

## Vorlage Nr. 110/18

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahmen B4 Entwicklung der Immobilie Karstadt/Hertie (5942-0041) und B5 Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes zur Attraktivierung des Rathaus-Zentrums (5942-005)**  
hier: **allgemeine Verfahrensstrukturen bei der Entwicklung beider Immobilien**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Bauausschuss			15.03.2018	Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter		
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 2.334.595 €  
Aufwendungen 3.736.300 €  
Verminderung Eigenkapital 1.401.705 €

#### Investitionsplan

Einzahlungen 11.255.555 €  
Auszahlungen 16.587.800 €  
Eigenanteil 5.332.245 €

#### Finanzierung gesichert

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

Budget	Jahr	Investitionsplan Betrag	Ergebnisplan Betrag	Hinweis
594	2015	-16.784	-92.122	RE
594	2016	-92.850	-143.031	RE
594	2017	-231.750	-308.200	Plan
594	2017	-587.220	-3.934.640	EÜ
594	2018	-215.600	-372.600	Plan
594	2019	-138.600	-909.300	Plan
594	2020	-106.100	-154.700	Plan
594	2021	-193.855	-631.795	Plan
594	2022	181.054	1.214.143	Plan
<b>Gesamt</b>		<b>-1.401.705</b>	<b>-5.332.245</b>	

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt die Ergebnisse zu seinem Prüfauftrag vom 23.11.2017 und die daraus resultierende Empfehlung der Verwaltung zur Trennung der Verfahren zur Entwicklung des Standortes ehem. „Hertie“ (B 4) und der ehem. „Mensing-Flächen“ im Rathaus-Zentrum 2 sowie die Empfehlungen der Verwaltung zur Entwicklung der „Mensing“-Flächen zur Kenntnis.

### **Begründung:**

#### **1. Grundlagen und Hintergründe**

Die Stadt Rheine hat auf Grundlage der Beschlüsse des Rates vom 13.12.2016 (Mandat Ankaufsverhandlungen) und 14.02.2017 (Ankaufsbeschluss) das ehemalige Hertie-Gebäude und die ehemaligen Flächen des Modehauses Mensing im Rathaus-Zentrum 2 erworben. Am 12.07.2017 wurde der Notarvertrag zum Ankauf der Immobilien unterzeichnet. Die Kaufpreisfälligkeit war am 31.10.2017. Der Eigentumsübergang an die Stadt ist mittlerweile vollzogen.

Durch den Erwerb wird die Stadt in die Lage versetzt, die Entwicklung der Flächen aktiv zu betreiben und zu steuern und diese – bei entsprechender Zustimmung des Fördermittelgebers - als Maßnahmen in den Rahmenplan Innenstadt und seine Förderkulisse einzubinden. Aufgrund der positiven Signale von Land und Bezirksregierung zu diesem Vorgehen im Mai und November 2017 beabsichtigt die Stadt Rheine, entsprechende Fördermittel, zunächst 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).

Bezüglich der „Mensing“-Flächen im Rathauszentrum 2 hat der Bauausschuss die Verwaltung am 29.06.2017 (Beschlussvorlage 223/17) beauftragt, ein Raum- und Umbaukonzept zu erstellen, das eine Nutzung der Flächen für die Zwecke der Stadtverwaltung untersucht (u. a. Rückholung von bisher extern verorteten städtischen Einrichtungen, multifunktionaler Saal). In seiner Sitzung am 07.09.2017 hat der Bauausschuss dieses Raum- und Umbaukonzept zur Kenntnis genommen und die Verwaltung damit beauftragt, auf dieser Grundlage eine Vorplanung für das Rathauszentrum erstellen zu lassen (Beschlussvorlage 264/17).

In seiner Sitzung am 23.11.17 hat der Bauausschuss durch Beschluss die Verwaltung dann beauftragt, zunächst zu prüfen, ob bei der Entwicklung der Kriterien für das Bieterverfahren die Möglichkeit, dass Investoren beide Grundstücksteile (Hertie und Flächen Mensing) erwerben und entwickeln können, berücksichtigt werden kann.

