

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
HA 1 / Kurhaus/tw	21.08.2019	X/2019/381

Amt / Fachbereich	Datum
Hauptabteilung	21.08.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Tourismusausschuss	09.09.2019		Ö
Verwaltungsausschuss	17.09.2019		N
Rat	26.09.2019		Ö

Kurhaus Bad Rothenfelde

Beschlussvorschlag:

Ziel:

Gestützt auf den Masterplan Bad Rothenfelde 2030 (Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2019) und der Hotelbedarfsanalyse PROJECT M in der Fassung vom 17.06.2019 verfolgt die Gemeinde Bad Rothenfelde als zukünftige Nutzungszwecke auf dem Grundstück Parkstraße 3 (jetziges Kurhaus, noch im Eigentum der BRIG-Kurhaus-Betriebs-GmbH), vorrangig:

- **Hotel** im gehobenen Segment

in Verbindung mit einem

- **Veranstaltungssaal** mit einer Kapazität von bis zu 499 Sitzplätzen in Reihenbestuhlung (vergleichbar mit der Größe im jetzigen Kurhaus).

Arbeitsschritte/Maßnahmen:

Zur Erreichung dieses Ziels werden folgende (erste) Arbeitsschritte bzw. Maßnahmen durchgeführt:

1. Die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH überträgt ihren derzeitigen 10%igen **Geschäftsanteil an der BRIG-Kurhaus-Betriebs-GmbH** unentgeltlich an die verbleibenden Gesellschafter. Mit der Übertragung wird die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH von sämtlichen BRIG-Gesellschafterverpflichtungen entbunden.
2. Die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH **kauft das Kurhausgrundstück** Parkstraße 3 vom jetzigen Grundstückseigentümer BRIG-Kurhaus-Betriebs-GmbH zurück. Einzelheiten zu Kaufpreis und weiteren Vertragsmodalitäten werden in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen.
3. Zur Finanzierung des beabsichtigten Rückkaufes wird die Gemeinde die **Kapitalausstattung** der Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH in erforderlichem Umfang (Kaufpreis plus Abrisskosten) erhöhen.

4. Gestützt auf das Gutachten der assmann Münster GmbH vom 08.04.2019 spricht sich der Gemeinderat für den **Abriss** des bestehenden Kurhauses aus. Aus Kostengründen wird eine Sanierung/Erneuerung des bestehenden Kurhauses nicht weiter verfolgt.
5. Zur **Ermittlung** der durch einen möglichen **Abriss** entstehenden **Kosten** (u. a. für Altlastenbetrachtung mit Bauschadstoffuntersuchung etc.) ist ein geeignetes Fachbüro durch die Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH zu beauftragen.
6. Zur Finanzierung der durch Abriss und a. o. Abschreibung entstehenden Kosten wird ein entsprechender **Zuschuss beim Landkreis Osnabrück** beantragt (Hinweis: Gleichbehandlung mit Bad Iburg beim dortigen Kurhaus-Abriss in 2010).
7. Als Grundlage für ein später durchzuführendes, voraussichtlich EU-weites, Vergabeverfahren (in Betracht kommen z. B. Investorenwettbewerb, Architektenwettbewerb etc.) ist ein **Katalog mit erwünschten bzw. unerwünschten Ausnutzungen und Bebauungsmöglichkeiten** für das Grundstück Parkstraße 3 seitens der Gemeinde vorzugeben. Hierzu ist eine Vor- bzw. **Machbarkeitsstudie** für das Grundstück Parkstraße 3 in Auftrag zu geben. Die Verwaltung wird beauftragt, als Grundlage für eine entsprechende freihändige Vergabe dieser freiberuflichen Leistung drei Vergleichsangebote einzuholen.
8. Um dem nationalen Haushaltsrecht wie auch den Belangen des EU-Rechts nachzukommen, ist als Grundlage für eine spätere Konzept- bzw. Auftragsvergabe mit evtl. einhergehendem (Teil-)Verkauf des Grundstückes ein **Verkehrswertgutachten** in Auftrag zu geben. Dabei ist auch das gegenüberliegende Kurhaus-Parkplatzgrundstück mit einzubeziehen.

Weisung an die Vertreter der Gesellschafterversammlung der Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH:

Die Vertreter der Gesellschafterversammlung der Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH werden angewiesen, einen entsprechenden Beschluss in der Gesellschafterversammlung der Kurverwaltung Bad Rothenfelde GmbH herbeizuführen.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
Der Masterplan Bad Rothenfelde 2030 wurde mit großer Bürgerbeteiligung erarbeitet und anschließend als strategisches Leitbild vom Gemeinderat beschlossen. Ein wesentliches Handlungsziel des Masterplans 2030 sieht den Erhalt des Kurhauses (ob als Sanierung oder als Neubau) bzw. eine attraktive Versammlungsstätte in Bad Rothenfelde ausdrücklich vor. Dabei ist hervorzuheben, dass vorrangig der Erhalt oder eben ein Neubau eines entsprechenden Kursaals in vergleichbarer Größe mit dem derzeitigen Saal im Kurhaus gewünscht wird. Der Bereich des jetzigen Kurhauses solle städtebaulich (weiter) entwickelt werden. Die Hotelbedarfsanalyse PROJECT M vom 17.06.2019 sieht für den Standort Parkstraße

3/bisheriges Kurhausgrundstück „eine hohe Eignung für ein repräsentatives Tagungs- und Wellnesshotel“. Zwar schließt PROJECT M eine Umnutzung des bestehenden Kurhausgebäudes nicht grundsätzlich aus, sieht dies aber eher kritisch.

Unter Berücksichtigung des Kurhaus-Gutachtens „Bestandsanalyse und Bewertung“ der assmann Münster GmbH vom 08.04.2019 (→Sanierung deutlich teurer als Abriss und Neubau) wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das bestehende Kurhaus abzureißen und somit **als strategisches Ziel die Neuausrichtung des Grundstückes Parkstraße 3 in Form eines Hotels im gehobenen Segment in Verbindung mit einem Veranstaltungssaal in vergleichbarer Größenordnung wie heute vorhanden anzustreben.**

Um dieses Ziel zu erreichen, sind die im Beschlussvorschlag aufgeführten Arbeitsschritte bzw. Maßnahmen nach Auffassung der Verwaltung einerseits sinnvoll und andererseits – zumindest zum Teil – zwingend erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte zu gegebener Zeit (nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie) ein geeignetes Fachbüro (Vergaberechtsanwalt/Projektsteuerung) hinzugezogen werden.

Anlage: