



## Realisierungswettbewerb "Hotel am Gothaer Platz"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV731 "Hotel am Gothaer Platz"

Grundzüge der Wettbewerbsauslobung

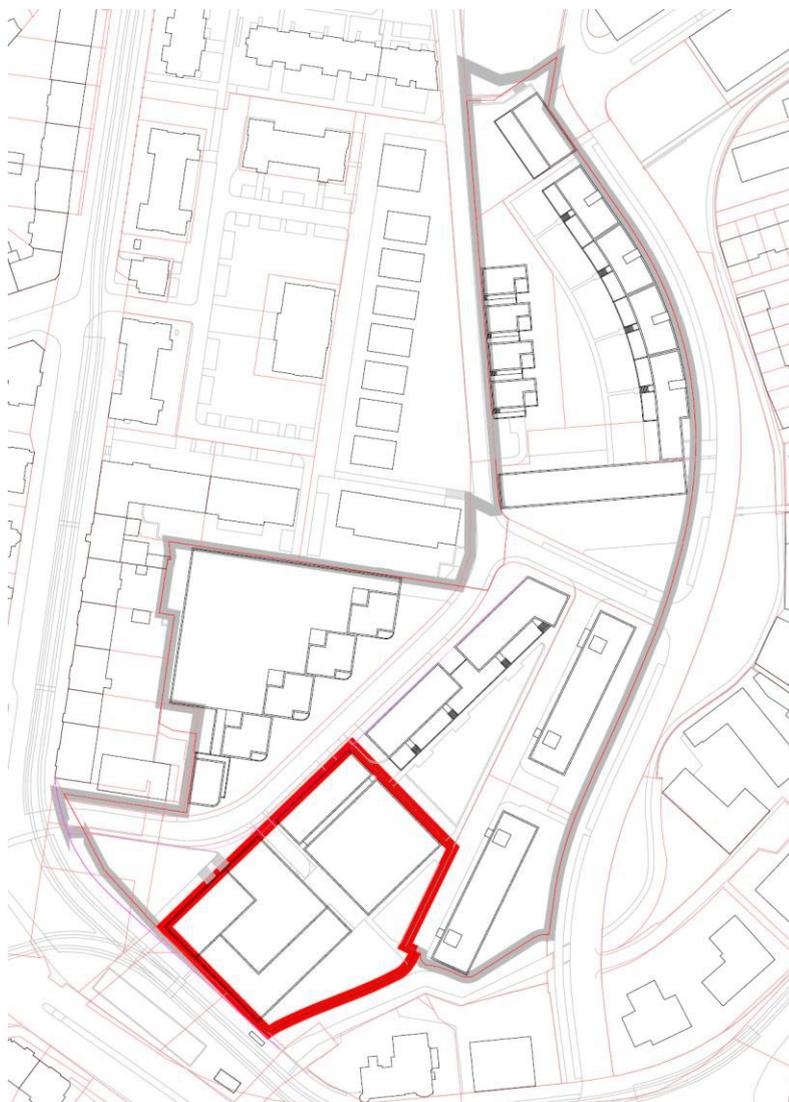
Stand: 28.08.2019  
geändert mit Stadtratsbeschluss vom 05.03.2020

# 1 Allgemeines

## Anlass und Ziel

Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH entwickelt als Flächeneigentümerin seit 1995 das Stadtquartier Erfurt-Brühl. Den Abschluss der städtebaulichen Revitalisierung des ehemaligen Gewerbestandortes bildet das Areal am Gothaer Platz. Im Jahr 2012 wurde für den Teilbereich des Brühls ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Als wesentliche Nutzungsabsichten wurden die Entwicklung von Wohnbauflächen, ein Hotelstandort und eine Einzelhandelseinrichtung für diesen Bereich definiert.

Das Wettbewerbsgebiet, welches sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd" befindet, umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan beabsichtigt der Auslober an diesem Standort ein Gebäudeensemble mit einer untergelagerten Tiefgarage zu errichten. Der repräsentative Gebäudebereich (Flurstück 138/219) am Gothaer Platz mit seiner städtebaulichen Dominante ist dabei für eine Hotelnutzung mit integriertem Lebensmittelmarkt vorgesehen. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum auf dem Flurstück 138/218 durch Büros/ Praxen und ein Fitnessstudio.



## **Auslober**

Auslober ist die Erfurt GP1 Verwaltungsgesellschaft mbH, Pettenkofenstr. 24, 80336 München.

## **Verfahrensart**

Das Verfahren wird als einphasiger, nicht offener, anonymer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren gemäß § 3 (3) RPW 2013 (Einladungswettbewerb) durchgeführt. Es handelt sich um einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb.

## **Teilnehmer**

Zur Teilnahme werden insgesamt 10 renommierte, leistungsfähige Architekturbüros eingeladen. Vier Planungsbüros werden aufgrund ihrer Qualifikation vorab durch den Auslober in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert. Sechs Büros mit Referenzen im Hotelbau und im Neubau von Lebensmittelmärkten werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ausgewählt. Die Auswahl dieser Teilnehmer erfolgt durch ein Auswahlgremium mit Vertretern des Auslobers und der Stadt.

## **Preisgericht**

Die stimmberechtigte Jury setzt sich aus je 3 - Fach- und Sachpreisrichtern -zzgl. zwei Vertretern- zusammen.

Die Sachpreisrichter setzen sich aus einem Vertreter der Stadt Erfurt und zwei Vertretern des Auslobers zusammen. Die zukünftigen Betreiber des Hotels und des Lebensmittelmarktes, Vertreter des Eigentümers, der Denkmalschutzbehörden, der Verwaltung der Stadt Erfurt sowie zwei Vertreter des Stadtrats (SBUKV-Vorsitzender und Stellvertreterin) sind als Sachverständige hinzuzuziehen.

Die Jury wird durch eine\*n Sachverständige\*n aus dem Bereich ökologisches und nachhaltiges Bauen beraten.

## **Wettbewerbssumme**

Die Höhe des Preisgeldes richtet sich nach der RPW 2013 und wird im Vorfeld mit der Architektenkammer Thüringen abgestimmt.

## **Weitere Beauftragung**

Das Preisgericht gibt mit dem Preisgerichtsprotokoll eine Empfehlung zur weiteren Beauftragung. Unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts verpflichtet sich der Auslober einen der Preisträger mit den weiteren hochbaulichen Planungsleistungen gemäß § 34 HOAI bis einschließlich LP 5 Ausführungsplanung und künstlerischer Oberbauleitung zu beauftragen.

## 2 Rahmenbedingungen

### Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich südwestlich der Altstadt von Erfurt und liegt im Viertel der Brühler Vorstadt, am Verkehrsknoten Gothaer Platz.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst die Flurstücke 138/219, 138/218 und 184/6 der Flur 147 in der Gemarkung Erfurt-Mitte. Die Fläche ist ca. 5.660 m<sup>2</sup> groß.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Wettbewerbsgebiet verläuft der Bergstrom mit den zu erhaltenden Grünstrukturen sowie das Areal des Technischen Rathauses der Stadt Erfurt. Es befindet sich in den 8-geschossigen Bürogebäuden. Nördlich des Wettbewerbsgebietes ist ein Bauvorhaben in Vorbereitung, welches in einer 5-geschossigen Bauweise Mietwohnungen vorsieht. Die westliche Grenze stellt das Flurstück 138/216 dar, welches auch die Planstraße Warsbergstraße, die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes BRV493 "Brühl Süd, Teil A" definiert ist, beinhaltet.

### Eigentumsverhältnisse

Der Auslober hat über die Flurstücke einen Kaufvertrag abgeschlossen.