#### **2. Ergebnisse zum Prüfauftrag des Bauausschusses vom 23.11.17**

Die Verwaltung hat gemäß Bauausschussbeschluss geprüft, ob eine Einbindung der „Men-

sing“-Flächen im Rathauszentrum 2 in das Bieterverfahren Hertie möglich ist. Der umfangreiche Prüfprozess und seine Ergebnisse sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung eine Trennung der beiden Entwicklungen insbesondere aus folgenden Gründen:

### **2.1 Risikominimierung für eine rechtssichere Verfahrensdurchführung:**

Verfahren dieser (wirtschaftlichen) Größenordnung werden regelmäßig auf ihre verfahrensrechtlich „saubere“ Abwicklung hin überprüft, nicht selten auf Veranlassung eines oder mehrerer Beteiligter (z. B. „unterlegener“ Bieter).

Daher ist es zwingend erforderlich, ein klar formuliertes Vorhaben mit entsprechend **klar definierten Vorgaben** zugrunde zu legen, für das untereinander **vergleichbare Angebote** verschiedener Bieter vorgelegt werden können. Der Verfahrensgegenstand muss eindeutig sein. Eine Einbindung der „Mensing“-Flächen als Option in das Bieterverfahren im Sinne einer „Kann“-Anforderung ist auf dieser Grundlage nicht zu empfehlen.

### **2.2 Unabhängige Klärbarkeit/Festlegbarkeit der Vorgaben für RHZ 2**

Der Entscheidungsprozess im Bieterverfahren ist so zu gestalten, dass das Ergebnis auf **transparenten, eindeutigen Zuschlagskriterien** beruht.

Für den Bereich Hertie liegen diese vor (siehe auch Beschlussvorlage 101/18), für die „Mensing“-Flächen müssten entsprechende Kriterien noch entwickelt und festgelegt werden. Diese Festlegung kann insbesondere nur in Abstimmung und mit Zustimmung der im Bereich Rathauszentrum 2 mitbetroffenen Teileigentümer erfolgen. Dies setzt einen entsprechenden **zeitlich wie inhaltlich aufwendigen Ermittlungs- und Regelungsprozess** voraus. Bei einer Trennung der Entwicklungen können die Einigungs- und Abstimmungserfordernisse mit den unterschiedlichen Teileigentümern unabhängig von der Hertie-Entwicklung betrieben werden.

### **2.3 Keine „Belastung“ der Vermarktung Hertie mit den Erfordernissen RHZ 2**

Die Flächen ehem. Hertie befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine. Rechte und Pflichten zugunsten oder zulasten Dritter sind auf ein handhabbares Maß minimierbar (vorrangig Regelungserfordernisse Tiefgarage). Das dem Erwerb zugrunde liegende Ziel einer aktiven Entwicklung durch die Stadt kann hier konsequent umgesetzt werden.

Im Rathauszentrum 2 gibt es drei Teileigentümer, neben der Stadt zwei private. Hier besteht eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Regelungen untereinander sowie mit den zehn Teileigentümern aus dem Rathauszentrum 1. Umbau- und Neubaumaßnahmen des Gemeinschaftseigentums im Rathauszentrum 2, die über eine Instandsetzung hinausgehen, bedürfen der Zustimmung aller Teileigentümer. D. h., dass eine Entwicklung hier immer von Dritten abhängig ist und jeder Investor als Neuteileigentümer – anders als im Bereich Hertie – auf Zustimmungen der anderen Teileigentümer für eine Entwicklung angewiesen wäre.

Für eine Entwicklung der „Mensing“-Flächen im Rathauszentrum 2 sind umfangreiche inhaltliche wie formale **Klärungen und Abstimmungen mit den Teileigentümern** (auch mit denen aus dem RHZ 1) und Neuregelungen herbeizuführen.

Gemäß den Abstimmungen i. S. Städtebauförderung mit Land und Bezirksregierung – zuletzt noch einmal Ende November 2017 – muss eindeutig zwischen privatem und öffentlichem Nutzen unterschieden werden. Öffentlicher Nutzen ist förderfähig, privater Nutzen nicht.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass für Hertie eindeutig der private Nutzen Zielsetzung ist (und somit keine Förderung erfolgt). Für die Mensing-Flächen im Rathauszentrum 2 ist nur bei einer Eigenentwicklung der Stadt eine Unterstützung durch Fördermittel möglich.

