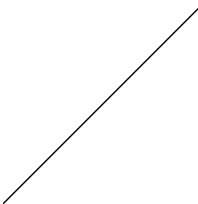




BURGSTEINFURT | 1. INFORMATIONSVERANSTALTUNG „HOTEL SCHLOSSWIESE“

PROZESSHAFTER ENTWURF / ABSCHLUSS ARBEITSPHASE 1 - STÄDTEBAULICHE PRÜFUNG

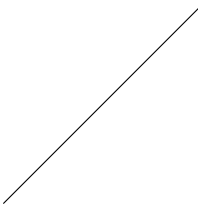


ERSTER TEIL / VORSTELLUNG "HOTEL SCHLOSSWIESE" (60 MIN.)

POLITISCHER AUFTRAG.....	3
PROZESSHAFTER ENTWURF.....	5
BESTANDSAUFNAHME.....	7
STÄDTEBAULICHE VARIANTEN	19
FINALE KONZEPTVARIANTE.....	23
GEBÄUDE- UND FUNKTIONSSTRUKTUREN.....	29
IMPRESSIONEN ARCHITEKTUR.....	38
BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN UND BETREIBERSCHAFT.....	41
WEITERES VORGEHEN UND TIMELINE.....	43

ZWEITER TEIL / OFFENER AUSTAUSCH (60-90 MIN.)

- AUSTAUSCH UND FRAGEN
- GESPRÄCHE AM MODELL



POLITISCHER AUFTRAG

Politischer Auftrag

„[...] **Für den Bereich des Grundstücks** Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 20, Flurstück 217 **wird ein Sondergebiet** gemäß § 11 (2) BauNVO **mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt**, der übrige Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Hotel“ bildet die durch ein sog. Kompetenzteam erarbeitete Planung, welche über ein „prozesshaftes Entwerfen“ zu entwickeln ist.**

Elementarer Bestandteil des prozesshaften Entwerfens **ist dabei die Kommunikation der Planungsfortschritte** an alle Beteiligten **und die Information der Öffentlichkeit.“**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind im Anschluss an das Qualifizierungsverfahren auf Basis des durch das Entscheidungsgremium favorisierten Entwurfs für das Flurstück 217, Flur 20, Gemarkung Burgsteinfurt durchzuführen.“

(Auszug aus der Beschluss-Vorlage 800/2022 der Ratssitzung der Kreisstadt Steinfurt vom 28.03.2023)

PROZESSHAFTER ENTWURF

Prozesshafter Entwurf - Zusammensetzung Kompetenzteam

Kompetenzteam

PLANERTEAM

Ständige Mitglieder:

- Stadtplanung / Moderation
Stadtraum Architektengruppe
- Architektur
Fourmove Architekten
- Landschaftsarchitektur
SAL Landschaftsarchitektur

Nichtständige Mitglieder:

- Gutachter nach Bedarf
- Potenzieller Betreiber

BERATERTEAM

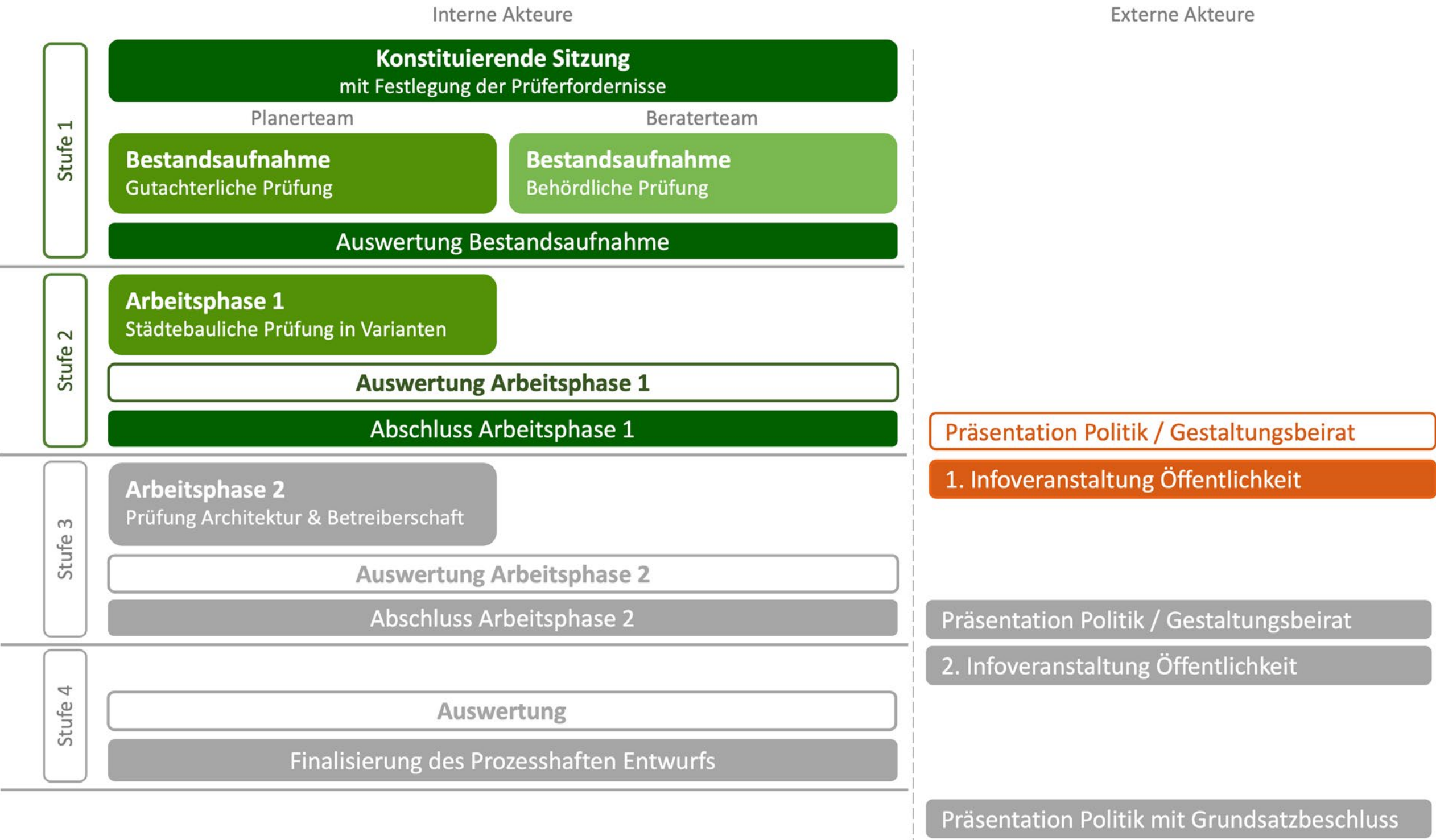
Ständige Mitglieder:

- Techn. Beigeordneter der
Kreisstadt Steinfurt
- Fachdienste der Kreisstadt
Steinfurt
 - 61 / Stadtplanung
 - 41 / Denkmalschutz
- Vorsitzender des
Gestaltungsbeirates
- LWL
 - Praktische Denkmalpflege

Teilnehmer ohne aktive Mitwirkung

- Fürst zu Bentheimsche
Domänenkammer

Prozesshafter Entwurf - Ablaufschema



BESTANDSAUFNAHME

Bestandsaufnahme - Plangrundstück entlang der Burgstraße



Blick über die Burgstraße von Südosten / Nordwesten

Bestandsaufnahme - Arnold- Denkmal, Ecke Schlossmühle



Standbild von Arnoldus / Blick über „Am Neuen Wall“ nach Süden

Bestandsaufnahme - Plangrundstück, Schlosswiese



Gesamtblick West / Nord

Bestandsaufnahme - Luftbild, Flurstück 217 und 193, 194

Flurstücke: 217, 193 und 194

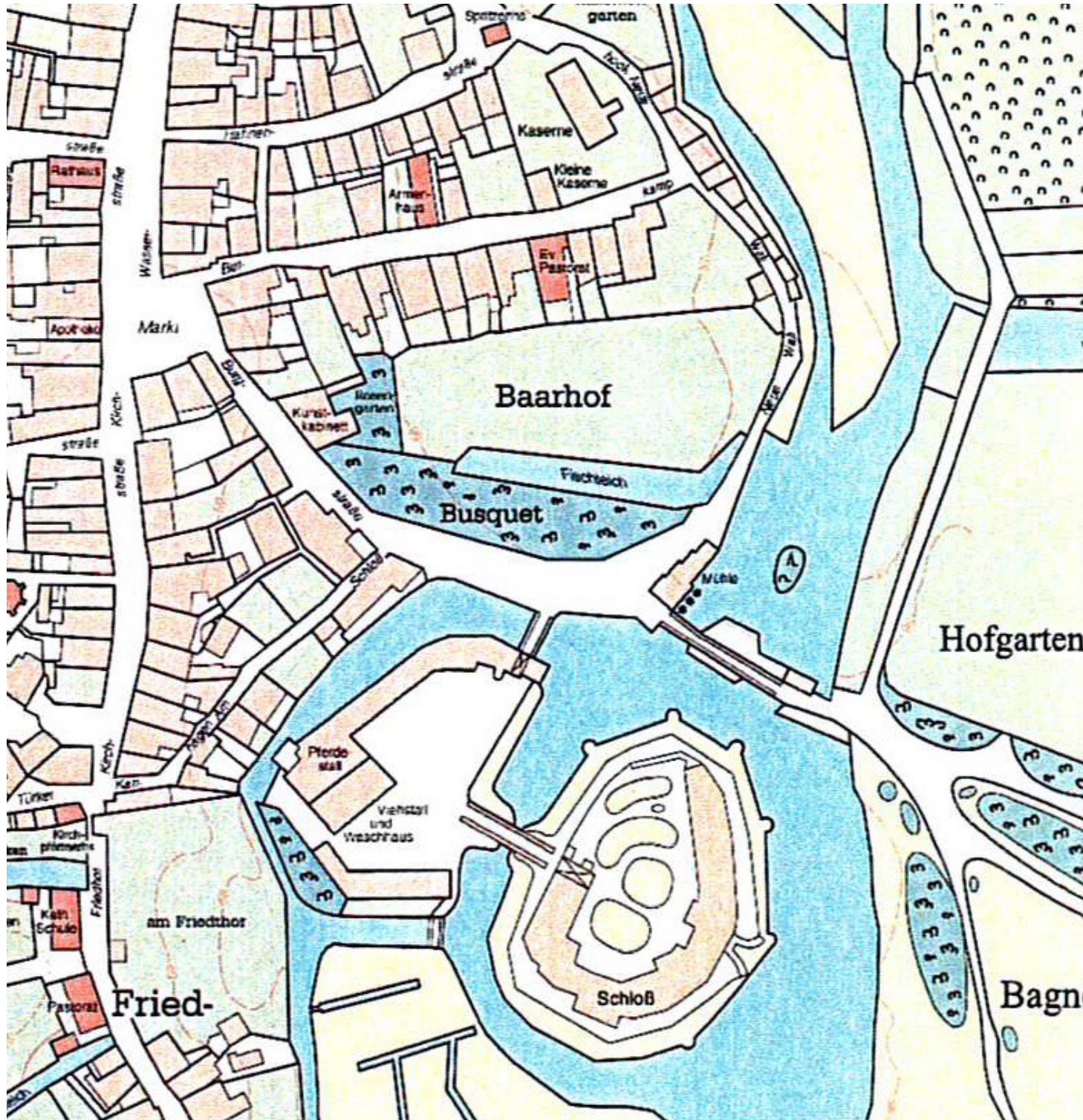


Bestandsaufnahme - Marker und Wirkungsfelder

Flurstücke: 217, 193 und 194



Bestandsaufnahme - Denkmalschutz



Denkmalbereich und Gestaltungssatzung

Das Plangrundstück liegt im Bereich der Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Burgsteinfurt mit Schlossanlage“. Grundlage für die Beurteilung geplanter Maßnahmen bildet das DSchG NRW. Grundlage für die äußere Beurteilung bilden die Vorgaben der Gestaltungssatzung „Historischer Stadtkern - Burgsteinfurt“

Der genannte Denkmalbereich wurde unter Schutz gestellt, weil bestimmte charakteristische Merkmale wie

- Erscheinungsbild
- Stadtsilhouette
- Struktur und Stadtgrundriss

aus städtebaulichen, historischen und volkskundlichen Gründen als gesamtheitliches Erscheinungsbild zu wahren, zu erhalten und zu schützen gilt.

Zu beteiligende Fachämter

- Untere Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Steinfurt
- LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen.
- LWL-Archäologie für Westfalen

Bestandsaufnahme - Denkmalschutz / Bewertungskriterien



UDB Stadt Steinfurt / LWL- Archäologie für Westfalen

- Das ausgewiesene Areal tangiert vollumfänglich eine Fläche von archäologischem Belang.
- Plangrundstück mit erwartbarer Bodendenkmalsubstanz in hervorragenden Erhaltungszustand
- Unter Einhaltung der Denkmalbelange ist eine Überbauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen
- Mit Blick auf Befunderwartungen wird von einer massiven und tiefgreifenden Überbauung des Areals abgeraten.
- Vor Ausführungsbeginn sind im Vorfeld archäologische Befunduntersuchungen durch eine Fachfirma durchzuführen.

Bestandsaufnahme - Denkmalschutz / Bewertungskriterien



UDB Stadt Steinfurt / LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen.