### Städtebauliches Gefüge

Prägend für das Wettbewerbsgebiet ist die zentrale Lage am Verkehrsknoten Gothaer Platz. Dieser entstand im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung als südlicher Gelenkpunkt zwischen Ringstraße und der aus Gotha kommenden Landstraße. Stadträumlich wirken auf das Plangebiet vielfältige, sehr heterogene Bebauungsstrukturen. Mit der südlichen Begrenzung des Gothaer Platzes öffnet sich eine gründerzeitliche viergeschossige Bebauung zum Kernbereich der Erfurter Altstadt. Die bei den östlich des Plangebiets befindlichen 8-geschossigen Baukörper des Technischen Rathauses, zeugen dagegen noch von der ehemals gewerblich geprägten Nutzung des Quartiers.

Die für das geplante Vorhaben relevante rechtskräftige Bebauungsplanung des BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" nimmt das Motiv der bestehenden Blockrandbebauung als Grundstruktur auf. Und auch das nördlich angrenzende in Planung befindliche Gebäude entspricht diesem städtebaulichen Duktus.

### Verkehr und Erschließung

Die zukünftige Erschließung des Wettbewerbsgebietes erfolgt über die geplante Fortführung der Warsbergstraße von der Bonemilchstraße zur Rudolfstraße. Die Zufahrtsbereiche für den zukünftigen Einzelhandels- und Hotelstandort sind mit dem vorliegenden Schallgutachten, welches im Rahmen des BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" erstellt wurde, sowie der Ausführungsplanung Erschließung abschließend definiert.

Die neue Warsbergstraße wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Mit der neuen Erschließung ergeben sich zwischen der künftigen Verkehrsfläche und der Baufläche Freiräume, die entsprechend den angrenzenden Nutzungen zu attraktiven öffentlichen Räumen gestaltet werden sollen.

Dem Baufeld am Gothaer Platz unmittelbar vorgelagert ist die Stadtbahnhaltestelle 2 und 4, über den auch der Radverkehr geführt wird. Des Weiteren führt vom Gothaer Platz aus entlang des Bergstroms ein Fuß- und Radweg in Richtung Technisches Rathaus.

## Freiraumstruktur

Das Gebiet wird aktuell als Parkplatz bzw. Baustelleneinrichtungsfläche genutzt und ist zu großen Teilen durch Schotterflächen gekennzeichnet. Es verfügt über keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Östlich des Plangebiets verläuft der offen geführte Bergstrom mit seinen grünen Uferbereichen.

Westlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend sehen die städtebaulichen Planungen einen öffentlichen Platz als Bindeglied zwischen dem Gothaer Platz und dem sich anschließenden Stadtquartier vor. Die Gestaltung dieses öffentlichen Raumes soll über einen freiraumplanerischen Wettbewerb entschieden werden. Die für das Hotelvorhaben relevanten städtebaulichen Zielvorstellungen beinhalten eine direkte, prägnante und barrierefreie fuß- und radläufige Wegeverbindung, welche die Lücke zwischen dem Gothaer Platz und dem Theaterplatz schließt und somit an das bereits vorhandene Wegesystem zum Dom anknüpft.

### Topographie

Zwischen dem Gothaer Platz und dem Wettbewerbsgebiet befindet sich ein Geländesprung, der sich zwischen 1 und 3 m bewegt. Dieser Geländesprung stellt gleichzeitig die südliche Bearbeitungsgrenze dar. Ansonsten ist das Plangebiet relativ eben.

## Umweltbelange

### *Klima*

Hinsichtlich der Umweltbelange ist für den Standort das vorliegende Klimagutachten des BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" zu berücksichtigen. Am Gothaer Platz endet das aus Südwest kommende Kaltluft- und Belüftungssystem und unter diesen Rahmenbedingungen sind die Kaltluftströme, der Luftstrom und die Besonnung im Vorfeld betrachtet worden. Aufgrund der bereits vorhandenen Baudichte und der geplanten Bebauung des Quartiers Brühl-Süd können sich im Plangebiet jedoch keine Luftleitbahnen ausbilden. Hinsichtlich des Windkomforts, das heißt der Gestaltung von Außenaufenthaltsbereichen, bestehen keine Einschränkungen.

