

## Vorlage Nr. 160/19

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt - Maßnahme B 4 - Entwicklung der Immobilie Karstadt/Hertie (5942-0041) – Vorstellung des von der Jury des Bieterverfahrens empfohlenen Konzeptes**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	09.04.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Frau Schauer Vertreter des Bieters Herrn Prof. Welters
----------------------	------------	--------------------------	--

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Rahmenplan Innenstadt Rahmenplan Innenstadt

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig     jährlich     einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge  
Aufwendungen  
Verminderung Eigenkapital

#### Investitionsplan

Einzahlungen  
Auszahlungen  
Eigenanteil

#### Finanzierung gesichert

Ja       Nein

durch

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

**Beschlussvorschlag/-empfehlung:**

Der Rat der Stadt Rheine nimmt das vorgestellte Konzept des gemäß Juryempfehlung erstplatzierten Bieters zur Revitalisierung des ehemaligen Karstadt-/Hertie-Grundstücks zur Kenntnis.

**Begründung:**

**A. Ausgangslage und Rahmenbedingungen**

Die ehemalige Kaufhausimmobilie „Karstadt/Hertie“ steht seit dem August 2009 leer. Bemühungen um eine standortadäquate Folge- oder Wiedernutzung des Gebäudes waren trotz zahlreicher Ansätze über die Jahre nicht erfolgreich. Insbesondere durch den Neubau der Emsgalerie haben sich die innerstädtischen Schwerpunkte im Einzelhandel nachhaltig in Richtung Emsstraße verschoben. Für den Standort ehem. Karstadt/Hertie und sein Umfeld ist eine grundsätzliche Neuentwicklung im innerstädtischen Zusammenhang erforderlich. Grundlage hierfür ist der Rahmenplan Innenstadt, ein integriertes Handlungskonzept, durch das mit Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung die Innenstadt städtebaulich und stadtgestalterisch aufgewertet wird. Ein Bestandteil des Rahmenplanes ist die Maßnahme B4 Überprüfung des Einkaufsstandortes Karstadt/Hertie.

Durch den Erwerb der Immobilie im Mai 2017 wurde die Stadt Rheine in die Lage versetzt, die Entwicklung des Standortes aktiv zu betreiben und zu steuern. Ziel der Entwicklung ist es, das Grundstück an einen Investor weiter zu veräußern, der die wirtschaftlich und qualitativ positivsten Entwicklungsaussichten bietet, das Bestandsgebäude ehem. Karstadt/Hertie zurückbaut und – oberflächlich getrennt durch eine „Fuge“ – als vom angrenzenden Rathauszentrum inhaltlich und baulich abgekoppelte Entwicklung durch ein privates Invest betreibt. Diese Entwicklung und Weiterveräußerung wird gemäß Beschluss des Rates vom 08.05.2018 (Vorlage Nr. 101/18/1) getrennt von den Entwicklungserfordernissen bezüglich des Rathauszentrums im Rahmen eines formellen Verfahrens – hier: eines mehrstufigen, strukturierten Bieterverfahrens – betrieben.

**B. Das Bieterverfahren – Ablauf und Verfahrensstand**

Das Büro Post Welters Partner aus Dortmund wurde von der Stadt mit der Verfahrensbetreuung beauftragt.

Mit der europaweiten Veröffentlichung des Verfahrens am 21.06.2018 wurde das Bieterverfahren formal eingeleitet. Verfahrensgrundlage ist das Informationsmemorandum der Stadt Rheine, in dem alle Grundlagen, Anforderungen und Vorgaben des Verfahrens festgelegt sind. Diese beinhalten die am 08.05.2018 vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen inhaltlichen Eckpunkte und Vorgaben. Der Ablauf des Bieterverfahrens stellte sich wie folgt dar:

**B.I Stufe 1 Bewerbungsverfahren**

- 21.06.2018 Verfahrensstart – EU-weite Veröffentlichung
- 09.08.2018 Frist für die Bewerbung von potentiellen Bietern
- anschl. formale Prüfung der eingegangenen Bewerbungen, Klärung von Bewerberfragen
- 08/09.2018 Aufklärungsgespräche, Identifizierung geeigneter Bewerber
- 11.09.2018 Aufforderung Bieter zur Abgabe indikativer Konzepte / Angebote
- 10.2018 Klärung und Beantwortung von Bieterfragen

## **B.II Stufe 2 Indikative Angebote und Konzepte, 1. Jurysitzung**

- 30.10.2018 Frist für die Abgabe indikativer Konzepte und Angebote Bieter
- anschl. Vorprüfung der eingegangenen Unterlagen, Vorprüfbericht
- 27.11.2018 1. Präsentation Bieterkonzepte/-angebote, Erörterung von Verständnisfragen mit Jury und Beratungsgremium  
1. Jurysitzung: Hinweise und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung der Konzepte durch die Bieter, Prüfaufträge Einzelfragen durch die Stadtverwaltung
- 12.2018 Aufklärungsgespräche Bieter bzgl. der Empfehlungen und Ergebnisse der Prüfaufträge an die Stadt, anschl. Aufforderung Bieter zur Abgabe finaler Konzepte und Angebote

## **B.III Stufe 3 Finale Konzepte und Angebote, 2. Jurysitzung**

- 21.02.2019 Frist für die Abgabe finaler Konzepte und Angebote Bieter
- anschl. Vorprüfung der eingegangenen Unterlagen, Vorprüfbericht
- 19.03.2019 2. Präsentation Bieterkonzepte/-angebote, Erörterung von Verständnisfragen mit Jury und Beratungsgremium  
2. Jurysitzung: Erörterung und Bewertung der Konzepte und Angebote  
Beschlussempfehlung zum favorisierten Konzept und Angebot  
Empfehlungen zu im weiteren Verfahren zu klärenden Fragen

## **C. Vorstellung des von der Jury empfohlenen Bieterkonzeptes**

Gemäß dem Ratsbeschluss der Stadt Rheine vom 08.05.2018 und den daraus resultierenden Vorgaben des Informationsmemorandums obliegt die Entscheidung über die Juryempfehlung und das weitere Vorgehen dem Rat der Stadt Rheine.

Da es sich im Ergebnis um ein Grundstücksgeschäft zwischen Stadt und potentiellm Investor handelt, bei dem auch sensible Daten und Zahlen insbesondere hinsichtlich des Kaufpreises, der Rechte und Pflichten der Parteien sowie der daraus ggf. resultierenden Kostenverteilungen zu behandeln sind, ist diese Entscheidung in nicht öffentlicher Sitzung zu erörtern und zu treffen.

Das Gebot der Transparenz des Verfahrens und der Information der Öffentlichkeit gebieten es jedoch, die Inhalte und Zielsetzungen des empfohlenen Konzeptes in öffentlicher Sitzung vorzustellen.

Daher werden Vertreter des Bieters das Konzept in der Ratssitzung präsentieren. Herr Prof. Welters vom Büro Post Welters Partner wird die Vorstellung begleiten und die inhaltlichen Hinweise und Empfehlungen aus der Jury erläutern.

## **D. Weiteres Vorgehen: Beschlussfassung zur Juryempfehlung**

Voraussetzung für weitere Verhandlungen und Abstimmungen des vorgestellten Konzeptes mit dem Bieter ist ein entsprechender Beschluss des Rates der Stadt Rheine. Dieser ist für den nicht öffentlichen Teil dieser Ratssitzung vorgesehen (Vorlage Nr. 161/19).

Bestandteil dieses Beschlusses wird auch sein, die Verwaltung zu beauftragen, offene Fragen zu klären und auszuhandeln. Die Verhandlungsergebnisse sind dann dem Rat der Stadt zur Entscheidung vorzulegen.

