungsintern Restaurants, Cafés, Spezialitätenrest. etc. extern, gesamt	2000	Platz 350	Platz 250	
Einzelhandel, Ladenlokale, Bank/Sparkassenfilialen, Supermarktfilialen etc.	3000	Laden 25	Laden 25	
Werkstätten, Laborlokale etc	2000	Lokal 20	Lokal 20	
Politische Verwaltung, Büroflächen, Verwaltungseinrichtungen	4000	Raum 150	Raum 200	
Freie Büros, Kanzleien, Büroflächen, Büroeinrichtungen	5000	Büro 25	Büro 20	
Wohnungen, Wohnungseinbauten, Dachausbauten, Penthauswohnungen	2500	Wohn. 25	Wohn. 25	
PKW-Tiefgaragen 25 % im 1. UG 75 % im 2. UG (außerhalb Berechnung)	10000	PKW 400	PKW 400	
Gesamtgeschoßflächen	gesamt ca.		33.000	qm
Geschoßflächenzahl			1,3	GFZ
Bebauungsplanflächen	gesamt ca.		25.000	qm
Bauvolumen ohne Tiefgaragen	gesamt ca.		140.000	cbm
Bauvolumen mit Tiefgaragen	gesamt ca.		165.000	cbm
Investitionsvolumen ohne PKW	gesamt ca.		100.000.000,--	DM
Investitionsvolumen mit PKW	gesamt ca.		140.000.000,--	DM

6. Wirtschaftlichkeit der Bauvorgaben

<u>KKH-Gelände</u> (gesamt gesehen)	Verwertungsgröße ca.	25000 qm
	Grundstückswert	
	je nach Verdichtungsdichte ca.	3,0 - 10,0 Mio DM
	Bauwert	
	Zielstellung ca.	100,0 - 140,0 Mio DM
	Bauverdichtung nach LBO ca.	1,3 GFZ
	Erbpachtzinsbarkeit	
	je nach Verdichtungsdichte ca.	0,4 - 0,8 Mio DM
	Zielstellung pro Jahr ca.	<u>0,6 Mio DM</u>
	Zielstellung	
Erbbaurechtsvertrag zwischen Investor und Landkreis mit Miet-Nutzungsvertrag über das Saalangebot des ehem. KKH für bestimmte Wochentagsnutzungen zwischen Stadt/Kreis und Betreiber/Investor		
<u>Tagungszentrum</u> ehem. KKH (separat gesehen)	Verwertungsgröße ca.	3500 qm
	GFZ-Größe Fläche ca.	5000 qm
	Grundstücks-Anteilwert	
	nach Betreiber-Ausbau	1,0 - 1,5 Mio DM
	nach Zielstellung	
	Rohbau und Fertigbau sa. ca.	25,0 - 30,0 Mio DM
	Erbpachtbarkeit	
	nach Fertigausbau etc.	0,1 - 0,15 Mio DM
	Bauverdichtung nach LBO	1,5 GFZ
	Mietnutzung durch Stadt	
nach Miet-Zeitvertrag		
nach Zielstellung		
Rest Jahresertrag Pachtzins	<u>0,05 Mio DM</u>	
<u>Gesamtertrag</u> <u>Gesamtliegenschaft</u>	nach Erbbaurechts-Vertrag, Grundstücksverwertungsichte, Mietnutzung des ehem. KKH durch Stadtkultur	
	Zielstellung ca.	<u>650.000.-- DM/Jahr</u>