



EXPOSÉ

Emshaus

Gütersloher Straße 22

33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Ausschreibung zur Vermietung eines Objektes zum Betrieb einer Gastronomie in Rheda-Wiedenbrück

Seit dem Jahr 1997 gibt es im Rhedaer Teil des ehemaligen Gartenschaugeländes eine attraktive Gastronomie: das reizvoll gelegene „Emshaus“ zwischen Rosengarten und Schlosspark.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt, das seit 2021 denkmalgeschützte Gebäude zum Betrieb einer Gastronomie neu zu vermieten.

Vorgesehen ist der Verkauf von kalten und warmen Speisen sowie von Getränken, die im Restaurant- und Café-Betrieb nebst Terrassen und Außer-Haus-Verkauf angeboten werden können.

Mit dem Angebot möchte die Stadt Rheda-Wiedenbrück ihre gastronomische Vielfalt erhalten und stärken.

Für die Realisierung und Umsetzung sucht die Stadt einen Vertragspartner/eine Vertragspartnerin, der/die mit einem modernen Gesamtkonzept überzeugen und den Ausflug zum Schlosspark Rheda für Besucher und Bürger der Stadt Rheda-Wiedenbrück zu einem Erlebnis machen möchte.

2. Objektbeschreibung

Das im Jahr 1938 vom Unternehmer Carl Fastenrath erworbene Grundstück diente bis zum Jahr 1945 als luxuriöses Wohnhaus mit parkähnlichem Garten in unmittelbarer Nähe zum Schloss und zur Ems. Im Jahr 1948 übernahmen sodann die britischen Streitkräfte das Gebäude und nutzen dieses als Wohnhaus für führende Offiziere. Die Nutzung durch die britischen Offiziersfamilien blieb bis zum Jahr 1994 bestehen.

Das Gebäude mit dem dazugehörigen großen Park und dem weitflächigen Rasen, der Randbepflanzung und den hohen Einzelbäumen wurde sodann im Jahr 1995 von der Stadt erworben.

Am 21. Juni 1997 öffnete das Café und Restaurant „Emshaus“ zum ersten Mal seine Türen. Heute können alle Bürger die ehemaligen Privaträume der Villa Fastenrath als Ort zum Genießen und Erholen nutzen oder auf einer der Terrassen einen Kaffee trinken.

Die Innenausstattung ist gekennzeichnet durch farblich unterschiedliche Parkettböden im Kamin- und Esszimmer, Eichenbalken als Deckendekor, einen offenen Kamin mit Delfter Kacheln, massive Eichentüren und Wandverkleidungen sowie ein handgeschmiedetes Treppengeländer und Ziergitter. Das Innere des Gebäudes dokumentiert den repräsentativen Anspruch, den das ehemalige Wohnhaus ausstrahlen sollte. Das gesamte Restaurant bietet Sitzplätze für 74 Personen.

Die ursprünglich als großbürgerliches Einfamilienhaus geplante Liegenschaft verfügt im Erdgeschoss über ein saalartiges Kaminzimmer, einen Salon mit direktem Zugang zu den zwei Außenterrassen, eine große Küche, ein Esszimmer, ein Herrenzimmer, einen lichtdurchfluteten Wintergarten, einen Thekenraum, einen Abstell- und Lagerraum, Toilettenräume sowie einen Personal-/Aufenthaltsraum. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Nutzungsreserve von weiteren großflächigen Zimmern, Abstellflächen sowie Büro-Umkleide- und Sanitärräumen im Ober- und Dachgeschoss. Die Kellerräume des Emshauses können zudem als Vorratslager und für die Lagerung von Getränken genutzt werden.

