

Projektskizze

für das Interessenbekundungsverfahren für das Bauvorhaben und die Übernahme der Trägerschaft eines Veranstaltungssaales mit Planung und Errichtung eines Foyers sowie der Außenanlagen und Infrastruktur im Außengelände auf dem Brockenplateau im Landkreis Harz

Der Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt beabsichtigt, das Brockenplateau zu erwerben und in einem Teil des vorhandenen Gewerbegebäudes -Funk- und Fernmeldeanlage- auf dem Grundstück der Stadt Wernigerode, Gemarkung Schierke, Flur 2, Flurstück 52 / 20 einen Veranstaltungssaal sowie ein Foyer als Neubau in Verbindung mit einer qualifizierten Planung und Ausführung der Außenanlagen und Infrastruktur im Außengelände zu entwickeln.

Das Brockenplateau wird gegenwärtig als bedeutendste touristische Attraktion des Harzes bezeichnet, welche auch somit einem entsprechend kontinuierlichen Anspruchswandel unterliegt.

Im Fokus dieses Prozesses steht daher ausdrücklich eine Erhöhung und Revitalisierung der Aufenthaltsqualität in den vorhandenen touristischen Einrichtungen sowie deren angemessene und sinnvolle Ergänzungen.

Kerngedanke ist die Unterstützung einer harmonischen und nachhaltigen Entwicklung der Einrichtungen auf dem Plateau in Übereinstimmung mit den touristischen Zielen des Landkreises Harz, der angrenzenden Gemeinden und den Bedürfnissen der Brockenbesucher im Einklang mit den Grundsätzen des Nationalpark Harz.

Die Entwicklung strukturschwacher Gebiete in Verbindung mit der Attraktivierung des Brockens als touristischen Schwerpunkt ist Bestandteil des touristischen Konzeptes. Eine Machbarkeitsstudie ist Bestandteil des touristischen Konzeptes aus dem Jahr 2024 (Anlage 1 Touristisches Nutzungskonzept).

Interessierte Betreiber werden gebeten, ihr Interesse an dem Neu- und Umbau und der Übernahme der Trägerschaft gegenüber dem Landkreis Harz zu erklären.

Merkmale des zu erstellenden und betreibenden Saales

Das gesamte Vorhaben (Grundlagenermittlung, Planung, Errichtung, Ausbau, Ausstattung und Erstellung der Außenanlagen mit erforderlicher Erschließung sowie der Betrieb) ist eigenverantwortlich innerhalb von 2 vollständigen Jahren nach Vertragsabschluss auf eigene Kosten umzusetzen. Der Landkreis Harz übernimmt keine Kosten und erbringt keine ergänzende Leistung für das Vorhaben, die über Genehmigungsverfahren hinaus gehen. Die Bauunterhaltung und die Unterhaltung der Außenanlagen sind durch den Betreiber unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vorzunehmen.

Ziel ist es, die Bewirtschaftung des Obergeschosses mit mind. 80% kultureller und ca. 20% sonstiger Nutzungen durch den Betreiber sicherzustellen. Der Betreiber soll dabei das wirtschaftliche Risiko tragen.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist das Erlangen einer Baugenehmigung, einer Betriebserlaubnis sowie straßen- und wegerechtliche Sondernutzungserlaubnisse und der Abschluss eines Vertrages mit dem Landkreis zur Übernahme der Trägerschaft zum Betrieb des Vorhabens.

Ein Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung, basierend auf dem positiven Vorbescheid, ist im Bauordnungsamt des Landkreises Harz einzureichen.

Der Planentwurf des Betreibers sowie das Konzept des Betreibers müssen durch den Landkreis Harz schriftlich bestätigt werden.

Die Betriebserlaubnis soll spätestens am 01.01.2028 vorliegen.

Beschreibung des Vorhabens im bestehenden „Sendegebäude“, hier im Erdgeschoss und Obergeschoss

Die Deutschen Telekom und deren Vertragspartner nutzen einzelne Ebenen und Bereiche im Sendebauwerk. Aufgrund technologischer Entwicklungen in den vergangenen 25 Jahren ist für deren Aufgabenerfüllung weniger als ¼ des ursprünglichen Flächenbedarfs aktuell und zukünftig erforderlich.

Nicht genutzte Gebäudebereiche stehen daher leer und sind in einem guten baulichen Zustand. Das gesamte Gebäude wurde in überwiegend Stahlbetonbauweise in den 90iger Jahren errichtet.

Ziel des Vorhabens ist es, diese vorhandenen baulichen Ressourcen im Sendebauwerk mit den vorliegenden nicht im Sendebauwerk vorhandenen Nutzungen auf dem Brockenplateau, insbesondere mit den Nutzungen im angrenzenden Touristen-/ Goethesaal und dem Bereich „Richtfunk“, funktionell zu verknüpfen. Eine sinnvolle Ergänzung wird mit dem Vorhaben geschaffen, das sich im Wesentlichen auf das Obergeschoss konzentriert.

Notwendige Technikräume sowie Verwaltungs- und Sanitärräume können in verschiedenen Etagen genutzt werden. Diese Verwaltungs- und Sanitärräume werden durch die Deutsche Telekom und deren Vertragspartner nicht genutzt.

Die Erschließung dieses Saales erfolgt über einen Foyer- und Treppenbereich der gleichzeitig den Touristensaal im Erdgeschoß, den Goethesaal im Obergeschoß des Hotelensembles und den neu zu schaffenden „Heine-Saal“ (Vorhaben) erschließt und miteinander verbindet.

Kapazitäten und Flächen

Obergeschoss des Sendebauwerkes – Für das Vorhaben vollständig vorgesehen.

Fläche gesamt	ca. 390 m ²
davon Fläche Podium	ca. 140 m ²
Fläche für Sitzplätze	ca. 250 m ²
Sitzplatzkapazität	ca. 400 Plätze

Der Saal soll durch Schiebewände teilbar sein.

Nebenfunktionsflächen im Kellergeschoss und Erdgeschoss

Vorh. Sanitäreinrichtungen werden innerhalb vorhandener Flächen ergänzt, bestehende Lagerfläche als Umkleide - und Sanitärräume sowie Requisitenlager verwendet.

Foyer- und Treppenbereich als Neubau:

Grundfläche:	ca. 227 m ²
Erdgeschoss:	ca. 227 m ²
Obergeschoss	ca. 227 m ²
Gesamt Bruttogrundfläche	ca. 454 m ²

Gestaltung

Der Foyer- und Eingangsbereich soll als transparenter Baukörper im Kontrast zur angrenzenden Nordfassade des Touristen- und Goethesaales sowie zum fensterlosen Sendegebäude stehen.

Eine qualifizierte Außenanlagenplanung und -gestaltung unter Herstellung der Infrastruktur im Außengelände soll das Vorhaben ergänzen.

Merkmale des Investors und zukünftigen Trägers

Der Betreiber muss über Referenzen verfügen, die dem Vorhaben äquivalent sind. Es sollten mindestens 5 vorhabensbezogene Referenzen innerhalb der letzten 10 Kalenderjahre vorgewiesen werden.

Vertragliche Grundlagen

Der Landkreis Harz und der Betreiber des Vorhabens schließen einen Gestattungsvertrag über eine Mindestlaufzeit von 15 Jahren.

Der Landrat

Halberstadt, 07.05.2025

Anlagen

1. Touristisches Nutzungskonzept
2. Entwurf / Visualisierung