### *Fauna*

Im Vorfeld der Planung erfolgte bereits die Begutachtung zum Vorkommen von Zauneidechsen. Dabei wurden keine Vorkommen dokumentiert.

### *Lufthygiene*

In einem weiteren Gutachten wurden die Auswirkungen der städtebaulichen Planung und die damit verbundenen prognostizierten Verkehrsbelastungen auf die *Lufthygiene* untersucht. Im Ergebnis werden die zulässigen Grenzwerte unterschritten und damit sind keine Maßnahmen erforderlich. Zu berücksichtigen ist jedoch die im gesamten Stadtgebiet von Erfurt geltende Fernwärmesatzung. Damit ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.

### *Boden*

Das Wettbewerbsgebiet stellt eine ehemalige gewerblich genutzte Brachfläche dar, die für eine temporäre Stellplatznutzung geschottert wurde. Mit dem Abbruch erfolgte eine Altlastensanierung. Das mit den durchgeführten Maßnahmen erreichte Niveau an verbliebenen Restkontaminationen entspricht dem typischerweise in anthropogenen Gebieten vorhandenen Kontaminationen. Die geplante Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt. Das Wettbewerbsgebiet liegt in einer Flussaue mit einem jahreszeitlich schwankenden durchschnittlichen Grundwasserspiegel bei ca. -2,30 m.

## Planungsrechtlicher Rahmen

Das Wettbewerbsgebiet ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes BRV493 "Brühl-Süd", der sich im Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden befindet (durchgeführt November 2013). Für einen Teilabschnitt wurde das Bebauungsplanverfahren als BRV493 "Brühl-Süd, Teil A" weitergeführt und im Oktober 2018 zur Rechtskraft gebracht. Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück wurde aktuell der Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet, der als Zielstellung ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit 64 Mietwohnungen zum Inhalt hat.

Aufbauend auf dem Vorentwurf des BRV493 ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Plangebiets die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Grundlage für dessen Festsetzungen ist das Wettbewerbsergebnis. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als Steuerungsinstrument zur städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung.

Die zu überplanende Fläche befindet sich weiterhin im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet BRV468 "Brühl". Damit unterliegt das geplante Vorhaben dem besonderen Städtebaurecht gem. §§ 136 bis 191 BauGB und bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

## 3 Aufgabenstellung

Der Auslober sowie der Hotelbetreiber und der Einzelhandelsmieter erwarten im Zuge des Realisierungswettbewerbes für die ca. 0,6 ha große Fläche qualitätvolle, realisierbare Entwürfe für die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtensembles, bestehend aus einem Hotel mit integriertem Supermarkt und ergänzenden Nutzungen wie medizinische Versorgung, Fitnessstudio und Büros, einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze. Auftakt und zentrales Element bildet das Hotel mit integrierter Einzelhandelsnutzung am Gothaer Platz, welches den heute unstrukturierten und der Erschließung dienenden Platz stadträumlich wieder fasst, als repräsentativen Stadteingang von Westen her definiert und die fehlende stadtstrukturelle Verbindung zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen wieder herstellt. Wesentlich für die Einordnung dieser städtebaulichen Dominante ist der Erhalt der Blickbeziehungen sowohl von der Gothaer Straße in Richtung Dom und Severi-Kirche als auch von der Cyriaksburg in Richtung Petersberg.

Hinsichtlich der Einbindung der Baustruktur in die Umgebung besteht aufgrund der bereits vorhandenen öffentlichen Räume am Gothaer Platz sowie dem in den Grünraum integrierten Fuß- und Radweg entlang des Bergstromes ein gestalterisches Erfordernis für die Übergangsbereiche. Diese stehen in einem engen Verhältnis zu den jeweiligen Nutzungen und ihren Zugängen.

## Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für die geplante Entwicklung stellt der städtebauliche Rahmenplan zur Revitalisierung des Standortes aus dem Jahr 2015 vom Büro UmbauStadt aus Weimar dar. Zielstellung ist es, im Sinne einer kompakten Stadt in innerstädtischer Lage ein verdichtetes und hochwertiges Stadtquartier zu etablieren. In Anbetracht dieser Ausgangslage werden folgende städtebaulichen Zielstellungen mit dem Wettbewerb verfolgt:

- Einordnung einer städtebaulichen Dominante zur Definition des Stadteingangs,
- Realisierung eines Hotelstandortes in zentraler Innenstadtlage mit bester ÖPNV-Anbindung,
- Einordnung eines Nahversorgers mit einer max. Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>, entsprechend dem Einzelhandelsgutachten sowie ergänzende quartiersverträgliche Nutzungen

- Berücksichtigung der Prinzipien des ökologischen Bauens (bspw. Holzbau) sowie einer energieeffizienten, klimagerechten Gebäudestruktur und -ausstattung, planerische Auseinandersetzung mit der Möglichkeit von Fassadenbegrünungen,
- Erhalt der Blickbeziehungen Gothaer Straße / Domensemble und Cyriaksburg / Petersberg,
- Fortführung der straßenbegleitenden Baufluchten entlang der Warsbergstraße und des Gothaer Platzes,
- Sicherung einer hohen Freiraumqualität, Ausstattung aller Baukörper mit Dachbegrünung,
- Einordnung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr in die Gebäudestruktur.

### Städtebauliche Kubatur

Grundsätzlich ist die im Rahmenplan vorgegebene städtebauliche Konfiguration bei der Planung zu berücksichtigen. Dabei sind die südliche und westliche Gebäudekante der Baukörper entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zwingend vorgegeben. Die „inneren“ Baugrenzen können unter Berücksichtigung der Abstandsflächen dagegen verschoben werden, auch eine bauliche Verbindung beider Baukörper ist möglich. Die Breite der vorgesehenen städtebaulichen Dominante auf dem Flst. Nr. 139/219 beträgt in Abwägung der angestrebten Hotelnutzung und den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie max. 16 m. Hinsichtlich der Höhenvorgaben für diesen Gebäudeteil ist eine maximale Höhe von 239,00 m ü. NHN einzuhalten.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf UmbauStadt, Überarbeitung Juli 2015

## Städtebauliche Kennziffern

Grundstücksgröße:	ca. 5.620 m <sup>2</sup>
max. GRZ:	0,7
max. GFZ:	3,0
BGF ohne TG:	max. 16.800 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe Flst. 138/218:	min. 215m / max. 217m ü NHN
Gebäudehöhe Flst. 138/219:	Sockelgeschoss: min. 207m / max. 208 m über NHN, Baukörper am Gothaer Platz: min. 220m/ max. 222 m über NHN, städtebauliche Dominante: max. 239 m über NHN.

## Nutzungskonzept

1. Hotelnutzung: 180 Zimmer (Flst. 138/219)
2. Lebensmittelmarkt mit Bäckerei: Gesamtverkaufsfläche max. 1.500 m<sup>2</sup> (Flst. 138/219)
3. Bürogebäude / Praxen / Fitnessstudio (Flst. 138/218)
4. Parkebene EG (Zufahrt Warsbergstraße): die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze, mind. jedoch 50 Stellplätze
5. Parkebene 1-geschossige Tiefgarage: maximal mögliche Anzahl an Stellplätzen bei vollständiger Unterbauung der beiden Baufelder, mindestens jedoch die notwendigen Stellplätze gem. Thüringer Bauordnung unter Einberechnung der Stellplätze im EG

Maßgeblich für das Nutzungskonzept sind die Baubeschreibungen und Mustergrundrisse der Hauptmieter Hotel und Lebensmittelmarkt. Diese bilden eine wesentliche Grundlage für die Wettbewerbsauslobung. Das abschließende Raumprogramm wird für den Wettbewerb noch konkretisiert.

