

Vorlage Nr. 268/17

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B 4 - Entwicklung der Immobilie Karstadt/Hertie (5942-0041) - Städtebauliche und verkehrliche Studie**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bauausschuss			15.11.2017	Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herr Dr. Vennekötter Herr Schauz, Herr Kasper / Büro SSR		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☒ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	2.024.350 €
Aufwendungen	3.109.000 €
Verminderung Eigenkapital	1.084.650 €

Investitionsplan

Einzahlungen	7.897.550 €
Auszahlungen	11.299.100 €
Eigenanteil	3.419.550 €

Finanzierung gesichert

- ☒ Ja ☐ Nein
 durch
☒ Haushaltsmittel im Sonderprojekt „Rahmenplan Innenstadt“
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Budget	Jahr	Investitionsplan Betrag	Ergebnisplan Betrag
594	2015	-1.175.000	-99.750
594	2016	-429.250	-143.100
594	2017	-308.200	-231.750
594	2018	-342.650	-217.750
594	2019	-369.250	-86.750
594	2020-22	-795.200	-305.550
Gesamt		-3.419.550	-1.084.650

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die Ergebnisse der städtebaulichen und verkehrlichen Studie des Büros Schulten Raum- und Stadtentwicklung zur Kenntnis und beschließt, dass die Ergebnisse im Rahmen des mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens zur Veräußerung und Revitalisierung des Hertie-Grundstückes zu behandeln und einzubinden sind.

Begründung:

1. Grundlagen und Hintergründe

Der Rat der Stadt Rheine hat am 13. Dezember 2016 die Verwaltung damit beauftragt, Ankaufverhandlungen mit den Eigentümervertretern für das ehemalige Hertie-Gebäude und die ehemaligen Flächen des Modehauses Mensing im Rathaus-Zentrum aufzunehmen.

In der Folge hat der Rat in seiner Sitzung am 14. Februar 2017 den Ankauf dieser beiden Liegenschaften beschlossen. Am 12.07.2017 wurde der Notarvertrag zum Ankauf der Immobilien unterzeichnet. Die Kaufpreisfälligkeit war am 31.10.2017. Mit Zahlung des Kaufpreises wird die Stadt Rheine Besitzer der Flächen. Der Eigentumsübergang wird voraussichtlich einige Wochen später erfolgen.

Durch den Erwerb (Mensing-Flächen) bzw. Zwischenerwerb (Hertie-Flächen) wird die Stadt in die Lage versetzt, die Entwicklung der Flächen aktiv zu betreiben und zu steuern. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, sowohl die Entwicklungsmaßnahmen im Bereich von Mensing als auch von Hertie mit ihren jeweiligen nunmehr geplanten Zielrichtungen als Maßnahmen in den Rahmenplan Innenstadt und seine Förderkulisse einzubinden. Positive Signale von Land und Bezirksregierung zu diesem Vorgehen gibt es (erste Abstimmung im Mai 2017). Auf Grundlage der nun vorliegenden Ergebnisse wird die Verwaltung am 29.11.2017 ein weiteres Gespräch mit dem Ministerium und der Bezirksregierung führen, mit dem Ziel, bereits für das Jahr 2018 Fördermittel für Planungsleistungen und die bereits getätigten Ausgaben zum Grunderwerb und dessen Zwischenfinanzierung bis zur Weiterveräußerung des Hertie-Grundstücks zu beantragen.

Bezüglich des ehemaligen Hertie-Standortes ist geplant, das Grundstück an einen Investor weiter zu veräußern, der die wirtschaftlich und qualitativ positivsten Entwicklungsaussichten bietet. Diese Entwicklung und Weiterveräußerung soll im Rahmen eines formellen Verfahrens – hier: eines mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens – betrieben werden.

Das Vorgehen wurde im Grundsatz bereits im Bauausschuss vom 29.06.17 beschlossen (Beschlussvorlage 221/17).

Ebenso wurde festgelegt, dass neben den zu ermittelnden und festzulegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine Weiterveräußerung auch inhaltliche und hier insbesondere (städte-)bauliche Zielsetzungen zu formulieren sind. Neben der Erstellung eines Schadstoff- und Altlastengutachtens inkl. Abrissuntersuchung sollten auch die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sollen als eine Grundlage in das Bieterverfahren einfließen.

Gemäß o. g. Bauausschussbeschluss wurde das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund mit der Erstellung der städtebaulichen und verkehrlichen Studie zum Stand-

ort Karstadt/Hertie beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse liegen nun vor. Das Büro stellt diese in der Bauausschusssitzung am 15.11.2017 vor.