Das Objekt weist folgende Flächendaten auf:

Gesamtfläche: ca. 800 m²

Nutzfläche Erdgeschoss gesamt: ca. 315 m²

Nutzfläche Obergeschoss gesamt: ca. 165 m²

Nutzfläche Dachgeschoss gesamt: ca. 15 m²

Versorgung: Die elektrische Anschlussleistung des Objekts liegt bei 80A. Die Herde der Küche können über leitungsgebundenes Flaschengas (Lagerort Anbau) versorgt werden. Das Gebäude wird durch eine ölbetriebene Zentralheizung mit Wärme versorgt.

3. Rahmenbedingungen (Gewerbemietvertrag zum Betrieb einer Gastronomie)

- a) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich danach um jeweils 1 Jahr, wenn keine der Vertragsparteien den Mietvertrag mit halbjährlicher Frist zum Ende des Mietjahres kündigt.
- b) Die monatliche Nettomiete beträgt für die ersten fünf Vertragsjahre mindestens 1.500 €. Ab dem sechsten Vertragsjahr wird eine umsatzabhängige Miete erhoben. Diese beträgt zehn Prozent des jährlichen Netto-Umsatzes (ohne Mehrwertsteuer), mindestens jedoch 1.500,00 € monatlich, bzw. entspricht der Angebotsmiete aus diesem Bewerbungsverfahren.
- c) Zudem trägt der Vertragspartner/die Vertragspartnerin alle auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Lasten, Steuern und Abgaben. Hierzu zahlt der Vertragspartner/die Vertragspartnerin eine monatliche Vorauszahlung von 650,00 EUR auf die Nebenkosten. Strom, Gas und Telekommunikationsdienste werden vom Mieter eigenständig angemeldet und abgerechnet.
- d) Das Mietobjekt wird ohne Gastronomie-Inventar (Küchengeräte, Möbel, Kleininventar) vermietet. Für die Beschaffung, Instandhaltung, Wartung und Reparatur sämtlicher vom Mieter eingebrachten Geräte und Einbauten ist ausschließlich der Mieter auf eigene Kosten verantwortlich. Es besteht ggf. die Möglichkeit Inventar direkt vom Vornutzer zu erwerben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, sämtliche von ihm eingebrachten Einbauten und Inventargegenstände (insb. Küchenblöcke, Kühlzellen, Tresenanlagen) zu entfernen.
- e) Der Vermieter trägt die Kosten für die Instandhaltung von Dach und Fach sowie der im Gebäude fest verlegten Grundleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) bis zu den jeweiligen Übergabepunkten/Anschlüssen in den Mieträumen. Der Mieter trägt die Kosten für alle übrigen Instandsetzungen im Inneren der Räume, insbesondere an den vom Mieter installierten Anlagen.
- f) Die Zuwegung zwischen der Gütersloher Straße und dem Emshaus steht in Dritteigentum. Entsprechende Wege- und Nutzungsrechte werden für die Dauer der Laufzeit des Pachtverhältnisses garantiert. Mit Ausnahme des Anlieferverkehrs ist der KFZ-Verkehr über die Zuwegung unzulässig. Die Stellplätze sind auf dem nahegelegenen „Werfplatz“ nachzuweisen.

- g) Das Objekt befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Der Mieter hat demnach entsprechende Versicherungen abzuschließen.

4. Bewerbungskriterien

Das Vergabeverfahren beginnt sofort und endet am 15. Mai 2026.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der folgenden Kriterien:

- 1) Qualität des Betriebskonzeptes und Betriebsbeginn
- 2) Qualifikation des Bewerbers und Referenzen
- 3) Umfang und Qualität des Angebots.
- 4) Angebot über die Miethöhe

Die verwaltungsseitige Auswertung und Vergabeempfehlung erfolgen nach folgender Matrix:

Nr. 1	40%	Noten 1-6
Nr. 2	25%	Noten 1-6
Nr. 3	25%	Noten 1-6
Nr. 4	10%	Interpolation
SUMME	100%	ERGEBNIS

Dabei gilt:

- 1 (Sehr gut): Herausragend, klarer Mehrwert und ist vollumfänglich plausibel/Höchste Angebotsmiete.
- 2 (Gut): Alle Anforderungen werden voll erfüllt, vollumfänglich schlüssig.
- 3 (Befriedigend): Anforderungen erfüllt, kleine Unklarheiten oder weniger Details.
- 4 (Ausreichend): Mindestanforderungen erfüllt, aber oberflächlich oder lückenhaft.
- 5 (Mangelhaft): Grundlegende Anforderungen werden verfehlt.
- 6 (Ungenügend): Beschreibung fehlt oder ist völlig unbrauchbar/Mindestmiete.

Angemerkt sei, dass der abschließende Zuschlag unter Gremienvorbehalt steht. D.h. der zuständige Ausschuss oder der Rat der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind frei darin zu entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen die Vergabe der Immobilie erfolgt.

Von den Bewerbern sind entsprechend der Kriterien folgende Unterlagen, Nachweise und Angaben einzureichen:

Kriterium 1: Qualität des Betriebskonzeptes

- Aussagekräftige Beschreibung des Konzeptes zur Betriebsführung und zur Betriebsform
- Betriebsbeginn
- Beschreibung der Ausstattung der Räumlichkeiten

- Beschreibung der geplanten Öffnungszeiten; Mindestanforderung: Ganzjährige Öffnung zu fünf Tagen die Woche jeweils zu den Abendstunden
- Beschreibung des Personalkonzeptes im Hinblick auf Kontinuität in der personellen Betreuung
- Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung

Kriterium 2: Qualifikation des Bewerbers und Referenzen

- Lebenslauf und Referenzprojekte über die erfolgreiche Führung eines Gastronomiebetriebs sowie über die Erfahrungen im Veranstaltungsbereich
- aktueller Auszug eines polizeilichen Führungszeugnisses
- aktueller Auszug aus der Schuldnerkartei, aktueller Auszug aus dem Gewerbezentralregister; jeweils nicht älter als zwei Monate
- Unterrichtungsnachweis einer Industrie- und Handelskammer über die lebensmittelhygienischen Vorschriften
- Nachweis einer Gaststättenerlaubnis, alternativ Einreichung nötiger Zuverlässigkeitsnachweise zur Erlangung einer Konzession

Kriterium 3: Umfang und Qualität des Angebots

- Übersicht über das Produktangebot und Produktvorschläge (insbesondere Aufstellung der zum Verkauf beabsichtigten Speisen und Getränken)
- konkrete Angaben zum Preisniveau für das im Betriebskonzept benannte gastronomische Angebot

Kriterium 4: Angebot über den anfänglichen Mietzins

- Einreichung eines Angebotes über den anfänglichen Mietzins (die Mindestmiete beträgt 1.500 €/Monat zzgl. Nebenkosten).

Die Bewerbungsunterlagen sind spätestens zum 15. Mai 2026, 12:00 Uhr (Posteingang) postalisch mit der Aufschrift „NICHT ÖFFNEN, Bewerbungsverfahren Emshaus“ einzureichen bei der:

Stadt Rheda-Wiedenbrück
 Fachbereich Immobilienmanagement
 Rathausplatz 13
 33378 Rheda-Wiedenbrück

alternativ: per E-Mail an liegenschaften@rh-wd.de

Das Versandrisiko liegt beim Bewerber/bei der Bewerberin.

Die Stadt behält sich vor, verspätet eingegangene oder unvollständige Unterlagen vom Vergabeverfahren auszuschließen.

5. Hinweise

Es handelt sich hierbei um ein Verfahren zur Abgabe eines Angebotes, das nicht den Bestimmungen der VOL/VOB/VgV unterliegt.

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Stadt Rheda-Wiedenbrück geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Gastronomiebetriebes nicht erfolgt.

Die Kosten für die Ausarbeitungen von Unterlagen und Nachweisen sowie für die Teilnahme an dem Verfahren werden nicht erstattet.

