Vorlage Nr. 017/24

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan "Lebendige Innenstadt": Neugestaltung des Umfeldes rund um ehemals Hertie**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	01.02.2024	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wüllen
------------------------------	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 5301	Mobilitäts- und Verkehrsplanung
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 55	Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung
Rahmenplan Innenstadt	Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	1.692.900 €
Auszahlungen	3.078.000 €
Eigenanteil	1.385.100 €

Finanzierung gesichert

Ja Nein

durch

Haushaltsmittel im Sonderprojekt „Rahmenplan Innenstadt“ 95310010201505
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

- I. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die vorgestellte Entwurfsplanung zur Umgestaltung des Umfeldes rund um ehemals Hertie zur Kenntnis.
- II. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz nimmt die Ausführungen zum Förderprogramm „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, eine Antragsskizze einzureichen.

Begründung:

A. Grundlagen und Hintergründe

Der Rahmenplan Innenstadt legte im Jahr 2014 die zusammenhängenden Freiflächen vom Staelschen Hof und von der Herrenschreiberstraße (später unter dem Arbeitstitel „Umfeld rund um ehemals Hertie“ zusammengefasst) als Maßnahme A5 im Handlungsfeld A „Besondere Orte in der Innenstadt“ fest. Durch die Umnutzung des ehemaligen Modehauses Mensing im Rathauszentrum II sowie die Neuentwicklung der Hertie-Fläche als Stadthotel ist zu erwarten, dass der Staelsche Hof sowie die umliegenden Geschäfte stärker öffentlich genutzt und frequentiert werden. Auch der seit der Schließung der Hertie-Filiale weniger genutzte Spielort soll für verschiedene Nutzergruppen attraktiver gestaltet werden.

Für eine Antragstellung auf Städtebaufördermittel wird eine abgestimmte, politisch beschlossene Entwurfsplanung samt Kostenberechnung benötigt. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt vom Bau- und Mobilitätsausschuss gefasst. Hintergrund ist die Kombination der Städtebauförderung mit dem neuen Förderprogramm „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“, für das im Februar eine Projektskizze eingereicht werden soll (siehe Kapitel E. und F.). Aufgrund der starken Verknüpfung zu den Maßnahmen B4 „Neuentwicklung des Standortes ehemals Karstadt / Hertie“ und B5 „Funktionserweiterung, Neustrukturierung des Rathauszentrums einschließlich neuem Multifunktionssaal und Stadtbibliothek“ ist eine frühzeitige Planung sinnvoll.

Bei der Planung sind wichtige Aspekte:

- die Neugestaltung und Aufwertung der bestehenden Spielmöglichkeiten und eine Erweiterung durch neue Elemente und Angebote,
- die Entwicklung von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten inkl. Grüngestaltung unter Beachtung der funktionalen Erfordernisse (u. a. Radverkehr, Radabstellplätze), sowie
- die Berücksichtigung der baulichen Entwicklungen im Umfeld (Stadthotel und Rathauszentrum II), insbesondere die Entstehung der Fuge als Durchgang bzw. neuen Stadteingang von der Matthiasstraße

Im Mai 2020 wurde das Büro GREENBOX, Köln, mit der Entwicklung einer Vorentwurfsplanung beauftragt. Unterstützt wird das Büro GREENBOX durch das Büro Reicher Haase Assoziierte, Dortmund, die hauptsächlich die Vorbereitung und Durchführung der Bürgerbeteiligungen bearbeiten.

Im Sommer 2020 wurde eine pandemiebedingte Online-Beteiligung durchgeführt, die durch eine Postkarten-Aktion sowie Vor-Ort-Begehungen in Kleingruppen ergänzt wurde. In dieser wurden die Anregungen der Bürger zu folgenden Themenfeldern abgefragt:

- Veranstaltungen, Freizeit und Spiel,
- Gestaltung, Aufenthaltsqualitäten und Wegebeziehungen,
- Umwelt, Grün und Klimaschutz sowie
- Einkaufen, Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und ihre Dokumentation sind gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 29.10.2020 (Vorlage Nr. 337/20) Bestandteil des Inputs für den weiteren Entwicklungsprozess rund um den Staelschen Hof.