2. Vorgehensweise / Methodik

Gemäß der vorgegebenen Aufgabenstellung hat das Büro SSR zunächst die Grundlagen und Rahmenbedingungen des Standortes und seines Umfeldes im Hinblick auf seine städtebaulichen und verkehrlichen Fragestellungen ermittelt und analysiert. Dabei wurden die vorhandenen Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken einer Entwicklung herausgearbeitet (sog. SWOT-Analyse).

Ausgehend von den sich daraus ergebenden Zielsetzungen für eine Entwicklung wurden Empfehlungen für den Standort und die Umsetzung dieser Ziele formuliert, in Entwicklungsvarianten gegliedert und schließlich Vorschläge und Hinweise für die Inhalte des Bieterverfahrens gemacht.

Die Untersuchung umfasst die städtebaulichen und verkehrlichen Belange in Abgrenzung zu den technischen und wirtschaftlichen Fragestellungen, die parallel hierzu – insbesondere in den Abbruchuntersuchungen und Wertermittlungen – erarbeitet werden.

3. Inhalte und Ergebnisse der Studie

Die Inhalte und Ergebnisse der Studie können in ihrer Gesamtheit der als Anlage beigefügten Präsentation des Büros SSR entnommen werden. Diese ist aufgrund der Dateigröße in zwei Teile unterteilt: 1. Teil – Analyse – Stärken-Schwächen-Profil – und 2. Teil Ziele - Empfehlungen für den Standort – Entwicklungsvarianten – Empfehlungen für das Bieterverfahren.

Zudem wurde seitens des Büros ein Abschlussdokument erstellt, das die in der Präsentation dargestellten Ergebnisse noch einmal in Berichtform zusammenfasst. Dieser Bericht kann bei Bedarf vom Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt werden und wird der Niederschrift zum Bauausschuss als Anlage beigefügt.

Die zentralen Ergebnisse und Aussagen der Untersuchungen stellen sich wie folgt dar:

3.1 Ergebnisse der SWOT-Analyse

Stärken und Chancen des Standortes (vgl. S. 30 der Präsentation)

- Der Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, sowohl bezüglich des öffentlichen Verkehrs (ÖV) als auch des Individualverkehrs (IV)
- Er liegt an einem wichtigen Stadteingang (vom Kardinal-Galen-Ring/B 475 und der Hovestr./B 481)
- Im Umfeld gibt es eine vielfältige Angebotsstruktur
- Der Standort ist eingebettet in ein Netz innerstädtischer Straße und Plätze

Schwächen und Risiken des Standortes (vgl. S. 31 der Präsentation)

- „Innenstadtrandlage“, heterogenes Umfeld
- zum südlichen Stadteingang stellt sich der Bereich an der Matthiasstraße städtebaulich und optisch als „Rückseite“ dar
- Im Bereich der Herrenschreiberstraße und des Leiriaplatzes sind städtebauliche Defizite vorhanden, der Raum ist hier nicht gefasst

- Die vorhandene Gebäudestruktur Hertie und Rathauszentrum ist als Großstruktur für Entwicklungen relativ unflexibel

3.2 Ziele für den Standort und sein Umfeld

In einer Zielskizze (S. 33 der Präsentation) wurden die aus den Ergebnissen der SWOT-Analyse herausgearbeiteten Zielvorstellungen für die Entwicklung des Standortes und sein Umfeld zusammengefasst und grafisch aufbereitet. Im Einzelnen sind dies:

1. Trennung zwischen Rathaus und Hertie-Standort
2. Attraktor im Bereich der Schnittstelle Rathaus-Passage und neuer Fuge
3. Gute Erreichbarkeit Tiefgarage
4. Beruhigung westliche Matthiasstraße
5. Erhalt Platzfigur Staelscher Hof
6. Stärkung Wege- und Blickbeziehung Münstermauer
7. Stärkung Leiriaplatz als Eingang zur „Altstadt“
8. Mögliche Verengung der südlichen Herrenschreiberstraße
9. Schaffung eines repräsentativen Innenstadteingangs vom Kardinal-Galen-Ring
10. Nutzung Bebauungs-/Entwicklungspotential Fläche vor „KöPi“
11. Vereinfachung der Orientierung und Durchlässigkeit in der Rathauspassage
12. Fassung des Raumes – Staelscher Hof/Leiriaplatz/Herrenschreiberstraße
13. Behutsamer Umgang mit Denkmälern

Diese Zielvorstellungen wurden in der weiteren Bearbeitung der Studie dahingehend überprüft, ob und wie sie erreicht werden können, welche Voraussetzungen dafür erforderlich sind, welche Varianten einer Entwicklung dafür in Frage kommen und wie sie im Einzelfall – z. B. bei bestehenden Zielkonflikten – untereinander abgewogen werden können.