Die in dem vorliegenden Exposé nebst Anlagen enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für den Zustand und die Beschaffenheit der Immobilie übernimmt die Stadt Rheda-Wiedenbrück keine Garantie.

Personenbezogenen Daten werden im Einklang mit den Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) verarbeitet.

6. Auskünfte/Besichtigung

Den Bewerbern wird empfohlen, sich vor Ort einen Eindruck von der Liegenschaft zu verschaffen. Für eine Terminvereinbarung zur Besichtigung des Objektes und zur Einholung weiterer Auskünfte zur Gaststätte und zum Bewerbungsverfahren wenden Sie sich bitte an den im folgenden genannten Ansprechpartner:

Stadt Rheda-Wiedenbrück
Fachbereich Immobilienmanagement

Telefon: 05242 - 963 521
E-Mail: liegenschaften@rh-wd.de

7. Visuelle Eindrücke

Verschaffen Sie sich gerne ein umfassendes Bild über die einschlägigen Suchmaschinen
(Suchbegriff: Emshaus Rheda-Wiedenbrück)

Einige Eindrücke....

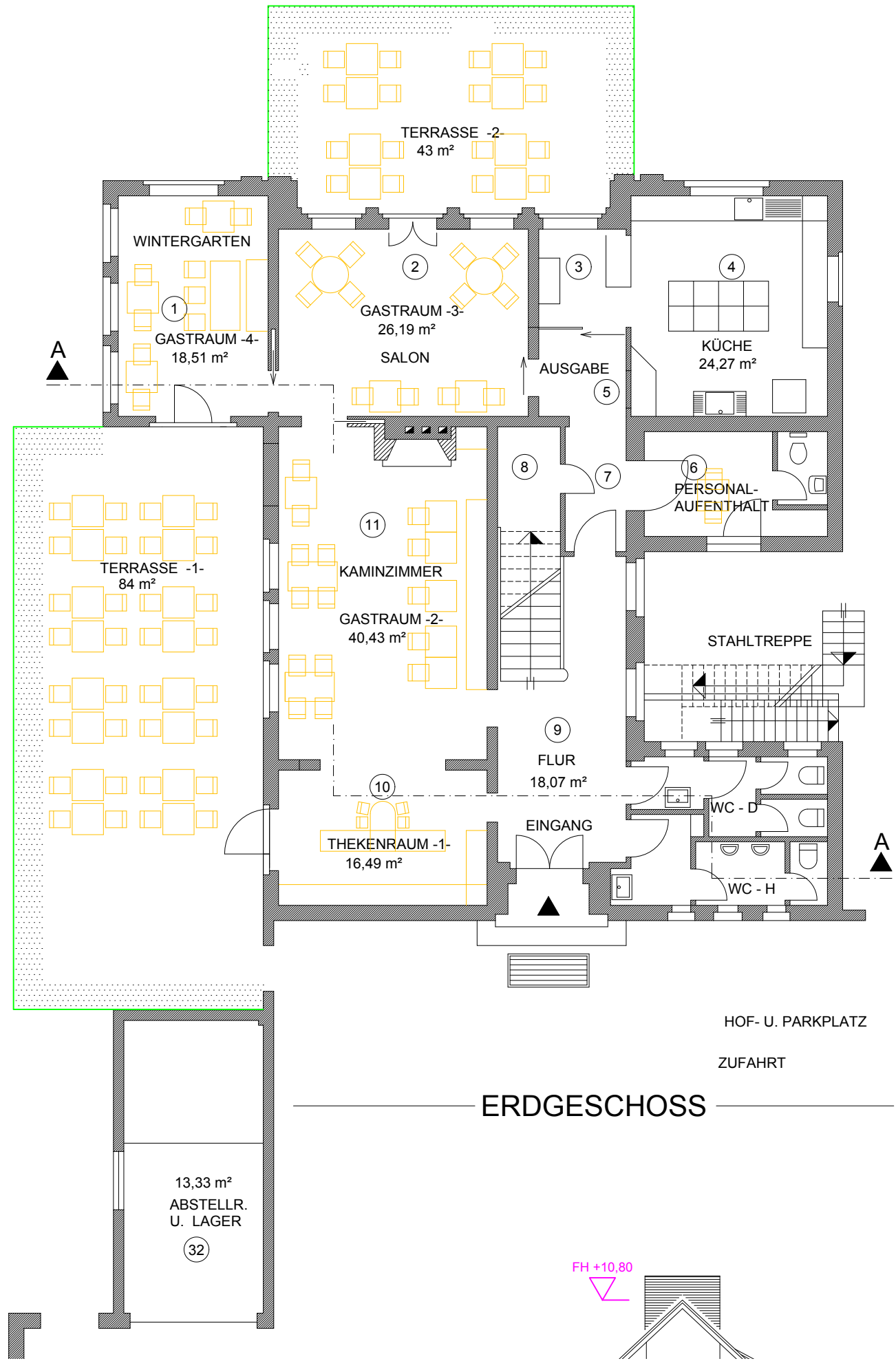


7. Anlagen

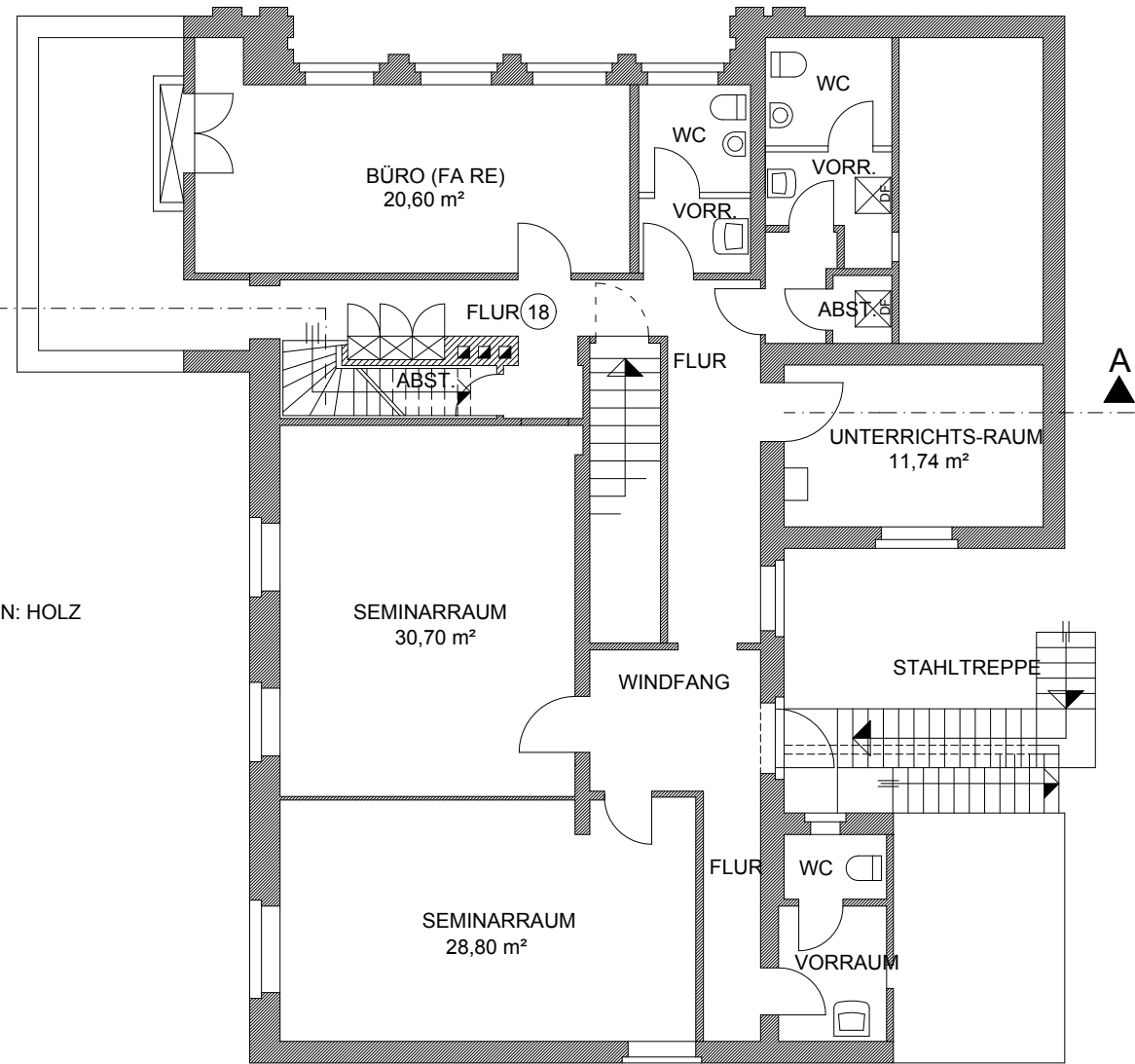
1. Lageplanskizze
2. Luftbild
- 3a/3b. Grundrisse
4. Denkmalbeschreibung mit weiteren Fotos
5. Baugenehmigung



