Vorlage Nr. 263/21

Betreff: **Umsetzung Rahmenplan Innenstadt B4: Aktualisierte Planung Mai 2021 Stadthotel
(ehem. Karstadt / Hertie)**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	10.06.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr Hofschröer Herr Achterkamp
------------------------------	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung
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 bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die aktualisierte Planung des Investors – Planungsstand 21.05.2021 - für das Stadthotel zur Kenntnis und beschließt, dass diese Grundlage der weiteren Verhandlungen und eines Verhandlungsabschlusses mit dem Investor sein soll.

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.

Die Stadt Rheine hat die Immobilie im Mai 2017 erworben mit dem Ziel, die Entwicklung des Standortes aktiv zu betreiben und zu steuern. Gemäß Ratsbeschluss vom 08.05.2018 (Vorlage Nr. 101/18/1) wurde - getrennt von den Entwicklungserfordernissen bezüglich des Rathauszentrums – ein mehrstufiges, strukturiertes Bieterverfahren durchgeführt. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, den Empfehlungen der Jury des Bieterverfahrens zu Konzept und Bieterauswahl zu folgen und dem Investor den Zuschlag zu erteilen. Die in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen und Optimierungen (siehe Vorlage 161/19) wurden vom Investor und seinem Architekten in das Konzept eingearbeitet.

In der weiteren Folge hat der Investor eine aktualisierte Planung für das Projekt Stadthotel vorgelegt, diese wurde mit Beschluss des Bau- und Mobilitätsausschusses vom 17.09.2020 (Vorlage 342/20) zur Grundlage der weiteren Verhandlungen und Entwicklungen gemacht.

Ein Verhandlungsabschluss zum Grundstückskauf und damit zur Umsetzung des Vorhabens ist bis zum heutigen Tage – Stand Mai 2021 – noch nicht zustande gekommen. Nun da die Rahmenbedingungen über die Umsetzung der Maßnahme Rathauszentrum geschaffen worden sind, gilt es, die Planungen für das Stadthotel zu finalisieren.

B. Aktuelle Planung

Nun sind seitens des Investors am 21.05.2021 erneut aktualisierte Pläne vorgelegt worden, die Anpassungen und Änderungen gegenüber den bisher beschlossenen Planungen enthalten, so dass sich für die Zielsetzung eines Vorliegens abgestimmter Pläne für einen Verhandlungs-/Vertragsabschluss das Erfordernis einer erneuten Befassung und Entscheidung durch den Bau- und Mobilitätsausschuss als zuständigem Fachausschuss ergeben hat.

Die Änderungen sind im Einzelnen dem als Anlage beigefügten Planvergleich Stand April 2019 / September 2020 und Mai 2021 zu entnehmen und werden in der Bau- und Mobilitätsausschusssitzung vorgestellt und erläutert.

Sie betreffen u. a. die Fassadengliederungen, die Nutzungen, ihre Gliederungen oder Anpassungen in den Grundrissen. Wesentliche Änderungen sind:

- **Gestaltung / Erscheinungsbild:**
Breitere, offene Treppentürme mit Loggien zum Staelschen Hof
Nutzungsbedingte Anpassungen in der Fensterstruktur / -anzahl
Modifikationen in der Fassadengliederung (Vor-/Rücksprünge)
- **Nutzungskonzept:**
Erhöhung des Anteils Wohnnutzung – insgesamt 44 Wohnungen (bisher 36)
davon sechs „Longstay-Appartements“ (Wohnen/Hotel)
nun 100 Hotelzimmer, bisher 125
Hotelnutzung 1. Bis 4. OG an der Mathiasstraße
Wohnen ab 1. OG zum Staelschen Hof und zur Herrenschreiberstraße
Appartements ab 1. OG im Eckbereich Fuge/Mathiasstraße
- **Tiefgarage / Stellplätze**
Verringerung der Stellplatzanzahl, insbesondere aufgrund zusätzlicher Treppenhäuser/Aufzüge für das Wohnen und Technikräume
Stellplatznachweis und Nachweis verkehrlicher Abwicklung TG steht noch aus

Nach Auffassung der Verwaltung sind diese Änderungen und Anpassungen nachvollziehbar. Die gestalterische, inhaltliche und funktionale Qualität des Vorhabens Stadthotel ist in seinen wesentlichen Determinanten nach wie vor gewahrt.

