

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt das vorgestellte Raum- und Umbaukonzept für das Rathauszentrum 2 (ehemals Treveria) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, eine Vorplanung auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudie für den Umbau des Rathauszentrums durch ein externes Architekturbüro erstellen zu lassen.

Begründung:

Das Rathaus-Zentrum entstand in den siebziger Jahren und war zu seiner Zeit sehr erfolgreich. Mittlerweile hat sich die Einzelhandelslandschaft nicht nur in Rheine erheblich verändert. Das ehemalige Karstadt-Haus mit seinem letzten Nutzer Hertie steht seit 2009 leer und produziert keine Frequenz mehr. Dieser Umstand macht den Einzelhändlern im Rathauszentrum und dessen direkter Umgebung erheblich zu schaffen, so dass die Stadt Rheine hier die Initiative ergriffen hat, die Hertie-Immobilie über einen Zwischenerwerb weiter zu vermarkten, um eine Weiterentwicklung des gesamten Standortes zu erreichen und diesen zukunftsfähig zu machen.

Der Kaufvertrag für den Bereich Hertie/Rathauszentrum 2 (ehemals Mensing) wurde am 12.07.2017 beurkundet.

Im Rahmenplan Innenstadt sind u. a. die ehemalige Hertie-Immobilie (B4) und das Rathaus-Zentrum (B5) als Einzelmaßnahmen vorgesehen. Diese bezogen sich jedoch jeweils lediglich auf generelle Standortüberlegungen sowie Zwischenutzungen für die Hertie-Immobilie und Attraktivierungsüberlegungen für den Bereich des Rathauszentrums.

Mit Erwerb der ehemaligen Hertie-Immobilie als Zwischenerwerb sowie des ehemaligen Mensingteiles für eine dauerhafte Nutzung durch die Stadt haben sich die Inhalte der Einzelmaßnahmen B4) und B 5) verändert.

Zum einen erfordert eine Nutzung des Mensingteiles für städtische Nutzungen nach einer Trennung vom Hertie-Gebäude die Schaffung von Fenstern zur Belichtung und eine strukturelle Neuordnung der ehemaligen Verkaufsflächen.

Zum anderen ist aufgrund der aufeinander ausgerichteten Zuordnungen der Gebäudeteile auch innerhalb des Erdgeschosses eine Neuorganisation der Wegebeziehungen erforderlich, um den durch die Trennung der Gebäudeteile resultierenden Veränderungen Rechnung zu tragen und den Bereich zukunftsfähig aufzustellen.

Die Stadt ist mit den übrigen Teileigentümern im Rathauszentrum Teil 1(Eingang Borneplatz) und Teil 2 (Eingang ZOB/Staelscher Hof) und Mietern im Rathaus-Zentrum in einen systematischen Kontakt getreten, um ein Zukunftskonzept zur Attraktivierung des Rathaus-Zentrums zu entwickeln.

Aufgrund der bestehenden Verbindung der Gebäudeteile ist eine parallele Entwicklung erforderlich.

Wesentlich bei der Standortbetrachtung zu berücksichtigen ist, dass Abriss und Neubau des Hertiekomplexes für den Einzelhandel in der Mall eine Beeinträchtigung zur Folge haben wird, da die Großbaustelle Frequenzrückgänge im Stael-schen Hof zur Folge haben wird.

Verlängert man diesen Zeitraum durch einen erst daran anschließenden Umbau des Rathauszentrums(Mensingteil), bestünden diese Beeinträchtigungen dann weiterhin durch diese Umbaumaßnahme verursacht fort.

Des Weiteren zu berücksichtigen ist, dass die im Rahmenplan Innenstadt vorge-sehene und durch die Entwicklung des Hertiegrundstücks zwingend erforderliche gestalterische Aufwertung des Staelschen Hofes ebenfalls längerfristige Baumaß-nahmen auslösen wird.

Diese Abläufe jeweils nacheinander abzuarbeiten, würde im gesamten Bereich eine Einschränkung durch Baumaßnahmen über einen Zeitraum von vielen Jah-ren auslösen, die für die wirtschaftliche Lage der Einzelhandelsnutzungen im Rathauszentrum nicht verantwortbar sind.

Durch die parallele Entwicklung beider Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen möglichst zeitlich komprimiert werden.

Ehemalige Hertie-Immobilie:

In einem mehrstufigen strukturierten Bieterverfahren, das nicht nur über den Kaufpreis sondern auch über das Konzept entscheiden werden wird, soll eine Vergabe an einen Investor erfolgen. Dabei ist das Ziel, in der Erdgeschosszone eine frequenzstarke Nutzung unterzubringen, die in Obergeschossen ergänzt werden soll. Derzeit werden die Grundlagen für dieses Bieterverfahren erarbeitet. Dazu gehören Gutachten über ein Abbruch- und Verwertungskonzept mit ver-schiedenen Varianten wie auch Gutachten zur Festlegung der städtebaulichen und verkehrlichen Situation.

Rathaus-Zentrum 2 (ehemals Mensing):

Eine Vermarktung der ehemaligen Mensing-Fläche hat sich bereits in der Vergan-genheit nicht umsetzen lassen. Die versteckte und dezentrale Lage sowie der Flächenzuschnitt lassen auch heute keine erfolgreiche Vermarktung als Einzel-handelsfläche erwarten.

Die Stadtverwaltung hat bereits im Zuge der Zwischenerwerbsbemühungen die Absicht geäußert, diesen Teil im Eigentum zu behalten und für eigenen Raumbefordernis umzubauen.

Dabei ist Ausgangslage das Erfordernis, eine Nutzung in diesen Gebäudeteil zu bringen, der zur Frequenzerhöhung und damit Belebung des Rathauszentrums beiträgt.

Externe Unterbringungen von Verwaltungseinheiten könnten dabei zu Gunsten von verbesserten Abläufen und Bürgernähe wieder zentraler vereint werden.

Zudem ermöglicht die Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen Förderzu-gänge für die erforderlichen Umbaumaßnahmen.

In einer Abfrage wurde der Raumbedarf in den einzelnen Verwaltungsbereichen abgefragt, um die Flächenbedarfe im Wege eines Machbarkeitskonzepts für diesen Gebäudeteil abzu prüfen. Auch die derzeit ausgelagerten Verwaltungsbereiche wurden dabei berücksichtigt. Das Konzept wird im Weiteren aufgezeigt.

Rathaus-Zentrum 1:

In der Passage sind die meisten Flächen derzeit genutzt. Hier ist die Eigentümergemeinschaft, bzw. die Gemeinschaft der Handelstreibenden gefragt, im Erdgeschoss Perspektiven aufzuzeigen, wie sich die unmittelbare Nachbarschaft zu einer wieder vitaleren Einzelhandelslage entwickeln kann. Die Nutzungen im Rathaus-Zentrum 2 werden Auswirkungen auf die Obergeschosse im Rathaus-Zentrum 1 haben. In einer ersten Abstimmung mit den Eigentümern wurde dort Interesse bekundet, sich einem Planungsauftrag für den RZ 2 –Teil anzuschließen und sich von dem noch zu beauftragenden Architekten Möglichkeiten einer Anpassung / Modernisierung aufzeigen zu lassen.

Raubedarf Rathaus:

Zur Ermittlung des zusätzlichen Raumbedarfs der Verwaltung im Rathauszentrum wurde in einem ersten Schritt zunächst der Raumbedarf aller aus den Rathäusern ausgelagerten Verwaltungseinheiten (Auslagerungen im Nadorff- und City-Haus, Jobcenter incl. GAB, EWG, Safe & Co. sowie Rheine.Tourismus.Veranstaltungen e. V.) näher betrachtet.

Aufgrund der eingeschränkten Belichtungssituation stehen im Rathauszentrum 2 nur begrenzt Flächen für eine Büronutzung zur Verfügung. Daher wurde die oberste Priorität zunächst der Wiedereingliederung der ausgelagerten Verwaltungsbereiche im Nadorff- und City-Haus in das Rathauszentrum eingeräumt. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesen ausgelagerten Bereichen sowie der aktuellen Belegung mit Einzel- und Doppelbüros ergibt sich ein Bedarf an Büroflächen (ohne Verkehrsflächen, Neben- und Sozialräumen) von 435 m².

In einem weiteren Schritt wurden in allen Fachbereichen aktuelle und zukünftige Bedarfe und Bedürfnisse an Büroflächen erfragt. Hierbei stellte sich insbesondere heraus, dass seitens der EDV ein erheblicher und dringender Erweiterungsbedarf um rd. 150 m² besteht.

Weiterer Bedarf wurde auch in einer Erweiterung der Stadtbibliothek sowie in einer Lagermöglichkeit für das Stadtarchiv erkannt.

Die Realisierung dieser erkannten Bedarfe wird in dem vorliegenden Umbaukonzept berücksichtigt:

Die Stadtbibliothek könnte sich im Erdgeschoss des Rathauszentrums 2 um rd. 345 m² erweitern, durch die Verlagerung des Ratssaales entstünde im Bereich des alten Ratssaales eine Lagermöglichkeit für rd. 110 m².

Im Rathauszentrum 2 könnten im EG rd. 133 m² und im 1. OG rd. 292 m² Büroflächen neu geschaffen werden. Durch die Schaffung von Besprechungsräumen

im Bereich des jetzigen Ratssaales könnte der Veranstaltungsraum in der Kulturetage zu weiteren rd. 121 m² Büroflächen umgebaut werden. Ebenso könnten dadurch im Rathauszentrum 1 derzeitig als Besprechungsräume genutzte Räume teilweise in Büroflächen umgenutzt werden. Der Umfang ist jedoch noch weiter zu untersuchen.

Durch die Verlagerung der Kantine (und dem Umbau dieser Flächen) in einen Sozialraum in den derzeitigen Besprechungsraum 104 sowie dem Umbau des Besprechungsraumes 101 könnten weitere Flächen für Büronutzung entstehen (ca. 141 m²).

Einem Flächenbedarf von rd. 585 m² für die ausgelagerten Flächen Nadorff- und Cityhaus sowie der Erweiterung der EDV stehen bei Umsetzung des hier vorgestellten Nutzungskonzepts neu geschaffenen Flächen in der Größe von 687 m² gegenüber. Somit stünde auch noch eine geringe Flächenreserve zur Verfügung.

Eine Zuordnung der Flächen zu den einzelnen Verwaltungsbereichen erfolgt derzeit noch nicht, da auch andere Verwaltungsbereiche Bedarf für interne Umorganisationen angemeldet haben. Hier sind die Beziehungen der Verwaltungseinheiten untereinander noch zu untersuchen, um eine möglichst optimale Nutzung der Flächen zu gewährleisten (Synergieeffekte).

Insgesamt ist festzustellen, dass anhand der vorliegenden Planungen die Mitarbeiter aus den ausgelagerten Dienststellen Nadorff- und Cityhaus wieder in das Rathauszentrum integriert werden können sowie die benötigten Flächenerweiterungen für die EDV, die Stadtbibliothek sowie weitere Lagermöglichkeiten umsetzbar sind.

Raum- und Umbaukonzept Rathaus-Zentrum 1 und 2:

Eine Grundvoraussetzung für die Nutzung der ehemaligen Mensing-Flächen ist eine neue Belichtungsmöglichkeit der Ostseite des Rathaus-Zentrums 2. Dafür würde eine Gasse zwischen dem Rathaus-Zentrum 2 und dem ehemaligen Hertie-Gebäude/Neubau geplant. D.h. der Gebäudeteil Hertie soll baulich vom Rathauszentrum getrennt werden.

Durch den Neubau des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) und der Ems-Galerie entstünde eine deutliche Stärkung einer West-Ost-Achse vom Bahnhof über den ZOB, über den Staelschen Hof Richtung Münsterstraße/Emsgalerie.

Die Verlagerung des Durchgangs durch die Mall vom Eingang ZOB zum Staelschen Hof in direkter Achse führte dann zu einer Aufwertung dieser Wegebeziehung und dient damit der Frequenzsteigerung in der Mall.

Die stärkere Betonung der Achse fände ihre bauliche Umsetzung in einer Öffnung der Passage bis in das 1. Obergeschoss. Dadurch könnten sich die Eingänge Richtung ZOB und vor allem Richtung Staelscher Hof einladender und offener präsentieren. Indem das Treppenhaus zwischen dem Rathaus-Zentrum 1 und Rathaus-Zentrum 2 abgebrochen und der Café-Bereich aus der direkten Achse verschoben würde, orientierte sich der Eingang konsequenter zum Staelschen Hof und böte die Möglichkeit einer attraktiven Außengastronomie.

Diese neue Querung betrifft einen Eigentumsanteil, der nicht im Eigentum der

Stadt liegt und kann nur im Einverständnis mit dem Eigentümer erfolgen. Erste Gespräche hierüber haben stattgefunden.

Erdgeschoss:

Das Zentrum der Erdgeschossnutzung im Rathaus-Zentrum 2 bildet ein multifunktionaler Raum, der sich sowohl als Ratssaal wie auch für weitere öffentliche Nutzungen anbietet und sich zur neuen Gasse orientiert. Dadurch wäre der Saal natürlich belichtet. Weitere Nebenräume würden sich im unbelichteten Bereich des Gebäudes anordnen.

Der Multifunktionsraum könnte und sollte außer für Rats- und Ausschusssitzungen ebenso für Sitzungen der Stadteilbeiräte, Bürger-Workshops und Informationsveranstaltungen genutzt werden. Er soll ausdrücklich nicht in Konkurrenz zu Stadthalle und anderen privaten Räumlichkeiten treten.

Entsprechend der Förderrichtlinien des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sollen Investitionszuschüsse vorrangig zur funktionalen Verbesserung im Quartier in den kommunalen Gebäudebestand der kernhaushalte gelenkt werden. Hierzu zählen auch Gemeinbedarfseinrichtungen zur administrativen Versorgung, wenn Ihnen zusätzliche Quartiersbedeutung zukommt.

Das im Maßnahmengbiet der Stadterneuerung (Rahmenplan Innenstadt) liegende Rathauszentrum könnte mit dem Umbau des Multifunktionsraums in die Förderkulisse einbezogen werden.

Die nach 40 Jahren ohnehin erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der Sitzungsräume im Rathaus 1. Etage könnten damit in eine strukturell und langfristig sinnvolle Umnutzung geändert werden, die zudem der Neuaufstellung der ehemaligen und nicht mehr zukunftsfähigen Einzelhandelsflächen im sog. Mensing-Teil dient.

Der Cafè-Bereich läge dann absolut zentral zwischen dem Multifunktionsaal und der gestärkten Passage und könnte sich mit einer möglichen Außenbewirtschaftung zum Staelschen Hof orientieren.

Zum ZOB würden gut belichtete und gut sichtbare Verkaufsflächen vorhandener und neuer Einzelhändler angeordnet. Kleinere Ladenbereiche für die „schnelle Versorgung“ könnten im Inneren des Gebäudes angeordnet werden.

Richtung Süden sind neue Büroflächen über der derzeitigen Tiefgaragenzufahrt angeordnet.

Die im Zwischenbereich angeordneten, unbelichteten Flächen könnten gut durch die Stadtbibliothek genutzt werden, die eine neue Anbindung an die Mall erhält. Auch die beiden „Dreiecksflächen“ im Souterrain und im erhöhten Erdgeschoss könnten durch die Bibliothek bespielt werden.

Die erforderliche Toilettenanlage könnte für die Mall und die Geschäfte als Kundentoiletten mitgenutzt werden.

1. Obergeschoss Rathaus-Zentrum 2:

Neue Büroflächen würden in Richtung VR-Bank und zur Gasse angeordnet. Erschlossen würden diese durch ein neues Treppenhaus. Die Flächen, die die Stadtbibliothek dafür abtreten müsste, erhielte sie in der Erweiterung Richtung Norden. Über einen Weg, der über die 2-geschossige Passage führte, erhielte das Rathaus-Zentrum 2 den Zugang zum Rathaus-Zentrum 1. Zwischen den neuen Flächen der Stadtbibliothek im Obergeschoss und der Passage im Erdgeschoss entstünde eine neue Sichtbeziehung, die der Passage eine neue Leichtigkeit verleiht.