3.3 Empfehlungen für den Standort und sein Umfeld

Aus der Überprüfung der Zielvorstellungen für den Standort und sein Umfeld ergeben sich städtebauliche und verkehrliche Empfehlungen, die bei einer zukünftigen Entwicklung beachtlich sein sollten.

Hierbei wurden im Hinblick auf die verkehrlichen Belange v. a. die Rahmenbedingungen für eine auch zukünftig funktionierende äußere verkehrliche Anbindung des Standortes und für eine zukünftige Tiefgaragenerschließung am Standort ermittelt.

Hinsichtlich der städtebaulichen Belange wurden insbesondere die Fragestellungen zu den stadträumlichen Erfordernissen aufgearbeitet. Es wurden Empfehlungen für die horizontalen (Baufeldabgrenzung, Fuge) und vertikalen (Gebäudehöhen, auch im Abgleich mit den Raumgrößen und -breiten) Entwicklungspotentiale aufgezeigt und besonders zu beachtende Aspekte der baulichen Entwicklung und Gebäudestrukturen herausgearbeitet.

Insgesamt wurden sieben Kernempfehlungen erarbeitet, die in einer Leitskizze (S. 45 der Präsentation) grafisch aufgearbeitet wurden.

1. Maximale Abgrenzung des zukünftig zulässigen Baufeldes
2. Herstellung einer Fuge zum Rathauszentrum und ihre Breite
3. Definition eines Vorbereiches an der Schnittstelle Rathauszentrum, Fuge, Staelscher Hof
4. Vorgaben zur Öffnung und Durchlässigkeit eines neuen Baukörpers an der

Fuge

5. Umgang mit der Gebäudevorderseite – möglicher Rücksprung bzw. neue Raumkantenausbildung im Bereich zum Leiriaplatz und zur Bönnerkeskapelle
6. Setzen eines gestalterischen Schwerpunktes mit Adressbildung nach Süden
7. Möglichkeit einer neuen Tiefgaragenzufahrt

Hinsichtlich zukünftiger Nutzungsperspektiven und Gestaltungsvorgaben weist das Büro grundsätzlich auf die aus planungs- bzw. baurechtlicher Sicht verbindlich vorgegebenen Rahmenbedingungen (Bebauungsplan, Kerngebiet gem. BauNVO bzw. Gestaltungssatzung der Stadt Rheine) hin.

Weitergehende Aussagen zu beiden Themen haben zunächst reinen Empfehlungscharakter und sollten im Zuge der Vorbereitung des anschließenden Bieterverfahrens auf ihre Verbindlichkeit hin überprüft werden.

3.4 Entwicklungsvarianten

Die herausgearbeiteten Empfehlungen für die Entwicklung wurden dann mit möglichen Varianten der Gebäude- bzw. Baufeldentwicklung abgeglichen und in eine Bewertungsmatrix übertragen. Ein Ausschluss einzelner Varianten erfolgt nicht, es wird jedoch deutlich, dass die städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen in Abhängigkeit von der jeweiligen Variante in unterschiedlichem Maße umgesetzt werden können.

Variante 0 – Erhalt des Gebäudes und Umbau sowie Umnutzung im Bestand

Variante 1 – Teilabriss bis zur OK EG mit Neubau auf dem EG, Bildung einer „Fuge“

Variante 2 – Teilabriss bis zur OK TG mit Neubau auf der TG, Bildung einer „Fuge“

Variante 3 – Kompletter Rück- und Neubau

Auch hinsichtlich der äußeren Tiefgaragenerschließung werden verschiedene Varianten aufgezeigt. Die Möglichkeiten einer diesbezüglichen Neuorganisation werden in der Matrix je Variante ebenfalls eingeschätzt.

Schließlich wird in der Matrix eine Einschätzung getroffen, wie flexibel die Varianten hinsichtlich zukünftiger Nutzungen sind.

3.5 Empfehlungen für das Bieterverfahren

Abschließend stellt die Studie dar, welche Empfehlungen aus städtebaulicher bzw. verkehrlicher Sicht als Input in das Bieterverfahren in Frage kommen. Diese möglichen Inputs werden nach folgenden Fragestellungen untergliedert:

- a) Was ist vor Durchführung eines Bieterverfahrens zu klären?
- b) Was sollte in einem Bieterverfahren vorgegeben werden?
- c) Welche Fragestellungen sind in einem Bieterverfahren zu lösen?
- d) Was können mögliche Beurteilungskriterien in einem Bieterverfahren sein?

Diese Empfehlungen aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sind im Zuge der Vorbereitung eines Bieterverfahrens sowohl mit den Ergebnissen der anderen vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Grundlagenermittlung abzustimmen, als auch im Hinblick auf das Kernziel einer qualitativ hochwertigen Investoren- und Konzeptfindung zu prüfen. Mögliche Zielkonflikte sind dabei herauszuarbeiten und zu entscheiden.

4. Ausblick - Nächster Verfahrensschritt

4.1 Vorbereitung und Durchführung des Bieterverfahrens

Die Veräußerung des Hertie-Grundstücks soll auf Grundlage eines mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens herbeigeführt werden.

Dieses Verfahren ist ein mittlerweile vielerorts durchgeführtes und bewährtes Vorgehen zur Investorenfindung. Es wurde z. B. bei der Entwicklung des ehemaligen Karstadt/Hertie-Standortes in Gronau erfolgreich praktiziert.

Das Verfahren stellt die Wahrung der vorgeschriebenen Vergabegrundätze sicher, beinhaltet Vorgaben und Empfehlungen bezüglich der inhaltlichen Rahmenbedingungen (insbesondere auch die der Stadtentwicklung, s. o.) und ermöglicht eine wirtschaftlich umsetzbare, investorenorientierte Entwicklung.

Für die Vorbereitung, Durchführung und Betreuung ist ein Fachbüro einzuschalten, welches über entsprechende Referenzen verfügt und eine möglichst formal wie inhaltlich rechtssichere und zielorientierte Verfahrensdurchführung gewährleistet.

Hierfür wurde ein entsprechendes Angebotseinholungs- und Vergabeverfahren durchgeführt. Das Büro Post Welters und Partner aus Dortmund erhielt den Zuschlag für die Betreuung.

Die konkreten Einzelheiten des Verfahrensablaufes und der erforderlichen Verfahrensschritte sind vom beauftragten Büro aufzuarbeiten und abzustimmen.

4.2 Einbindung der Ergebnisse der Studie SSR

Die Ergebnisse der Grundlagenermittlungen – und somit auch der hier vorliegenden städtebaulichen und verkehrlichen Studie – sind im Zuge der Vorbereitung des Verfahrens im Hinblick auf ihre Einbindung sowohl hinsichtlich der Zielsetzungen für das Bieterverfahren als auch im Abgleich mit den Ergebnissen der weiteren Fachuntersuchungen und Grundlagenermittlungen zu prüfen und abzustimmen.

So hat z. B. das Abbruchgutachten aus technischer und statischer Sicht die Empfehlung formuliert, eine neue bzw. zusätzliche Tiefgaragenzufahrt im Bereich der heutigen Anlieferzone vorzusehen. Aus städtebaulicher und insbesondere verkehrlicher Sicht ist aber festgestellt worden, dass die Verlegung, Neuschaffung oder zusätzliche Schaffung einer Tiefgaragenzufahrt nur in einem Bereich von max. 30m östlich der heutigen Zufahrt möglich ist, da ansonsten ein ausreichender Rückstauraum für wartende Fahrzeuge nicht sichergestellt werden kann. Solche Zielkonflikte sind im Vorfeld eines Bieterverfahrens zu lösen.

4.3 Anstehende Beschlusserfordernisse und Verfahrensgrundlagen

Die sich aus der Prüfung und Abstimmung ergebenden Vorgaben für das Bieterverfahren – sei es als Zuschlags- oder Ausschlusskriterium oder als Empfehlung – werden vor Einleitung des formalen Verfahrens dem Bauausschuss zum Beschluss vorgelegt.

Es ist vorgesehen, das Verfahren so vorzubereiten, dass zum Ende des 1. Quartals 2018 in die 1. Verfahrensstufe (öffentlicher Teilnahmewettbewerb) eingestiegen werden kann.

Voraussetzung hierfür ist, dass die o. g., in der Vorbereitung zu erarbeitenden Eckpunkte für das Verfahren im Bauausschuss beschlossen werden.

Ziel des Verfahrens ist, im Laufe des Jahres 2018 eine Entscheidung herbei zu führen.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliche und verkehrliche Studie Hertie-Grundstück Rheine
Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund
Teil 1: Analyse – Stärken-Schwächen-Profil -
- Anlage 2: Städtebauliche und verkehrliche Studie Hertie-Grundstück Rheine
Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR), Dortmund
2. Teil: Ziele - Empfehlungen für den Standort – Entwicklungsvarianten –
Empfehlungen für das Bieterverfahren