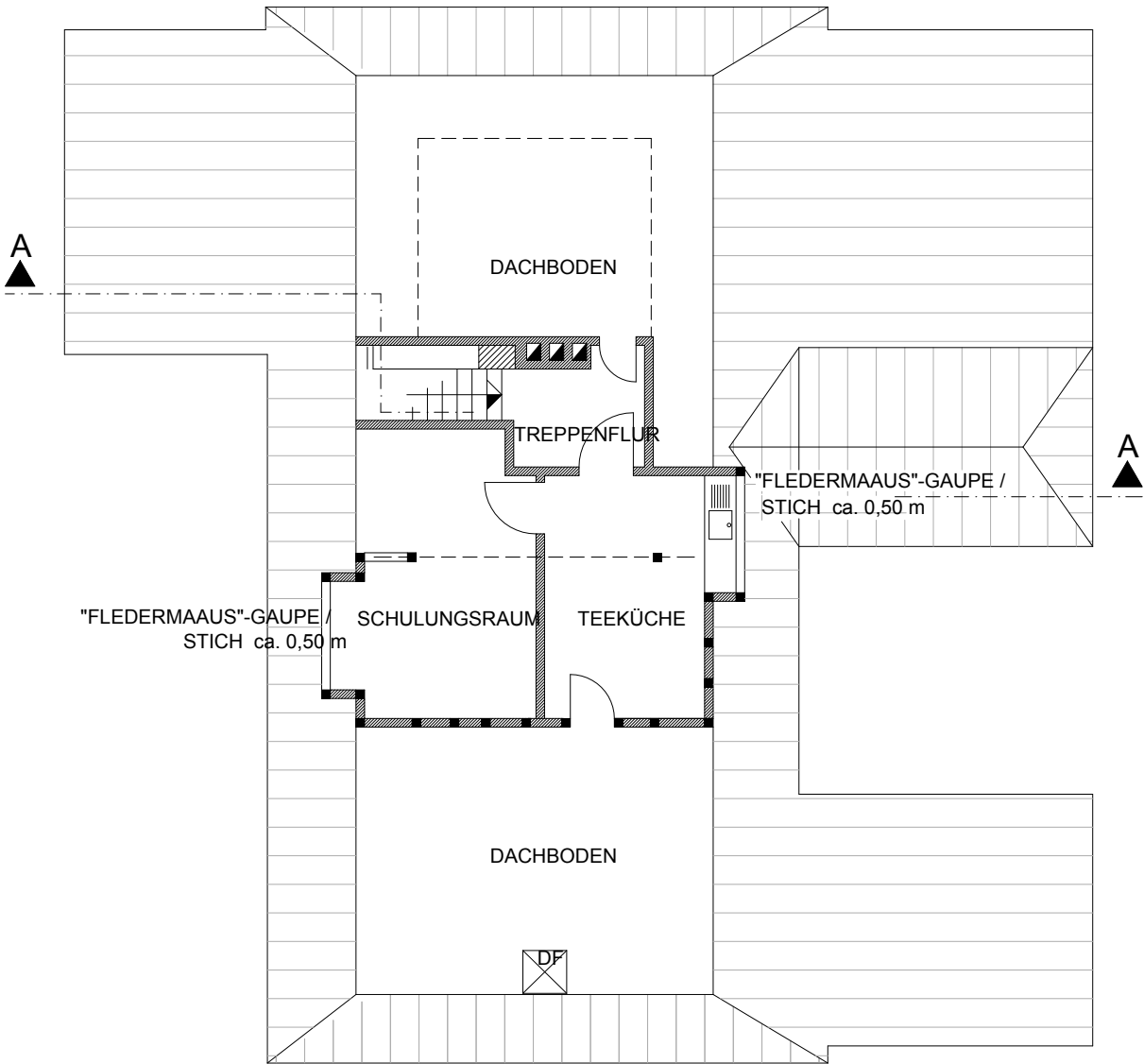




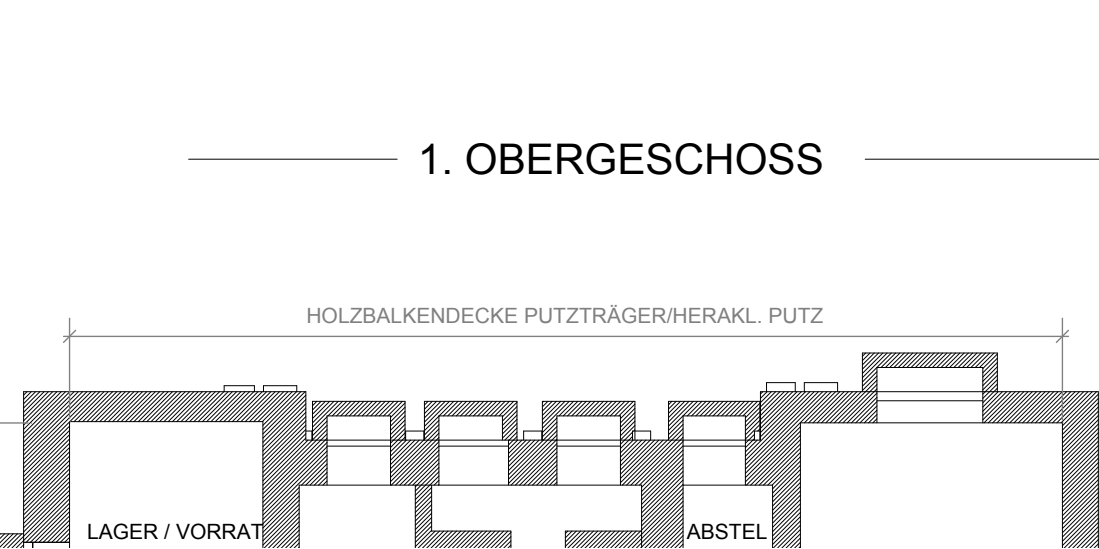
GESCHOSSTREPPEN: HOLZ



1. OBERGESCHOSS

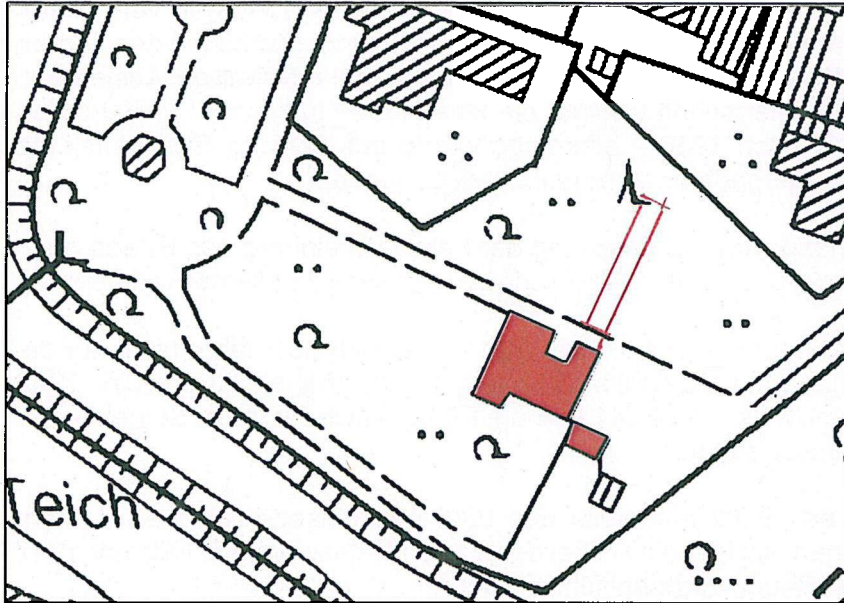


DACHGESCHOSS



Anlage 4

Denkmalumfang



Das Denkmal umfasst das Äußere und Innere des gesamten Gebäudes mit dem späteren, turmartigen Anbau auf der Nordseite und der Garage auf der Ostseite, sowie die Pergola über der Nordostecke des Hauses. Das Gebäude wird heute „Emshaus“ genannt.



Luftbild um 1960 („Emshaus“ oben links)

Historische Entwicklung

Der Bauherr des Hauses Gütersloher Straße 22 war der Betriebsleiter der Textilfabrik Rawe & Co, Carl Fastenrath. Er war der Sohn von Walter Fastenrath, dem geschäftsführenden Teilhaber