C. Variantenplanung

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der ersten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der parallel laufenden Planungen zum Rathauszentrum und zum Neubau eines Stadthotels auf dem ehemaligen Hertie Grundstück hat das Büro GREENBOX verschiedene Varianten einer Vorplanung (siehe Anlage 2) erarbeitet.

- Konzept 01 – GRÜNDYNAMIK | Spielen, Leben und Erleben
- Konzept 02 – Klima Oasen | Aufenthalt, Ruhe und Kühle
- Konzept 03 – Grüner Hof | Maximaler Grünanteil

Im Rahmen einer weiteren Bürgerbeteiligung wurden den Bürgerinnen und Bürgern die drei Varianten vorgestellt und die Möglichkeit gegeben, Ideen, Anregungen oder Vorschläge einzubringen. Außerdem konnten sie die verschiedenen Varianten favorisieren.

Als Favoriten wurden am häufigsten die Varianten 2 „Klima Oasen“ und 3 „Grüner Hof“ genannt. Die Variante 2 überzeugte dabei v. a. durch die Gestaltung und Formensprache, wurde aber in Bezug auf Unterhaltung, Pflege, Aufwand und Kosten kritisch gesehen. Keine Rolle in der Bürgerbeteiligung spielte dabei die mögliche Verbindung der innerstädtischen Platzsituationen durch die runden Gestaltungselemente (ähnliches Konzept in der Vorplanung Bernburgplatz).

Die Variante 3 erhielt im Vergleich zur Variante 2 mehr Zuspruch. Hervorgehoben wurde der parkähnliche Charakter des Staelschen Hofes und der hohe Grünanteil.

In enger Abstimmung mit dem Planungsbüro hat die Verwaltung die beiden von den Bürgerinnen und Bürgern favorisierten Varianten geprüft. Beide Varianten erschienen zielführend und umsetzbar und könnten, was einzelne Elemente und Details betrifft, im Zuge einer Entwurfsplanung weiter optimiert werden.

Im Ergebnis beschloss der Bau- und Mobilitätsausschuss am 27.10.2021 zu der Vorlage 387/21, dass aufgrund der Aspekte Grünanteil, Aufenthaltsqualität und dauerhafte Unterhaltung der Flächen die Variante 3 „Grüner Hof“ Grundlage für die Entwurfsplanung wird.

D. Planung „Grüner Hof – maximaler Grünanteil“ – Leistungsphase 3

Gemäß diesem Beschluss hat das Planungsbüro Greenbox im Auftrag der Stadt eine Entwurfsplanung ausgearbeitet.

Das Konzept wird durch den maximierten Anteil an Grünstrukturen geprägt. Der Anteil der Grünflächen an der Gesamtfläche des Betrachtungsraumes liegt mit etwa **16%** deutlich höher als im Bestand mit **ca. 5%**.

Die Gestaltung des Platzes greift bestehende Gebäudekanten auf, sodass eine Gliederung des Staelschen Hofes durch die Freiraumelemente und die umgebende Bebauung stattfindet. Eine Zonierung des Stadtplatzes wird besonders im zentralen Bereich durch Belagswechsel und den damit verbundenen Nutzungszuweisungen umgesetzt. Die beiden Grünflächen im

zentralen Bereich des Staelschen Hofes werden durch Sitzkanten mit entsprechenden Holzaufgaben sowie Rücken- und Armlehnen und Holz eingefasst. Im Bereich der Klosterstraße werden die durch das Rathauszentrum erforderlichen technischen Anlagen in Grünelemente integriert.

Die bestehenden Platanen werden in ihrer jetzigen Form in Hochbeeten erhalten und südlich und östlich durch standortgerechte Neuanpflanzungen ergänzt. In Kombination mit dem hohen Grünflächenanteil dieser Planung wird ein Stadtraum geschaffen, der klare Zonierungen aufweist, die Aufenthaltsqualität erhöht und sich in den Bestand und an das neue Stadthotel anpasst.

Die bereits bestehenden Wegebeziehungen werden gestärkt. Außerdem wird die neu entstehende Fuge zwischen Rathauszentrum und Stadthotel zu einem weiteren Aufenthaltsort. Das Thema Wasser und Spiel findet sich vor allem im Bereich des beibehaltenen Wasserspiels wieder. Die bestehenden Angebote werden durch zusätzliche, beschattete Spielgeräte ergänzt.