- Eine Nichtbebauung stellt unter alleinigen denkmalpflegerischen Belangen die beste Lösung dar, eine denkmalverträgliche Lösung im Rahmen des prozesshaften Entwurfs ist jedoch gut möglich
- Berücksichtigung der Belange in Bezug auf den Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler Schlossanlage, Mühle (Obermühle), Denkmal „Graf Arnold“ sowie weitere, angrenzende Baudenkmäler
- Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale Stadtsilhouette und Erscheinungsbild (Maßstäblichkeit, Kleinteiligkeit): Ausarbeitung der Gebäudekubatur, Materialität sowie Detaillierung der Gebäudehöhen.
- Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale Struktur und Stadtgrundriss: Ablesbarkeit Situation Schlosswiese
- Berücksichtigung straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße „Am Neuen Wall“.
- Mit Blick auf die Denkmalbereichssatzung ist im weiteren Planungsablauf eine auszuarbeitende material- und farbgerechte Hochbaugestaltung unerlässlich.

Bestandsaufnahme - Weitere Prüft Themen

Planungsrecht Bauordnung

- FNP
- Bebauungsplan
- Verkehrsbelange
- Artenschutz
- Baulasten

Niederschlags- wasser Hochwasser Boden

- Versickerung
- Starkregen
- Überschwemmungs-
bereiche
- Bodenaufbau
- Schadstoffunter-
suchung

Ver- und Entsorgung

- Kapazitäten Kanal-
und Leitungsnetz

Vermessung

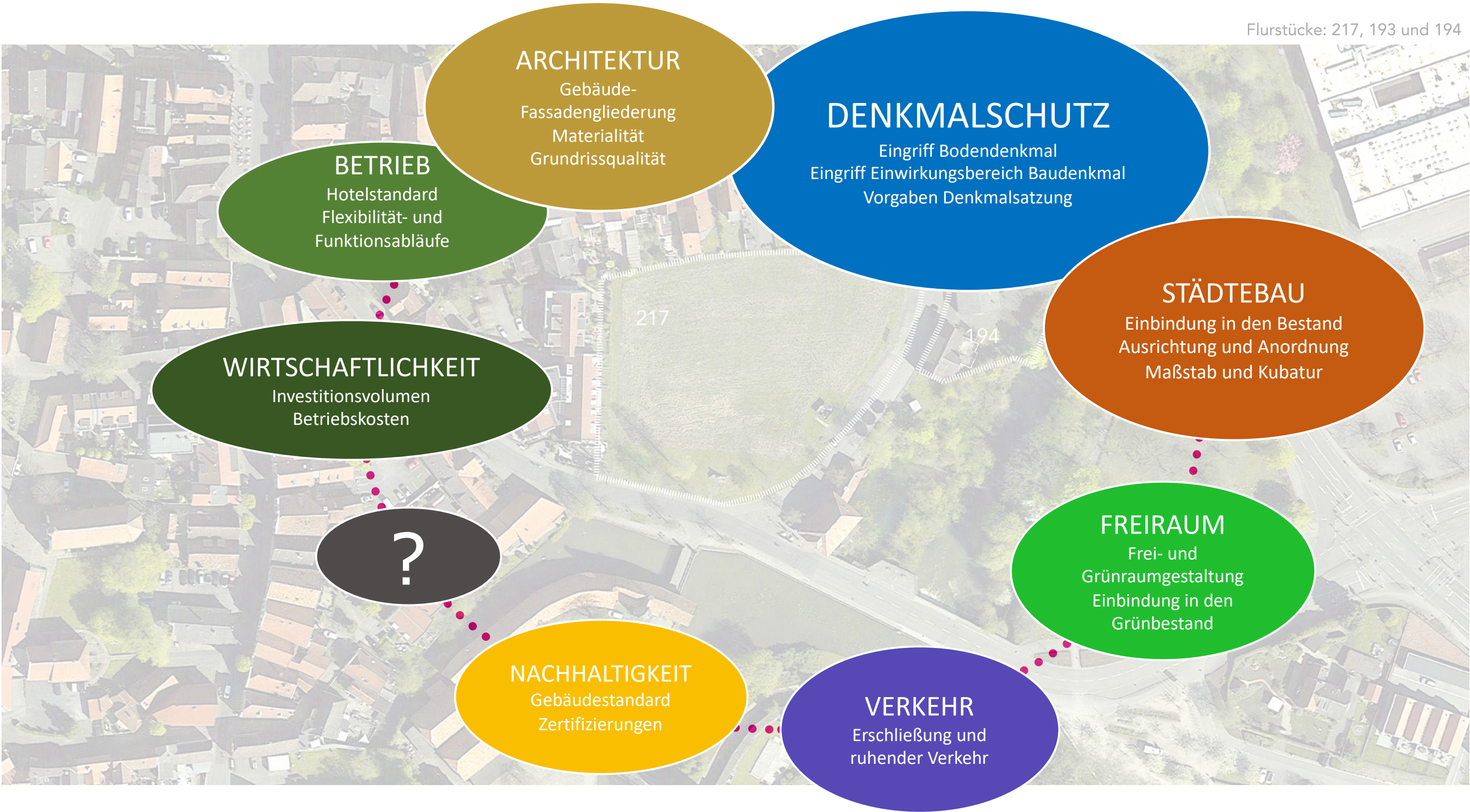
- Grundstücks-
vermessung
- Aufnahme
Gebäudebestand
- Aufnahme
Baumbestand

Grundlage für
Modellbau

Hotelnutzung

- Hotelstandard
- Flächenbedarfe
Raumprogramm
- Ruhender Verkehr

Bestandsaufnahme - Bewertungskriterien

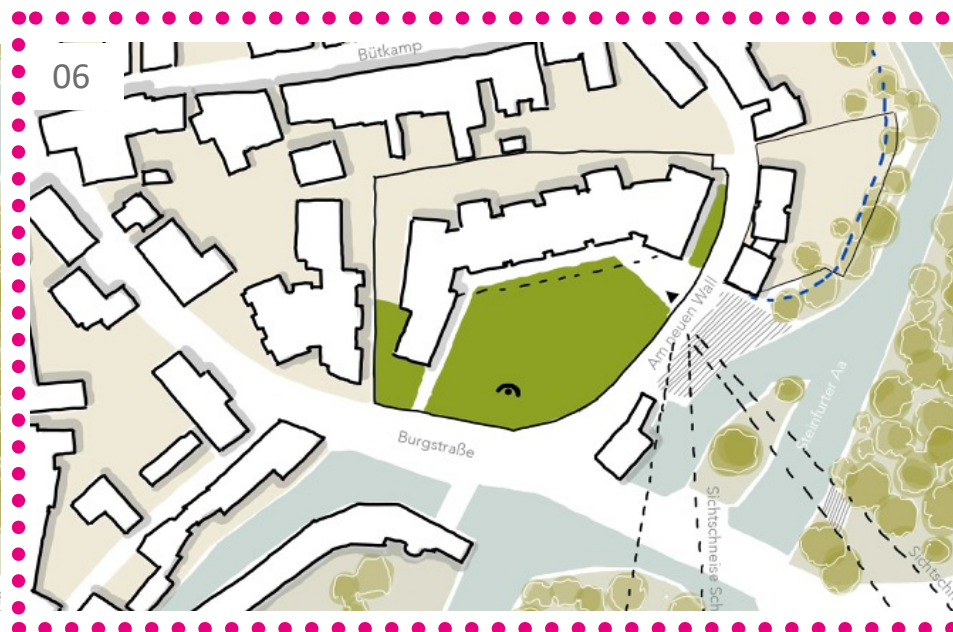


STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

Städtebauliche Varianten



Städtebauliche Varianten - Auswertung



Städtebauliche Varianten - Abschluss 1. Modellstudie



FINALE KONZEPTVARIANTE

Finale Konzeptvariante - Städtebaulicher Entwurf mit Anbindung an die Steinfurter Aa



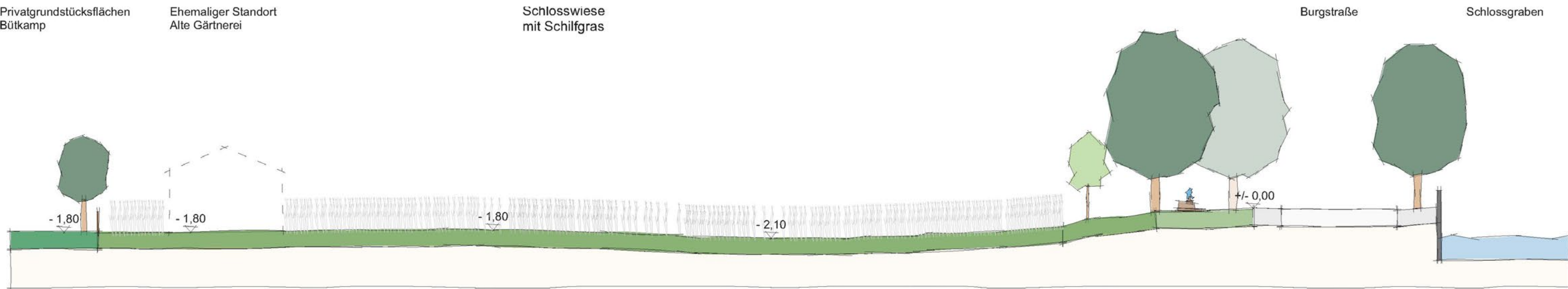
Finale Konzeptvariante - Erschließungsplan



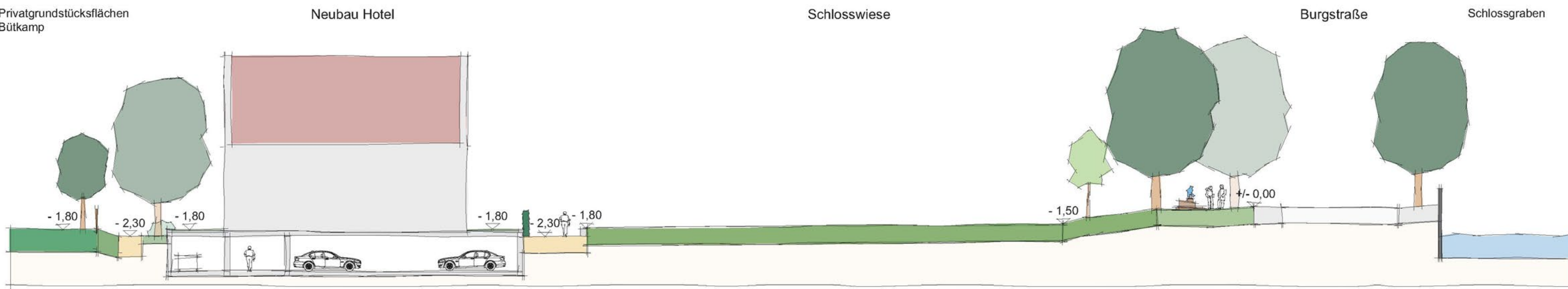
Finale Konzeptvariante - Einbindung in den Bestand



Finale Konzeptvariante - Einbindung in die Schlosswiese



Bestand



Planung

Finale Konzeptvariante - Anbindung an die Steinfurter Aa



GEBÄUDE- UND FUNKTIONSSTRUKTUREN

Gebäude und Funktionsstrukturen - Gesamtübersicht der Flächen

- BGF Gesamt: 6.800m²
(unter- und oberirdisch, gerundet)
- BGF UG: 1.700m²
(unterirdisch gesamt, gerundet)
- BGF Hotel: 5.100m²
(oberirdisch, gerundet)
- NUF Hotel: 3.300m²
(oberirdisch, gerundet)
- Doppelzimmer: 91
(Mix von ca. 20m² bis ca. 29m²)
- Suiten: 10
(Mix zwischen ca. 35 m² und 40m²)
- Stellplätze PKW: 34
- Stellplätze Rad: 30
(Mindestanforderungen gem. Stellplatz-VO NRW, 2022. Die PKW- Stellplätze können bis zu 45 Stellplätzen erweitert werden)

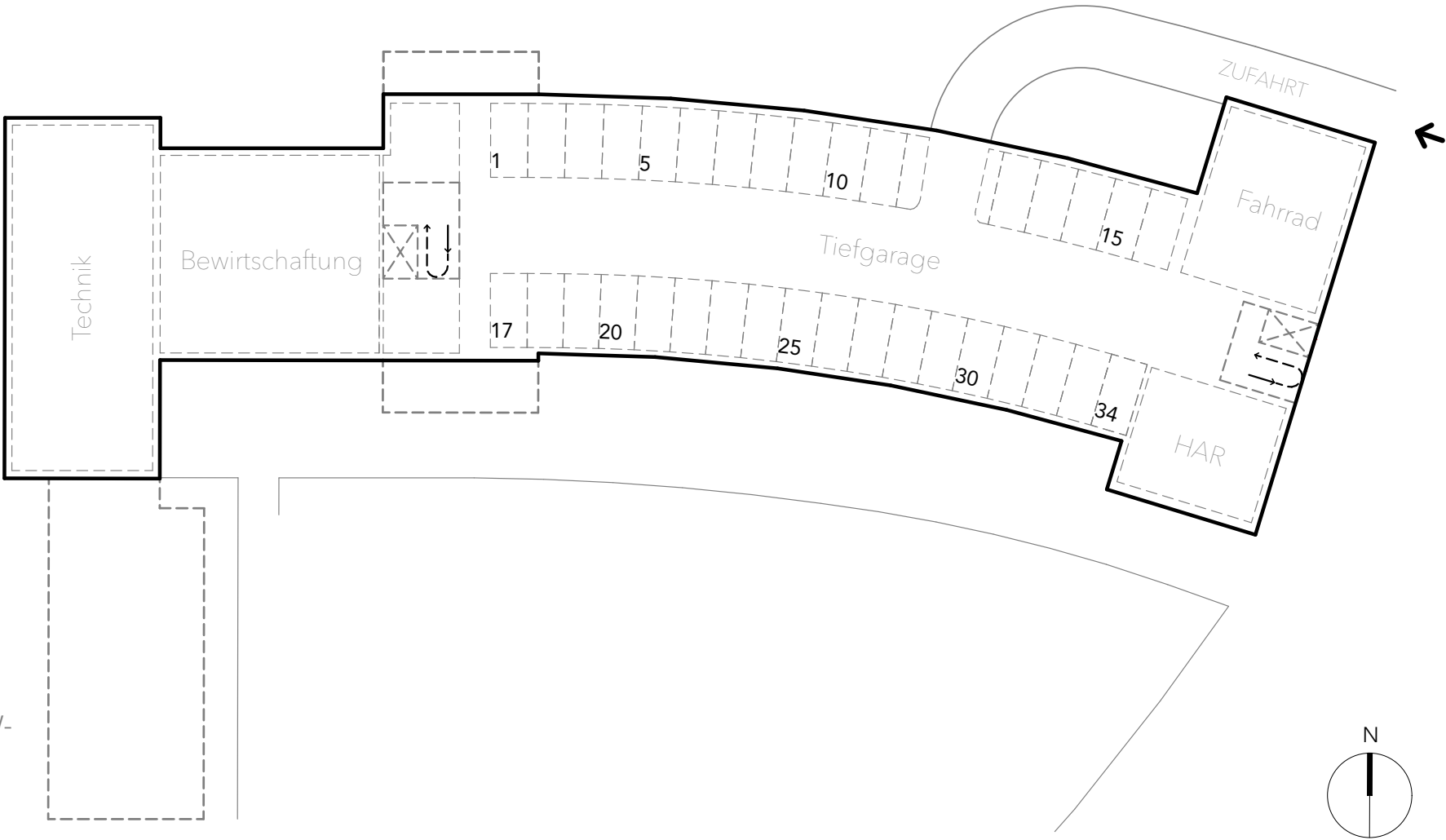


Gebäude und Funktionsstrukturen - Untergeschoss

BGF UG: 1.695m²
NUF UG: 1.100m²

NUF Technik: ca. 290m²
NUF Bewirt.: ca. 280m²

Stellplätze PKW: 34
Stellplätze Rad: 30
(Mindestanforderungen gem. StellplatzVO NRW, 2022. Die PKW-Stellplätze können bis zu 45 Stellplätzen erweitert werden)



Die Flächen wurden auf die Hotel- Zimmergrößen- und Qualitäten geprüft.
Dimension und Positionierung der Nebenräume (Lobby, Wellness, Gastronomie) werden im weiteren Entwurf abgestimmt.

Gebäude und Funktionsstrukturen - Erdgeschoss

BGF EG: 2.000m²

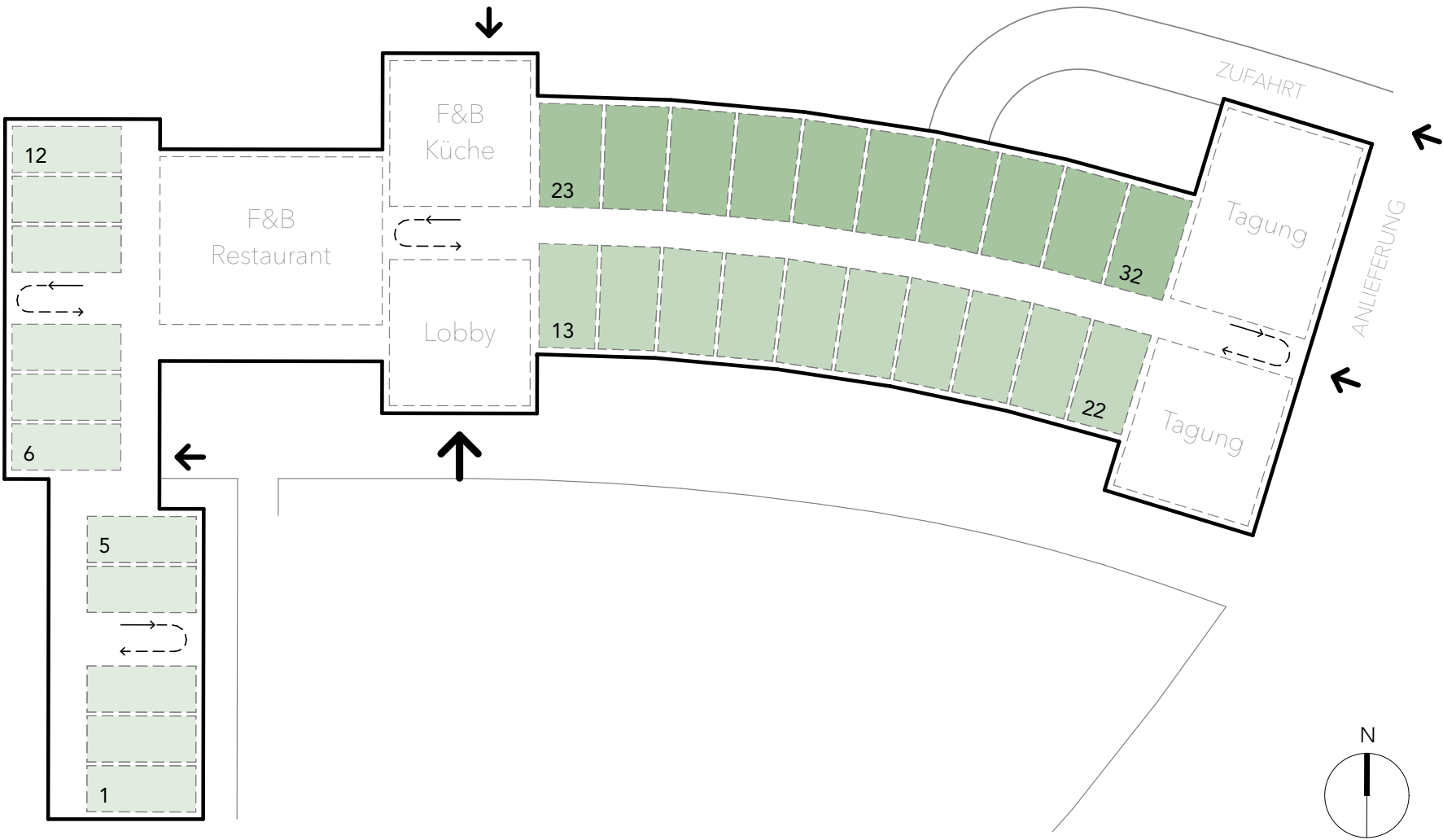
NUF EG: 1.300m²

Doppelzimmer: 32
(Mix von ca. 25m² bis ca. 29m²)

NUF Lobby: ca. 140 m²
(mit Luftraum)

NUF F+B: ca. 240m²

NUF Tagung: ca. 160m²



Die Flächen wurden auf die Hotel- Zimmergrößen- und Qualitäten geprüft.
Dimension und Positionierung der Nebenräume (Lobby, Wellness, Gastronomie) werden im weiteren Entwurf abgestimmt.