## Erschließung

Der Zufahrtsbereich von der neuen Warsbergstraße ist mit der Erschließungsplanung und der 2019 begonnenen Realisierung definiert. Die Andienung der Grundstücke erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt sowohl für die Tiefgaragenstellplätze, als auch für die Anlieferung des Einzelhandels und Hotels erfolgen. Der Anlieferungsbereich soll für alle Nutzungen gebündelt werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei einer optimalen nutzungsbezogenen inneren Organisation dieser Verkehrsflächen. Die Zufahrtsbreite zum Grundstück beträgt max. 6,50 m. Sowohl die Anlieferung des Einzelhandels mit LKW als auch die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr muss über diese Zufahrt gewährleistet werden.

Lediglich als Idee ist im Zuge der Freiflächengestaltung ein Lösungsvorschlag für die Erschließung des Vorhabengrundstücks im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Grundstück des Technischen Rathauses, Flst. 138/82 zu erbringen. Zielsetzung ist hier die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, welches eine gemeinsame, effiziente Lösung für die feuerwehrtechnisch erforderlichen Rettungswege beider Vorhaben beinhaltet. Zu berücksichtigen sind ergänzend die Anordnung 9 PKW-Stellplätzen sowie ein Standort für einen Müllcontainer in unmittelbarer Nähe und zur ausschließlichen Nutzung durch das Technische Rathaus. Aufbauend auf dem Gestaltungsvorschlag müssen im Nachgang zu dem Wettbewerbsverfahren zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung zwischen den beiden Eigentümern verhandelt werden.

Der Zugang des Hotels soll sich im südwestlichen Bereich des Gebäudes befinden mit Adressbildung zum Gothaer Platz. Der Supermarkt soll über zwei fußläufige Zugänge verfügen; vom Gothaer Platz

(nur Zugang) und von der Warsbergstraße,(Zu- und Ausgang) im Bereich der Kundenstellplätze.

Zur Vermeidung von Konflikten ist grundsätzlich auf eine Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Andienung) zu achten.

### **Ruhender Verkehr**

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze ist entsprechend dem Stellplatzschlüssel nach § 49ThürBO im Zusammenhang mit Anlage zu Nr. 49.1.7 VollzBekThürBO mit den jeweiligen Mittelwerten nachzuweisen.

Für den Lebensmittelmarkt sind 20 Fahrradstellplätze innerhalb des Wettbewerbsgebiets nachzuweisen.

### **Freiflächen**

Die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen. Weiterhin ist für alle Dachflächen eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind die städtebauliche Dominante des Hotels, sowie Flächen für Dachterrassen (diese dürfen insgesamt max. 250 m<sup>2</sup> betragen) und technisch notwendige Dachaufbauten.

### **Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Medienanschlüsse können jeweils für das Flurstück 138/219 und 138/218 über die in der neuen Warsbergstraße neu verlegten Medien erfolgen. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem Fernwärmesetzungsgebiet.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die maximalen Kosten für die Kostengruppe 300 und 400 betragen für das Hotel 1.600 € netto/m<sup>2</sup> BGF, für den Lebensmittelmarkt 1.200 € netto/m<sup>2</sup> BGF und Büro/Fitness/Praxen 1.400 € netto/m<sup>2</sup> BGF (ohne Tiefgarage). Für die Herstellung von Stellplätzen in der eingeschossigen Tiefgarage sind 18.000 € netto/Stellplatz, für die ebenerdige Parkebene sind 100 € netto/m<sup>2</sup> und für die maximalen Herstellungskosten der Außenanlage im Realisierungsteil Kostengruppe 500 mit 150 € netto/m<sup>2</sup> anzusetzen. In den zuvor genannten maximalen Kosten pro m<sup>2</sup> BGF ist für die Fassade ein maximaler Betrag in Höhe von 200 € netto/m<sup>2</sup> Fassadenfläche enthalten.