1. Obergeschoss Rathaus-Zentrum 1:

Der alte Ratssaal, der bereits zur Bauzeit als Provisorium errichtet wurde, würde umgestaltet zu Lager- und Besprechungsräume. Für die Nutzung als Bürofläche ist er fehlender Belichtung nicht geeignet. Diese könnten durch die Aufgabe der Besprechungsräume im 3. Geschoß, welche über natürliche Belichtung verfügen, hergestellt werden.

Der dem alten Ratssaal angegliederte Besprechungsraum würde zum Sozialraum umfunktioniert.

Neue Büroflächen entstünden in der ehemaligen Kantine in der Fortführung der vorhandenen Büros, da hier die notwendige Belichtung vorhanden ist. Das hinter dem Ratssaal liegende, bislang kaum benutzte Treppenhaus würde nun ein zentrales Treppenhaus.

Der Entfall des Kantinenbetriebs soll auch zur Belebung des innerstädtischen Gastronomieangebotes und insbesondere der Angebote im unmittelbaren Bereich des Rathauses – hier ganz besonders in der Mall – beitragen.

2. Obergeschoss Rathaus-Zentrum 2:

Der vorhandene Veranstaltungsraum in der Kulturetage könnte zu Büroflächen umgenutzt werden. Dies wäre nun möglich, da eine direkte Verbindung zum Rathaus-Zentrum 1 über einen neuen Gang über die Dachfläche entstünde. Dadurch würden die Besprechungsräume im Rathaus-Zentrum 1 für die Nutzer der Kulturetage direkt zugänglich, ohne das Gebäude verlassen zu müssen.

Die dargestellten Umbauten stellen eine erste Machbarkeitsuntersuchung dar, deren Aufgabe es war, zu prüfen ob und wie die erforderlichen Bedarfe überhaupt herstellbar wären. Sie sind deshalb eine allererste Skizze, die noch nicht den Anspruch der tatsächlichen Umsetzung erhebt.

Dies soll erst in der beauftragenden Vorplanung untersucht werden. Diese soll die Umsetzbarkeit der Machbarkeitsstudie und der Nutzungsanforderungen überprüfen, ggf. Varianten abprüfen und darstellen und eine mögliche Organisation der Raumbedarfe entwickeln. Hiernach wird auch erst eine Kostenschätzung zum Umfang des Umbaus vorliegen. Die Ergebnisse der Vorplanung werden im Weiteren benötigt, um mit dem Fördergeber den Einbezug des Umbaus RZ 2 in den Förderrahmen abzustimmen. Hiernach erfolgt eine weitere Beratung im zuständigen politischen Gremium.

Exkurs: Historie zur Entstehung des heutigen Ratssaales:

Der Ratssaal ist im Rahmen der Baumaßnahme des Rathauszentrums in den 70er Jahren entstanden. Im Rahmen der Gebietsverwaltungsneuordnung wurde auch im Rat der Stadt Rheine darüber nachgedacht, wie die Stadtentwicklung hier direkt vor dem Bahnhof weitergehen sollte. Die Politik erhoffte sich ein Einkaufszentrum mit Kaufhaus und einer Passage und sah in diesem Neubau die Chance, auch die Verwaltungseinheiten in den Obergeschossen darüber zu konzentrieren. Insbesondere die Verwaltung erkannte, wie problematisch die Unterbringung von Verwaltungseinheiten an vielen verschiedenen Standorten war und dachte auch über die Entwicklung und Anforderungen der Zukunft nach.

Das Amt Rheine hatte gerade ein Amtshaus gebaut. Dort zog später dann das Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine ein.

Aber nicht alle in der Politik träumten von einem großen Verwaltungszentrum. Es bedurfte erheblicher Anstrengungen in den politischen Fraktionen, die Beschlüsse zu realisieren und umzusetzen.

Die Standortentscheidung fiel im Jahr 1967 einstimmig für den von Prof. Robaschik vorgeschlagenen Standort für das Rathauszentrum. Im selben Jahr wurden die Bebauungspläne auf den Weg gebracht. Prof. Robaschik hatte damals das Gutachten zur weiteren Entwicklung der Innenstadt erarbeitet.