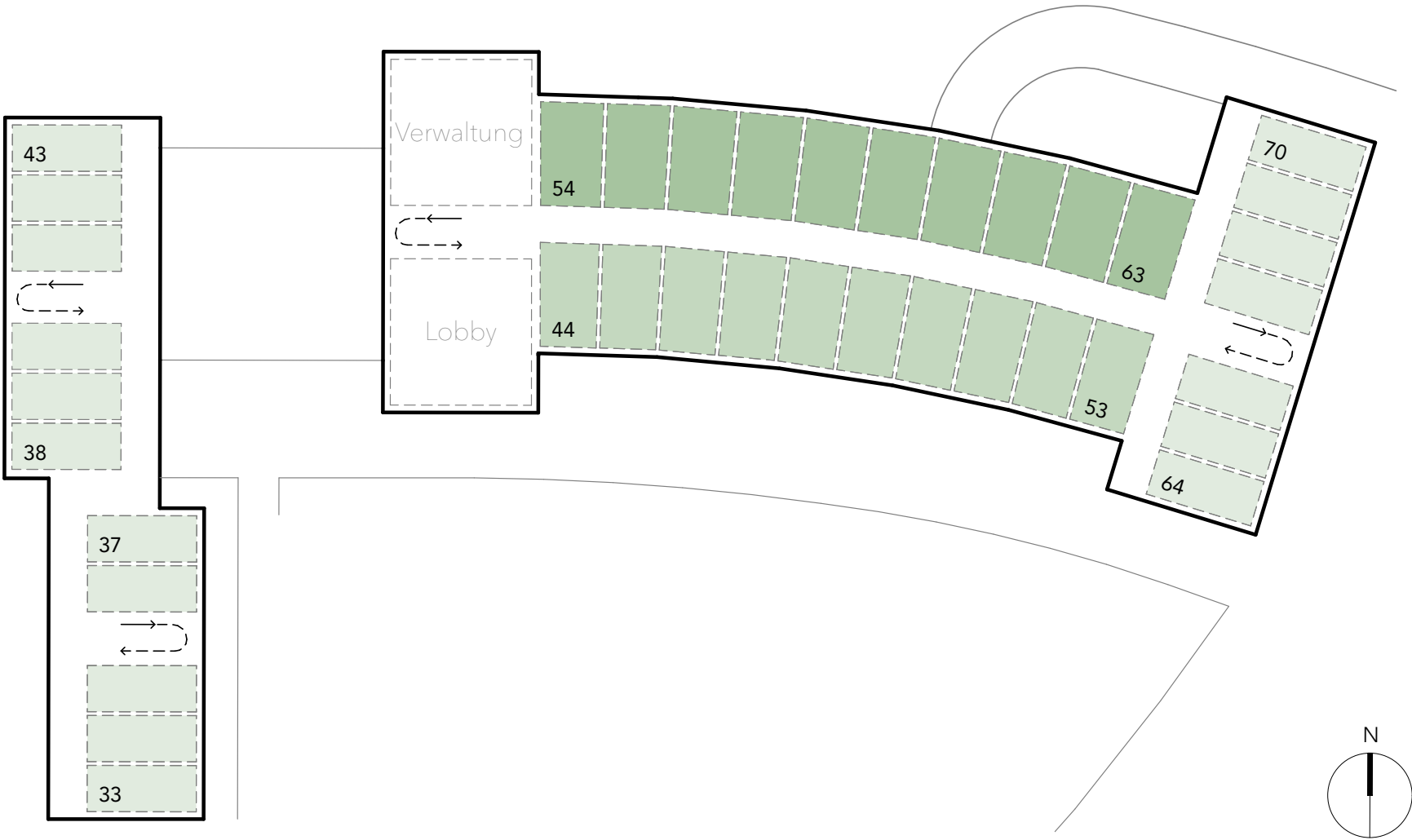
Gebäude und Funktionsstrukturen - Obergeschoss

BGF OG: 1.780m²

NUF OG: 1.157m²

Doppelzimmer: 38
(Mix von ca. 23m² bis ca. 29m²)