E. Förderprogramm „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“

Mit dem Förderaufruf vom 13. November 2023 wurde das Förderprogramm „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“ vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Ziele des Förderprogramms sind die Klimaanpassung auf lokaler und regionaler Ebene und die Auswirkungen des Klimawandels durch eine konsequente Klimawandelvorsorge zu begrenzen sowie eine Stärkung der Anpassungs- und Widerstandsfähigkeit von Umwelt und Gesellschaft. Die Klimaresilienz in den Kommunen und Kreisen soll gestärkt werden und die Anpassung an die negativen Folgen des Klimawandels unterstützt werden.

Gefördert werden **investive Vorhaben** in Nordrhein-Westfalen an oder auf Gebäuden, Liegenschaften sowie im öffentlichen Raum, die der Klimafolgenanpassung oder Risikoprävention dienen. Dazu zählen insbesondere naturbasierte Vorhaben zum Schutz vor Überhitzung, Dürre und Trockenheit, zur Schaffung von Verdunstungskühle, zur Wiederherstellung natürlicher Bodenaustausch-Prozesse, zur Verfolgung des Schwammstadt-Prinzips sowie zum Schutz vor klimawandelbedingten Naturgefahren und Extremwetterereignissen.

Förderfähig sind u. a. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Speicherung von Wasser, Anlegen von Mulden zur Regenwasserversickerung (Schwammstadt-Prinzip), Retentionsdächer sowie der Bau von Verschattungsanlagen und die Errichtung von Trinkwasserbrunnen. Weiterhin ist die Planung in Teilen förderfähig.

Das Antragsverfahren ist ein zweistufiges Verfahren. Zunächst ist bis zum 29. Februar 2024 eine Antragsskizze einzureichen, die durch einen Begutachtungsausschuss im Juni 2024 bewertet wird. Ein positives Votum des Begutachtungsausschusses entspricht einer Förderempfehlung, ist aber noch keine Förderzusage. Nach Aufforderung zur Antragsstellung ist der Förderantrag innerhalb von drei Monaten zu stellen. Um auf eventuelle Änderungen des Fördermittelgebers reagieren zu können, wird die Entwurfsplanung daher zunächst zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss der Entwurfsplanung soll dann im Herbst 2024 erfolgen.

Die Förderquote liegt für Kommunen bei 80%.

F. Finanzierung

Die Maßnahme A5 „Neugestaltung des Umfeldes rund um ehemals Hertie“ war bis zum Jahr 2021 Bestandteil des Rahmenplans Innenstadt. Seit dem Jahr 2015 beantragte die Stadt

jährlich Mittel der Städtebauförderung für verschiedene öffentliche Freiraum- und Baumaßnahmen in der Innenstadt und bekam diese bewilligt. Auch die vorliegende Freiraumgestaltung soll mit der Städtebauförderung anteilsfinanziert werden.

Entgegen der Ablaufplanung zum gesamten Rahmenplan Innenstadt aus dem Jahr 2014 konnte die Freiraumplanung für das Umfeld rund um ehemals Hertie noch nicht so weit entwickelt werden, um damit Fördermittel zu beantragen. Die zahlreichen zeitlichen und räumlichen Abhängigkeiten von den angrenzenden Hochbaumaßnahmen Rathauszentrum und Neubau Stadthotel (z. B. Anschlusshöhen an Gebäudeeingängen, Entwässerungseinrichtungen, Flächennutzungen) ließen dies bislang nicht zu.

Wie in der Vorlage 621/21 dargestellt, wurde die Maßnahme A5 dem laufenden Städtebauförderprojekt Rahmenplan Innenstadt entnommen und zum Gegenstand des aktuell in der Aufstellung befindlichen Rahmenplans „Lebendige Innenstadt“ gemacht. Die Verwaltung strebt an, im Herbst 2024 einen ersten Förderantrag für die Maßnahmen des Rahmenplans „Lebendige Innenstadt“ zu stellen, in dem die Maßnahme zum Umfeld rund um ehemals Hertie erneut aufgenommen werden soll.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich voraussichtlich auf **2.270.532,62 €** brutto. Diese sind im Vergleich zur Kostenschätzung zur Vorentwurfsplanung in der Leistungsphase 2 (Beschlussvorlage Nr. 387/21) gestiegen. Grund dafür ist zum einen die allgemeine Baukostensteigerung, die in der Leistungsphase 2 noch nicht als Risikoaufschlag berücksichtigt wurde. Zum anderen ist die Planung im Verlauf deutlich konkretisiert und an die Rahmenbedingungen angepasst worden. Ein Kostenvergleich wird in der Anlage dargestellt (siehe Anlage 6: Kostenvergleich)