Im Jahr 1974 wurde im Haupt- und Finanzausschuss der Vertrag mit dem Bau-träger Niederrhein GmbH für die Planung und Umsetzung geschlossen. Der Architekt Ingenhofen legte im Jahr 1974 einen Entwurf vor, der aus zwei Bauabschnitten bestand:

Dem Bau eines fünfgeschossigen Rathauses mit einer Einzelhandelsnutzung im EG und einem angebundenen Warenhaus. Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage.

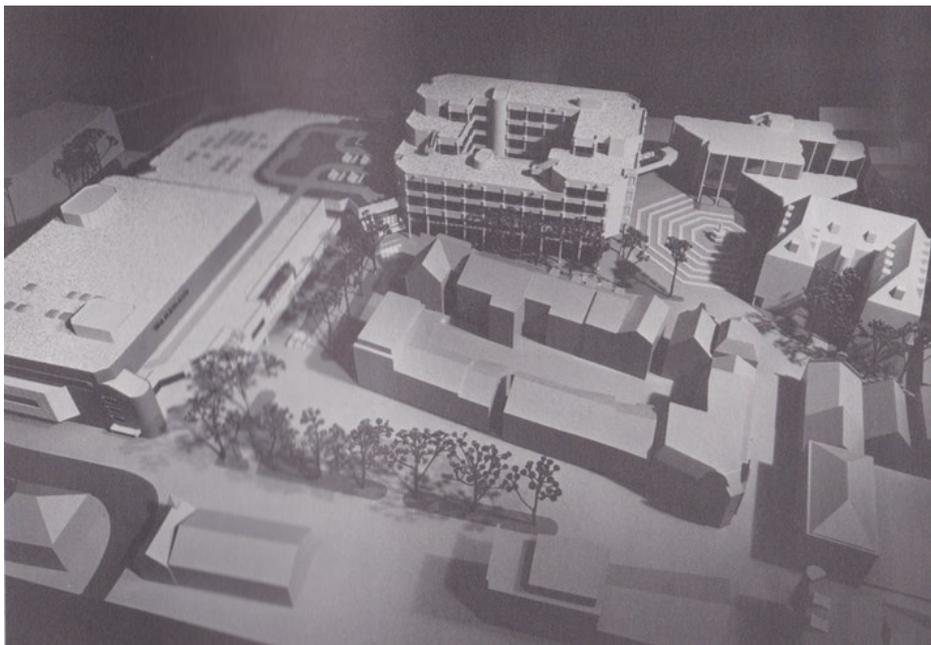


Abbildung: Modell des Gesamtentwurfes mit 1. und 2. Bauabschnitt

Der zweite Bauabschnitt sollte im Bereich der alten Post – verbunden durch einen Überweg im 1. OG.- einen parlamentarischen Trakt vorsehen, der auch eine Verbindung zum Alten Rathaus ergeben hätte.

Die Beauftragung für den ersten Bauabschnitt erfolgte am 26.11.1974 mit 32 Stimmen dafür, drei dagegen und einer Stimme Enthaltung.

Der zweite Bauabschnitt wurde erst einmal verschoben.

Über das Raumprogramm gab es dann in der folgenden Zeit viel Diskussionen zwischen der Verwaltung und der Politik, die auf einen möglichst sparsamen Bau drängte, während die Verwaltung auch auf die zukünftigen Entwicklungen schaute und sich gewisse Reserven wünschte. Im Jahre 1976 beschloss der Rat den Bau des 5. Obergeschosses und es fiel die Entscheidung, den Ratssaal als Provisorium in den Innenhof einzubauen. Der Ratstrakt ist dann nicht weiterverfolgt worden.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Erdgeschoss	Planung
Anlage 2: Grundriss 1. Obergeschoss	Planung
Anlage 3: Grundriss 2. Obergeschoss	Planung
Anlage 4: Grundriss Tiefgarage	Bestand und Planung
Anlage 5: Grundriss Erdgeschoss	Bestand und Planung
Anlage 6: Grundriss 1. Obergeschoss	Bestand und Planung
Anlage 7: Grundriss 2. Obergeschoss	Bestand und Planung