

Vorlage Nr. 307/07

Betreff: **Bebauung der Fläche nördlich Stadthalle/östlich Hotel/südlich eec/westlich Tiefgaragenüberbauung - Auswahl**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			14.08.2007	Berichterstattung durch:		Herrn Schröder Frau Gellenbeck		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
53	Öffentliche Verkehrsflächen
54	Stadtentwässerung (Planung und Bau)
56	Bauordnung und Denkmalschutz
81	Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Punkt: „Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung“ der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
ca.150.000 €	ca.150.000 €	€	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☐ beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.

☒ in Höhe von 150.000 € **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine nimmt die Vorstellung der drei Entwürfe zur Bebauung der Fläche nördlich Stadthalle / östlich Hotel / südlich eec / westlich Tiefgaragenüberbauung zur Kenntnis.

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung, das Grundstück, Flur 170, Flurstück 749, an die Plangruppe Möller, Meppen zu vergeben, mit der Auflage, die Vertiefungsplanung eng mit dem Stadtplanungsamt und dem Atelier Fritschi-Stahl-Baum, Düsseldorf abzustimmen.

Vorbemerkung

Die Ausschreibung des städtischen Grundstückes, Flur 170, Flurstück 749, zwischen City Club Hotel und Humboldtplatz erfolgte im Februar 2007 durch die Liegenschaftsabteilung der Stadt Rheine und führte dazu, dass sich 5 Architekten/Investorentams um die Fläche mit einer Grundkonzeption beworben haben. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.3.2007 wurden drei Entwürfe für eine weitere Vertiefung ausgewählt, für die das Atelier Fritschi-Stahl-Baum mittlerweile jeweils ein 3D-Massenmodell unter Berücksichtigung der Masterplanung erstellt hat, um eine bessere Vergleichbarkeit auf einer einheitlichen Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen.

Es ist zu berücksichtigen, dass kein offizielles Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde und somit auch kein Bewertungskatalog in dem Modus einer Vorprüfung zu Grunde gelegt werden kann.

Der Kriterienkatalog und insbesondere die 3D-Simulation dienen der **Entscheidungsfindung** an diesem Ort. Ziel ist es, eine optimierte städtebauliche Lösung zu finden und damit dem Humboldtplatz den richtigen Rahmen zu geben. Das Ensemble Stadthalle, „neuer Baukörper“, die Stadthallloggia (Eingang eec) und die Seniorenwohnanlage „Lingener Straße“ geben dem Humboldtplatz die erste notwendige Aufwertung, dem Ziel näher zu kommen, das eec mit der Fußgängerzone zu verbinden.

Ein weiterer Schritt in diese Richtung wird die Neugestaltung des Humboldtplatzes in Form eines „Teppichs“ durch das Büro Fritschi-Stahl-Baum sein, die nach Fertigstellung der Seniorenwohnanlage geplant ist.

Planungsrecht

Der z.Z. rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 208 Kennwort „Bürgerzentrum“ der Stadt Rheine soll nach Abschluss des Auswahlverfahrens und auf

Grundlage der dann folgenden Entwurfsvertiefung projektbezogen geändert werden.

Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung

Für die Realisierung der Konzeption ist die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Für die in der Örtlichkeit vorhandenen Gas- und Wasserleitungen sowie Beleuchtungskabel sind neue Trassen zu verlegen.

Auch für den vorhandenen Abwasserkanal ist eine Neutrassierung notwendig. Darüber hinaus ist sowohl die Zufahrt zum Hotel als auch die zugehörige Stellplatzanlage umzugestalten.

Eine bisher vorliegende Kostenermittlung geht von ca. 150.000 Euro für diese Maßnahmen aus. Der Verkaufserlös des Grundstücks wird mit ca. derselben Summe angegeben. Die Möglichkeit einer Kostenbeteiligung der Stadtwerke muss nach der Entscheidung für ein Konzept weiter verhandelt werden, da nur über eine konkretisierte Planung auch eine erneute konkretere Kostenermittlung erfolgen kann.

Interessen des City Club Hotels

Für die vorhandene Zufahrt und die Innenhofstellplätze existiert eine Baualast, in der abgesichert ist, dass die Stellplätze und die Zufahrt im Innenhof von einer Überbauung freizuhalten ist. Eine Veränderung der Ist-Situation, die durch die Neuplanungen erforderlich wird, ist nur unter Mitwirkung des City Club Hotel möglich, weshalb eine kooperative Zusammenarbeit zwingend erforderlich ist.

Das City Club Hotel Rheine beabsichtigt, sich räumlich zu erweitern und in dem neuen Gebäude Hotelzimmer (Junior-Suiten) unterzubringen. Mit Schreiben vom 23.04.2007 haben die Betreiber des Hotels zum Ausdruck gebracht, dass sie an einer Mitnutzung des neu entstehenden Gebäudes interessiert sind. Des weiteren baten sie um Berücksichtigung folgender Punkte bei der weiteren Planung:

- freie Sicht des Hotels soll erhalten bleiben
- Vermeidung eines Hinterhofcharakters und Aufweitung des Abstandes zwischen Hotel und Neubebauung auf mehr als 19 m
- Rücksichtnahme der neuen Nutzungen auf den Hotelbetrieb (keine Dönerbuden, Wohnungen)
- Hotelanlage soll nicht durch Überbauung zerstört werden

Soweit möglich, soll den Wünschen des City Club Hotels entsprochen werden. Alle 3 Investoren/Architektenteams haben Gespräche mit dem City Club Hotel geführt und gegenüber der Verwaltung mündlich bzw. schriftlich bestätigt, dass sie die Belange in ihre Planungen integriert haben bzw. werden.

Einzelhandelsnutzung

Überlegungen das Sporthaus Wehmeier in der Neubebauung unterzubringen, wurden durch eine Verträglichkeitsanalyse vom Büro Junker und Kruse, Dortmund, geprüft mit dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit gegeben ist. Soweit möglich wurde bei den einzelnen Planungen eine entsprechende Ladenfläche im Erdgeschoss berücksichtigt.

Als Grundvoraussetzung für eine Verlagerung des Sporthauses ist eine Mindestverkaufsfläche von 800-900 qm in einer Ebene erforderlich. Diese Vorgabe wird von keinem der drei Bewerber erfüllt. Die Unterbringung dieser Nutzung sollte deshalb nicht als zwingendes Entscheidungskriterium herangezogen werden, da auch eine kleinteiligere Einzelhandelsnutzung an dem Standort als positiv angesehen werden kann.

Herausstellung der Prüfkriterien mit Kurzbeschreibung

Als Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Konzeption wurden schwerpunktmäßig herangezogen: die Deckung mit der Masterplanung, die Baumasse inkl. Geschossigkeit, die Vernetzung über Wege bzw. Durchlässe mit dem Umfeld, die Lage zum Hotel und zum geplanten „Tepich“ am Humboldtplatz sowie weiterhin die Lösung des Tiefgaragenzugangs, der Umgang mit dem ruhenden Verkehr und der Zufahrtssituation, die Außengestaltung und die Öffnung des Vorhabens zur Promenade.

Nutzung

Alle drei Konzeptionen sehen eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Wohnen bzw. Hotelzimmern in den Obergeschossen vor.

Die vom City Club Hotel gewünschte Unterbringung von ca. 24 Junior-Suiten im neuen Baukörper würde eine III bis IV Geschossigkeit zum Humboldtplatz erfordern. Die Einbeziehung des Bauplatzes des City Club Hotels im nordwestlichen Bereich sollte deshalb unbedingt Berücksichtigung finden bei der weiteren Konkretisierung der Planung, um einer zu großen Höhenentwicklung entgegenzuwirken.

Gestaltungsbeirat vom 02.08.2007

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine hat die 3D-Studie vom Atelier Fritsch-Stahl-Baum am 02.08.2007 zur Kenntnis genommen und schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an, das Grundstück an die Plangruppe Möller zu veräußern und das vorliegende Konzept weiter zu vertiefen in enger Abstimmung mit der Verwaltung und dem Atelier Fritsch-Stahl-Baum. Eine regelmäßige Vorstellung im Gestaltungsbeirat wurde ebenso gewünscht wie eine Fixierung von gestalterischen Rahmenvorgaben über den Kaufvertrag / Städtebaulichen Vertrag.

3D-Simulation, Atelier Fritschi-Stahl-Baum

Die Vorstellung der 3D-Simulation erfolgt anhand einer Powerpoint-präsentation, die unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt wurde.

Die Bewertung der einzelnen Entwürfe ist aus den Anlagen 2-4 ersichtlich.

Beschlussempfehlung

Nach Auswertung der Bewertungen in den Anlagen 2-4 wird empfohlen, das Grundstück an die Plangruppe Möller zu vergeben. Eine enge Abstimmung der weiteren Gestaltung mit der Verwaltung muss Bestandteil des Kaufvertrages werden.

Anlagen:

- Anlage 1 – 3D-Simulation vom Atelier Fritschi-Stahl-Baum
- Anlage 2 – Bewertung Konzept Plangruppe Möller
- Anlage 3 – Bewertung Konzept Büro Schwerdt + Schwerdt
- Anlage 4 – Bewertung Konzept WBR