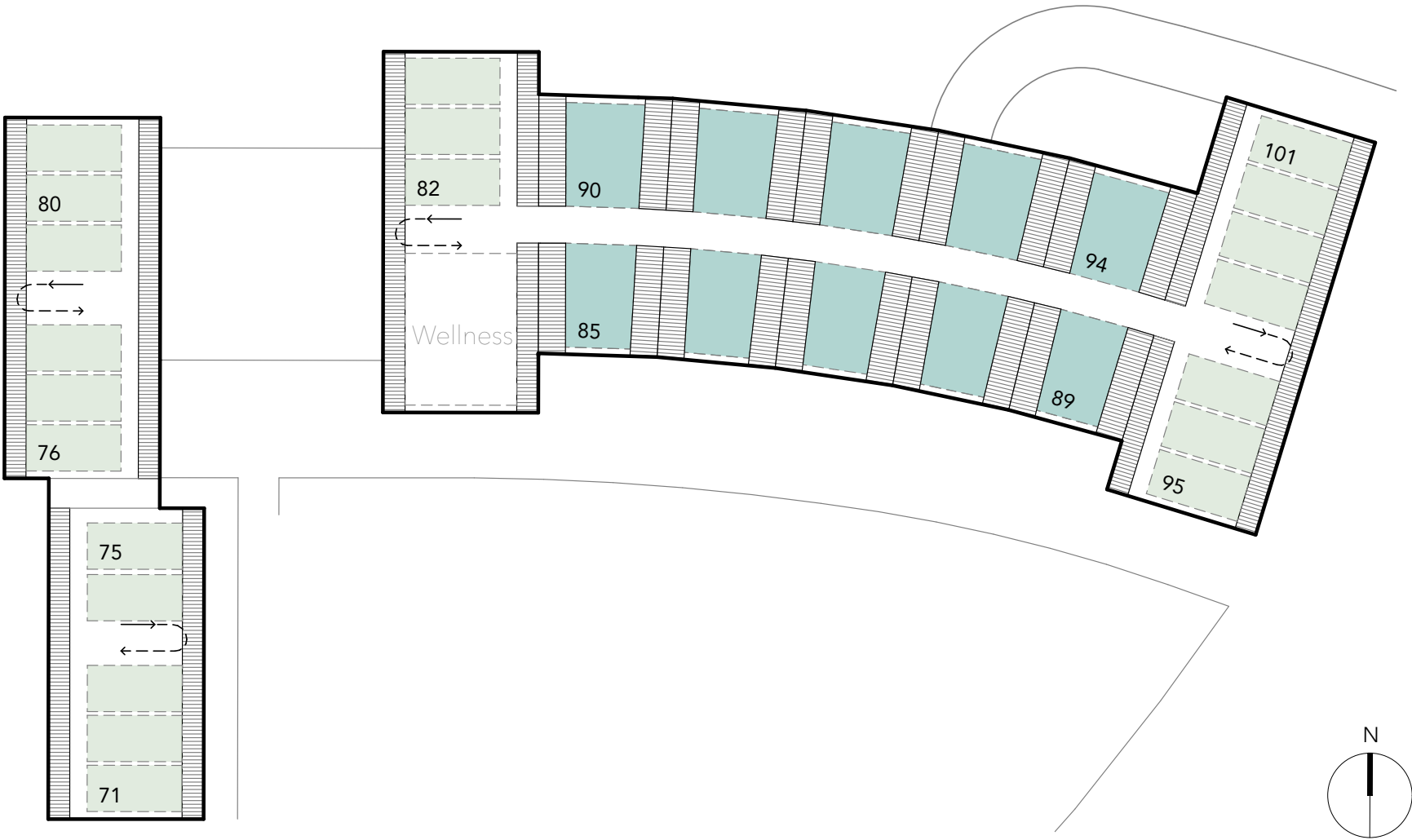
NUF Verwaltung: ca. 80m²



Die Flächen wurden auf die Hotel- Zimmergrößen- und Qualitäten geprüft.
Dimension und Positionierung der Nebenräume (Lobby, Wellness, Gastronomie) werden im weiteren Entwurf abgestimmt.

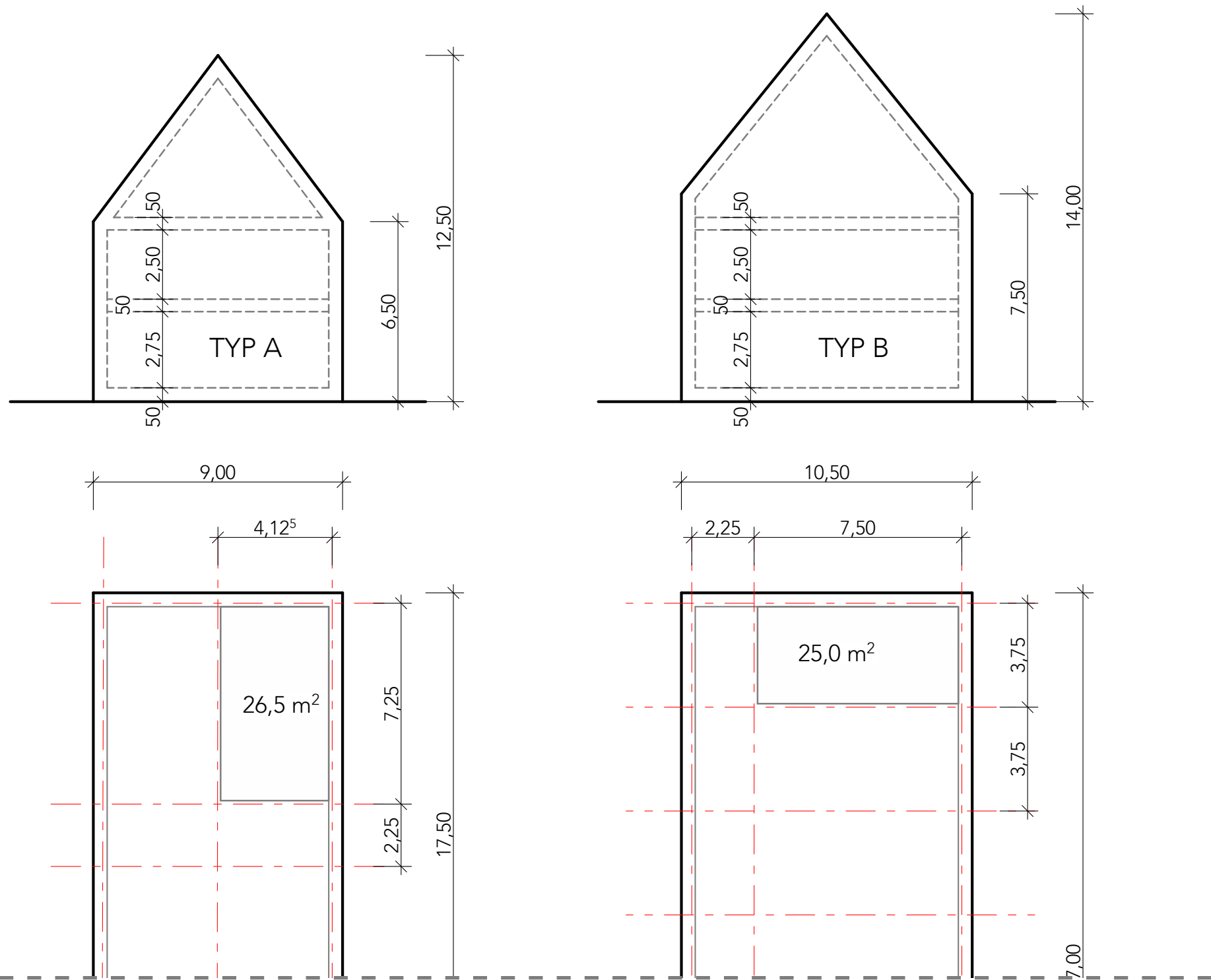
Gebäude und Funktionsstrukturen - Dachgeschoss

BGF DG:	1.335 m ²
NUF DG:	868 m ²
Doppelzimmer:	21
(Mix von ca. 16 bis 20 m ²)	
Suiten:	10
(ca. zwischen 35-40 m ²)	
NUF Wellness:	ca. 60 m ²

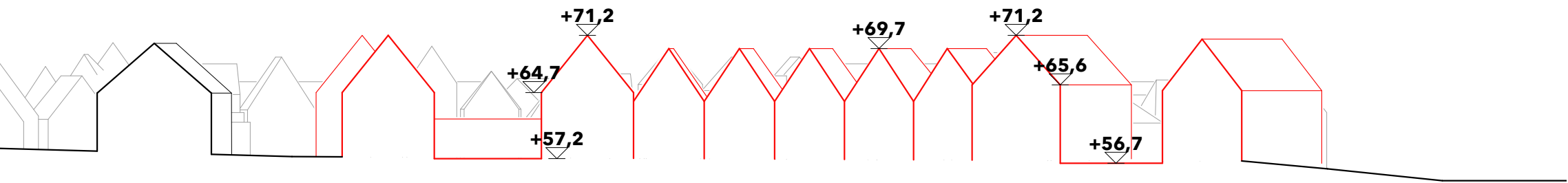


Die Flächen wurden auf die Hotel- Zimmergrößen- und Qualitäten geprüft.
Dimension und Positionierung der Nebenräume (Lobby, Wellness, Gastronomie) werden im weiteren Entwurf abgestimmt.