Das Projekt soll sowohl durch die Städtebauförderung als auch durch den Fördertopf „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“ – vorbehaltlich einer Bewilligung der Fördergelder – gefördert werden. Da nicht alle Teilmaßnahmen und –arbeiten der Umgestaltung über das Programm „Klimaanpassung.Kommunen.NRW“ gefördert werden können (zum Beispiel die gepflasterte Oberflächengestaltung oder die Anschaffung von neuem Mobiliar), ist eine Kombination aus beiden Töpfen möglich.

Für den Rahmenplan „Lebendige Innenstadt“ erhält die Stadt Rheine bei der Städtebauförderung voraussichtlich einen Fördersatz von 60 %.

Die Kosten sind in der Kostenberechnung des Planungsbüros (siehe Anlage 4) näher erläutert. Die Verwaltung hat in der aktuellen Haushaltsplanung bereits eine Kostensteigerung von 20% zwischen dem Zeitpunkt der Beschlussfassung bis zur Umsetzung in den nächsten Jahren berücksichtigt. Es wird auf die Vorlage 028/24, Beratung Ergebnis- und Investitionsplan 2024 - 2027 Fachbereich 5 - Planen und Bauen Produktgruppen 52, 53, 56 und 57 sowie Sonderprojekt Rahmenplan Innenstadt, verwiesen.

Die Aufwendungen für die künftige Unterhaltung werden sich nach derzeitiger Schätzung inkl. der Abschreibungen auf **rund 23.000 €** pro Jahr belaufen. Die derzeitigen Kosten liegen bei ca. 9.500 € pro Jahr.

G. Weiteres Vorgehen

Mit dem Beschluss zur Einreichung der Projektskizze für das Förderprogramm „Klimaanpas-

sung.Kommunen.NRW“ und der Kenntnisnahme der Entwurfsplanung bereitet die Verwaltung den Förderantrag auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung vor. Im weiteren Verlauf der Abstimmung mit dem Fördermittelgeber sind ggf. Anpassungen der Planung notwendig, die im Rahmen der Entwurfsplanung einzuarbeiten sind. Daher empfiehlt die Verwaltung, einen Beschluss der Leistungsphase 3 sowie der Herstellungsmerkmale nach einer positiven Rückmeldung durch den Fördermittelgeber zu fassen.

H. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die aufgrund der Baustelle am Rathauszentrum bereits entfernten Gehölze im Bereich des Staelschen Hofes werden im Zuge der Umgestaltung durch gleichwertige, standortgerechte Gehölze ersetzt. Die bestehenden Platanen wurden in die Planung integriert und verbleiben an ihrem jetzigen Standort.

Des Weiteren werden derzeitige Pflasterflächen umfangreich entsiegelt und zu größeren zusammenhängenden Grün- und Rasenflächen umgestaltet. Durch Baumpflanzungen werden über den Bestand hinaus weitere verschattete Plätze hergestellt. Ziel der Planung ist es, auf dem bislang sehr städtischen Platz möglichst viel Grünfläche umzusetzen. Wo Grünflächen wegen anderweitiger Nutzungen nicht dauerhaft möglich sind, werden Kübelpflanzungen in den Seitenbereichen ergänzt. Bei der Umsetzung wird darauf geachtet, dass es sich um standortgerechte, klimaresiliente und insektenfreundliche Pflanzen handelt.

Durch die Speicherung des Regenwassers im Schwammstadt-Prinzip werden Flächen geschaffen, die große Mengen an Wasser aufnehmen und zeitverzögert wieder abgeben. Dadurch wird die lokale Verdunstung erhöht und somit eine erhöhte Verdunstungskühlung gefördert. Zugleich dient dies dem Überflutungsschutz.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Lageplan inkl. Feuerwehrezufahrten
- Anlage 3: Material- und Pflanzkatalog
- Anlage 4: Erläuterungsbericht
- Anlage 5: Kostenberechnung
- Anlage 6: Kostenvergleich