Bei der Entwicklung der Mensing-Flächen durch einen Dritten (Investor) stünden Fördermittel demnach nicht zur Verfügung. Eine Kosten-Nutzen-Betrachtung kommt zu dem Ergebnis,

dass eine Anmietung der von einem Investor freifinanziert entwickelten Flächen durch die Stadt wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Auch die **Wirtschaftlichkeit einer Investorenentwicklung** zu eigenen Zwecken steht nachhaltig in Frage.

Eine Einbindung der „Mensing“-Flächen in das Bieterverfahren ist somit **eigentumsrechtlich, inhaltlich und auch wirtschaftlich** nicht zu empfehlen.

#### 2.4 Regelbarkeit der formalen Vorgaben hinsichtl. Verfahren und Finanzierung

Im Rathauszentrum 2 verbleiben in jedem Falle städtische Flächen mit öffentlichen Nutzungen (zumindest Stadtbibliothek). Entsprechend sind für ein Vergabeverfahren für Flächen in diesem Bereich die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen – hier: **Erfordernis VOB-Verfahren** – einzuhalten. Bei Einbindung der Flächen in das Bieterverfahren „Hertie“ würden diese Anforderungen auf den Bereich Hertie „ausstrahlen“, d. h. auch hier müssten die Anforderungen eingehalten werden. Eine Ausschreibung müsste die VOB-Vorgaben einhalten, es müssten für beide Teilbereiche dezidierte Grundlagen (Raumbücher etc.) erstellt werden, auch die verfahrenstechnischen Anforderungen wären für das Gesamtverfahren zwingend.

Wie bereits dargestellt, schiede die **Nutzbarkeit von Fördermitteln** für öffentliche Nutzungen im RHZ 2 bei einem gemeinsamen Verfahren aus.

#### 2.5 Höhere Attraktivität Alleinvermarktung Hertie für potenzielle Investoren

Die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Standortes „Hertie“ sind in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage aufgearbeitet. Sie betreffen:

- das Verfahrensrecht
- die Liegenschaften und das Eigentumsrecht
- die baulichen und objektbezogenen Bedingungen
- die zeitlichen Bedingungen
- die Finanzen und das Förderrecht sowie
- den Städtebau und Verkehr

Bei einer Einbindung der „Mensing“-Flächen in das Bieterverfahren endstünden umfangreiche **Unwägbarkeiten** durch zwangsläufig **uneindeutige Vorgaben** seitens der Stadt sowie zusätzliche Belastungen der Vermarktung durch das Erfordernis der **Einbindung der privaten Teileigentümer** im RHZ 2. Die für eine erfolgreiche Platzierung der Immobilie am Markt erforderliche Attraktivität des Vorhabens würde hierdurch beeinträchtigt.

#### 2.6 Fazit: Empfehlung einer Trennung der Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen eine Trennung der Entwicklungsprozesse und damit zusammenhängenden Verfahren für die jeweiligen Grundstücksteile. Entscheidend hierfür sind die verfahrens- und eigentumsrechtlichen Erfordernisse und Bedingungen. Zudem sprechen auch die baulichen, zeitlichen und wirtschaftlichen Bedingungen eindeutig für eine Trennung.

Die mit einer Verknüpfung der Projekte verbundenen Risiken und Aufwenderfordernisse stehen nach Auffassung der Verwaltung in keinem Verhältnis zu den diesbezüglichen potentiellen Chancen einer Gesamtvermarktung.

### **3.0 Hinweise zur weiteren Entwicklung der „Mensing“-Flächen**

Unter der Prämisse des Erfordernisses einer Trennung der Verfahren wurden die möglichen Optionen und Varianten für eine Entwicklung der Mensing-Flächen im Rathauszentrum 2 untersucht.