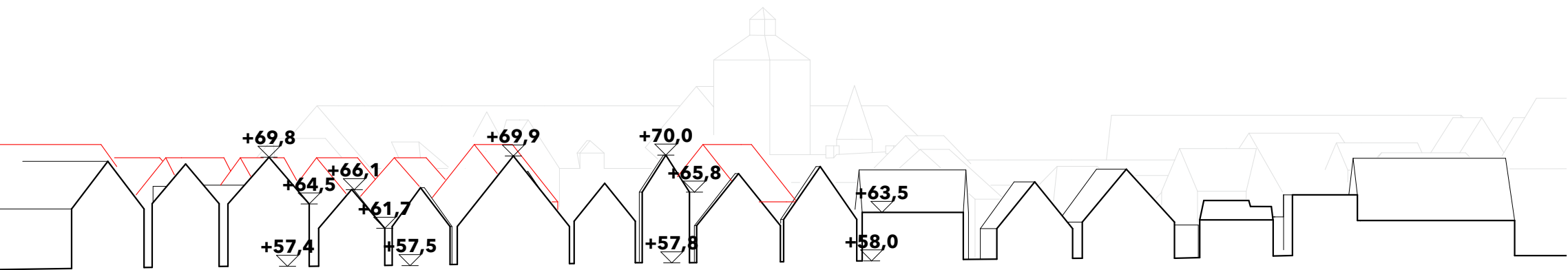
Gebäude und Funktionsstrukturen - Schnitt- und Erschließungsschema



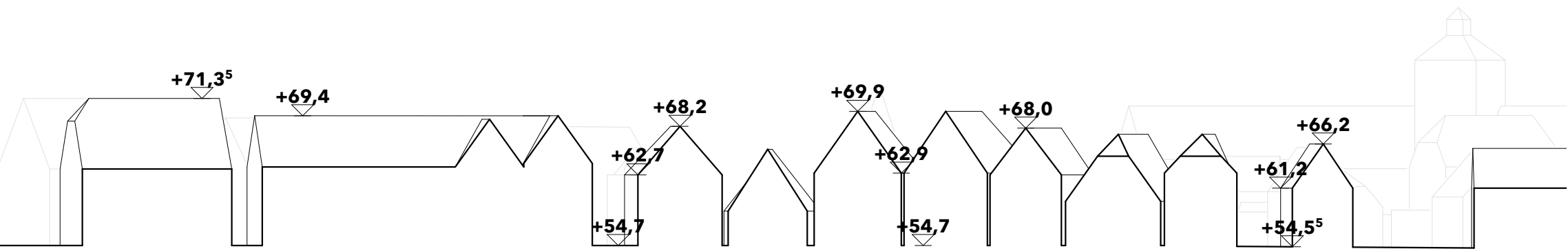
Gebäude und Funktionsstrukturen - Silhouetten der Altstadt



Silhouette Süd Hotel Schlosswiese



Silhouette Nord Bütkamp



Silhouette West Kirchstraße



IMPRESSIONEN ARCHITEKTUR

Impressionen Architektur



Impressionen Architektur



BETRIEBLICHE ANFORDERUNGEN UND BETREIBERSCHAFT

Betriebliche Anforderungen und Betreiberschaft - Machbarkeitsstudie und Wirtschaftlichkeit

Exposé Hotel Schlosswiese

Daten & Fakten

BGF Gesamt: 6.800m²
(unter- und oberirdisch, gerundet)

BGF UG: 1.700m²
(unterirdisch gesamt, gerundet)

BGF Hotel: 5.100m²
(oberirdisch, gerundet)

NUF Hotel: 3.300m²
(oberirdisch, gerundet)

Doppelzimmer: 91
(Mix von ca. 20m² bis ca. 29m²)

Suiten: 10
(Mix zwischen ca. 35 m² und 40 m²)

Stellplätze PKW: 34

Stellplätze Rad: 30
(Mindestanforderungen gem. Stellplatz-VO NRW, 2022)

Burgstraße

Burgkamp

Ami

BGF - Brutto- Grundfläche

NUF - Nutzungsfläche

FOUR / MOVE

Projekt Nr. 0450 PSS
Ablage Nr. 06.04.

Kosten von Hochbauten – Kostenrahmen
gemäß DIN 276 – Angaben in Bruttobeträgen

28.02.2024 Münster

Bauherr: Carl Ferdinand Fürst zu und Steinfurt
Burgstraße 16
48565 Steinfurt

Bearbeiter: DT
aufgestellt: 27.02.24

Grundlagen: gem. CAD und BKI 2023

Zusammenstellung der Kosten	
Kostengruppen	
KG 100	Grundstück
KG 200	Herrichten und Erschließ
KG 300	Bauwerk – Baukonstrukt
KG 400	Bauwerk – Technische A
KG 500	Außenanlagen
KG 600	Ausstattung u. Kunstwer
KG 700	Baunebenkosten
Gesamtbruttobauwerkskosten (bzw. Teil s.o.)	
Gesamtbruttobauwerkskosten (inkl. Korrektur	
Berechnungs- und Vergleichskennwerte	
Brutto-Geschossfläche – BGF in m²:	
BGF – Hotel:	5.115
BGF – TG:	1.685
gesamt:	
Brutto-Rauminhalt – BRI in m³:	
BRI – Hotel:	16.850
BRI – TG:	4.750
gesamt:	
Korrekturfaktoren	
Grundlage des Kostenrahmens ist die	
Korrekturfaktoren:	BK
Ortsfaktor:	
Preiskorrektur gemäß Baupreisindex:	
Die Baupreisangaben dienen als Basis für die Entsch Durchschnittsberechnung für die Errichtung vergleich Prozent. Die Preisangaben verstehen sich ohne Finan	



EXPOSÉ „HOTEL SCHLOSSWIESE“ IN BURGSTEINFURT

GRUNDLAGEN UND ÜBERSICHT FÜR DIE WEITERE HOTELPLANUNG ..

STAND: 2024 - 02 - 29

1 / 1

TIMELINE UND WEITERES VORGEHEN

Timeline und Weiteres Vorgehen - Entwicklungsphasen



An aerial photograph of a residential development. The central feature is a large, irregularly shaped green space, possibly a park or sports field, with a yellowish-green area in the center. This green space is surrounded by a curved road and a row of buildings with red-tiled roofs. To the left, there is a dense residential area with many houses and a parking lot. To the right, there is a river or canal, a bridge, and a road. The overall scene shows a mix of urban and natural elements.