Daher empfiehlt die Stadtverwaltung dem Bau- und Mobilitätsausschuss, die nun vorliegende Planung als Grundlage für die weiteren Verhandlungen, Planungen und einen Abschluss der Verhandlungen zu beschließen.

C. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte der Entwicklung

Die Kaufvertragsverhandlungen zum Grundstück ehemals Karstadt / Hertie inkl. aller damit zusammenhängenden Regelungsbedarfe sind gemäß den zeitlichen Vorgaben in Arbeit.

Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 27.11.2019 (Vorlage Nr. 472/19) beschlossene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Projekt Stadthotel ist im Verfahren. Ein erster Beteiligungsschritt (frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) wurde mittlerweile durchgeführt. Da es um die planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens geht, ist dieses Verfahren eng mit den weiteren Planungen und Verhandlungen verzahnt. Der nächste Verfahrensschritt (Beschluss der öffentlichen Auslegung) kann erst erfolgen, wenn eindeutig abgestimmte Planunterlagen vorliegen und die vertraglichen Regelungsinhalte ausgehandelt sind.

Für das „Nachbarprojekt“ zur Umgestaltung des Rathauszentrums wurde ein planungs- und baubegleitender Ausschuss eingerichtet. Dieser wird am 30. Juni erstmals tagen. Die engen Verzahnungen mit den Schnittstellen zum Projekt Stadthotel sind weiter zu beachten.

Der Rückbau und Abbruch der Bestandsimmobilie ehem. Karstadt / Hertie wird zzt. ebenfalls vorbereitet. Für die Neugestaltung des Umfelds – Staelscher Hof, südliche Klosterstraße,

südliche Herrenschreiberstraße und sog. „Fuge“ zwischen Rathauszentrum und Stadthotel – wurde ein zweiter öffentlicher Beteiligungsschritt durchgeführt, in dem Varianten einer Vorplanung erörtert wurden.

D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die Planung bereitet bauliche Maßnahmen vor, die einen Abbruch der bestehenden Bausubstanz und den Neubau eines Hotels ermöglichen.

Für den Zeitraum der Baumaßnahmen wird sich durch die Herstellung der Baustoffe und die mit der Abbruch- und Bautätigkeit einhergehenden Auswirkungen der Ausstoß klimaschädlicher Gase, insbesondere von CO₂, erhöhen.

Als Folge der Realisierung der Planung wird sich gegenüber dem heutigen Leerstand des Bestandsgebäudes das Verkehrsaufkommen wieder erhöhen, da die geplanten Nutzungen – Hotel, Gastronomie, Wohnen – entsprechende Verkehre erzeugen werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der daraus resultierende „kurzen Wege“ und der sehr guten ÖPNV-Anbindungen (Bus und Bahn) werden sich diese im „standortüblichen“ Rahmen bewegen. Das Gebiet liegt inmitten der Innenstadt von Rheine und ist bereits heute vollständig versiegelt. Dies wird nach Umsetzung der Planung auch zukünftig der Fall sein. Die konkrete planerische Umsetzung ist mit dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren abzustimmen.

Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der Größenordnung des Vorhabens insgesamt (Fläche rd. 4.000 m²) ist im Ergebnis nicht mit einer erheblichen CO₂-Produktion sowie negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation in diesem Bereich zu rechnen. Vielmehr setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die stadtentwicklungspolitischen Ziele für den Standort und sein Umfeld fach- und sachgerecht um.

Anlagen: Planvergleich Stadthotel 09.04.2019 / 17.09.2020 / 21.05.2021