Grundsätzlich kommen für diese Entwicklung vier Entwicklungsvarianten in Frage. Neben einer Eigenentwicklung der Stadt gibt es verschiedene denkbare Ansätze, ggf. über die Einbindung von Investoren eine Entwicklung zu erreichen. All diese Ansätze ist gemein, dass ein gemäß den einschlägigen Vorgaben durchzuführendes Vergabeverfahren für die Immobilien erfolgen muss. Die damit verbundenen insbesondere auch zeitlichen Aufwendungen und ihre möglichen Auswirkungen auf eine Entwicklung Hertie sind zu beachten.

Die Varianten im Einzelnen:

#### **3.1 Variante 1 – Eigenentwicklung durch die Stadt**

Die Möglichkeit einer Entwicklung der „Mensing“-Flächen durch die Stadt Rheine für eigene Zwecke entspricht der derzeitigen Beschlusslage. Wie in dem am 07.09.2017 im Bauausschuss vorgestellten Raum- und Umbaukonzept dargelegt, können die Flächen für die bei der Stadt ermittelten Raumbedarfe inkl. einer Rückholung von zzt. extern angemieteten Nutzungen genutzt werden.

Wie in gleicher Sitzung beschlossen, wurde mittlerweile eine Vorplanung für diesen Entwicklungsweg erarbeitet und mit Kosten hinterlegt. Die Details und Inhalte dieser Planung werden in dieser Bauausschusssitzung in den Tagesordnungspunkten zum Teilprojekt B 5 „Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes zur Attraktivierung des Rathauszentrums“ dargestellt.

Dieses Vorgehen ermöglicht über den Rahmenplan Innenstadt eine Einbindung in die Förderkulisse der Städtebauförderung und bietet dadurch eine Reihe von wirtschaftlichen, inhaltlichen und zeitlichen Vorteilen. Es ist natürlich mit Risiken aufgrund des absehbaren wirtschaftlichen Aufwandes der Entwicklung und in jedem Falle zu tragenden Eigenanteilen der Stadt verknüpft.

#### **3.2 Variante 2 – Investor erwirbt, entwickelt städtisches Nutzungskonzept, Stadt mietet zurück**

In dieser Variante würde die o. g. Vorplanung durch einen Investor auf seine Kosten umgesetzt. Die Stadt müsste die fertig gestellten Flächen und Räumlichkeiten dann von ihm anmieten.

Eine Förderung ist nach Vorgabe der Städtebauförderung aber nur möglich, wenn die Stadt die Entwicklung selbst betreibt. Bei dieser Variante scheidet somit eine Einbindung in die Förderung aus, die Maßnahme müsste komplett „frei“ finanziert werden. Mit Verweis auf die bereits dargelegten wirtschaftlichen Bedingungen ist eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung der Mensing-Flächen und Anmietung durch die Stadt nicht darstellbar.

Hinzu kommen eine Reihe von abwicklungstechnischen Risiken und Nachteilen, die aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hier nicht näher ausgeführt werden müssen. Sie können bei Bedarf der Anlage 1 zu dieser Vorlage entnommen werden (S. 28).

#### **3.3 Variante 3 – Investor erwirbt und entwickelt unter Einbindung städtischer Vorgaben**

In dieser Variante wären durch einen Investor zumindest die bestehenden Flächenbedarfe der Stadt in die Planung und Umsetzung einzubinden. Auch hier würde die Stadt entspre-

chend mieten.

Für diesen Fall ist eine wirtschaftliche Darstellbarkeit und Anmietbarkeit durch die Stadt – analog zu Variante 2 – ebenfalls nicht gegeben (keine Förderung, zu erwartende Mietpreishöhen).

Die diesbezüglichen weiteren Risiken und Nachteile sind hier der Anlage 1 S. 29 zu entnehmen.

Somit scheiden die Varianten einer Investorenentwicklung des städtischen Umbaukonzeptes (Variante 2) oder auf Grundlage städtischer Nutzungsziele und für städtische Nutzungen (Variante 3) in jedem Falle aus.

### **3.4 Variante 4 – Investor erwirbt und entwickelt eigenes Konzept**

Im Sinne einer Risiko- aber auch Chancenminimierung für die Stadt Rheine könnte der Ansatz verfolgt werden, die Flächen „Mensing“ in einem eigenen Verfahren an einen Investor zu veräußern, der diese – weitestgehend ohne städtische Vorgaben oder Einflussnahmen - zu eigenen Zwecken entwickelt.

Auch hier stünde eine wirtschaftliche Darstellbarkeit zumindest in Frage (keine Fördermittel, Umbau-/Sanierungsaufwand, Ertragsperspektiven), in jedem Falle müssten die Schnittstellen zwischen Investor und Stadt bezüglich Inhalten, Leistungen und Kosten klar geregelt werden.

Aus Sicht eines Investors würden Aufwendungen, die ihn erst in die Lage einer Entwicklung versetzen, tendenziell beim Verkäufer liegen (z. B. die Herstellung der Außenfassade und der Übergänge nach Abriss Hertie). Da auch bei einem Erwerb durch einen Investor drei weitere Teileigentümer in die Entwicklung eingebunden blieben (die Stadt zumindest mit der Bibliothek, dazu die beiden Privaten), müssten diese sich zudem anteilig an bestimmten weiteren Aufwendungen beteiligen.

Eine Klärung der Kostenverteilung von Herstellungskosten, die objektbezogen sind, investitionsbezogen, aus Sanierungsrückstau resultieren oder einer Attraktivierung des Gesamtbereichs des Rathauszentrums Teil 2 dienen, kann im Vorfeld nicht definiert werden, da diese projektbezogen ausfallen. Aufgrund dessen wäre eine verbindliche Kaufpreiskalkulation nur dann möglich, wenn sich diese lediglich auf die Herrichtung der Mensingflächen – im Sinne eine Renovierung beziehen.

Alle darüber hinausgehenden Maßnahmen unterliegen den umfänglichen Mitstimmungsrechten- und Kostenbeteiligungspflichten im Gemeinschaftseigentum.

Eine Markterkundung zur Feststellung, ob es dennoch ein Interesse am Erwerb des Mensingteils gibt, hätte deshalb zwangsläufig völlig vage Inhalte und könnte deshalb lediglich - wenn überhaupt - vage Absichtserklärungen zum Ergebnis haben, die im Wege von Nachverhandlungen nachträglich verifiziert werden müssten und langwierige Abstimmungsprozesse nach sich ziehen würden. Eine zeitliche Koordination der Maßnahmen Hertie /RZ 2 ist dann nicht mehr möglich, da die Vorlaufzeiten für Planung und Ausschreibung verbraucht wären.

Das hieße, dass die Stadt auch bei einem reinen Verkaufsgeschäft hohe wirtschaftliche Risiken zu tragen hätte, ohne dass eine zukünftige städtische Einflussnahme oder Flächennutzung möglich ist. Hinzu kämen diverse Fragen der Abwicklung auch und gerade im Hinblick auf die betroffenen Parteien (Investor Hertie, Investor Mensing, Stadt, Teileigentümer Rathauszentrum 2) und ihre jeweiligen Rechte, Pflichten und Ziele (siehe Anlage 1, S. 30).

### **3.5 Fazit: Empfehlung einer Eigenentwicklung der „Mensing“-Flächen durch die Stadt mit Unterstützung der Städtebauförderung als Teilprojekt des Rahmenplanes Innenstadt**

Im Ergebnis und unter Abwägung der dargestellten Chancen und Risiken empfiehlt die Verwaltung, den eingeschlagenen Weg einer Entwicklung der „Mensing“-Flächen im Rathauszentrum durch die Stadt für eigene Zwecke weiterzuverfolgen, insbesondere weil die Chancen einer Entwicklung sehr stark von der Einbindbarkeit von Fördermitteln abhängig sind und hier die Möglichkeit besteht, eine standortadäquate, zukunftsfähige Nutzung zu etablieren, die – in Abstimmung mit der Entwicklung im Bereich Hertie – auch langfristig positive Auswirkungen auf den Gesamtstandort und sein Umfeld haben kann.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Das Bieterverfahren – Verfahrensstrukturen und Ergebnisse Prüfauftrag  
23.11.2017