des Nordhorer Textilunternehmens, das 1933 die Rhedaer Textilfabrik Gebrüder Weinberg kaufte. Da es sich um ein jüdisches Unternehmen handelte, ist von einer Arisierung zu sprechen. Hierzu heißt es in einem Gutachten, das über die Verstrickungen von Walter Fastenrath in den nationalsozialistischen Unrechtsstaat gefertigt wurde: „Zwischen den Jahren 1933 und 1938 fielen solche Käufe meist noch unter die sogenannte ‚freiwillige Arisierung‘, gerade in der Frühphase der NS-Herrschaft erfolgte die Übernahme jüdischer Unternehmen noch nicht so systematisch wie nach 1938 – allerdings wurde auf jüdische Geschäftsleute schon unmittelbar nach der Machtergreifung enormer Druck ausgeübt.“¹

In einem anderen Zusammenhang wird der Weggang der Familie Weinberg aus Rheda nach Holland und Frankreich als Flucht bezeichnet. Also kann von Freiwilligkeit keine Rede sein.²

Der 1933 eingesetzte Betriebsleiter der Firma Rawe, Carl Fastenrath übernahm nicht nur die Firma, sondern zog auch in die ehemalige Villa Weinberg an der Wilhelmstraße ein. 1938 erwarb er ein Grundstück an der Ems.³ 1940/41 ließ die Firma Rawe für ihren Betriebsleiter auf dem Grundstück ein Wohnhaus bauen.⁴

Um seine Stellung innerhalb der Stadt einerseits und dem nationalsozialistischen System andererseits einordnen zu können, sei hier ein Artikel der „Freien Presse“ vom 5. Februar 1947 zitiert, der vom SPD-Ortsverein Rheda veröffentlicht wurde:

„Unfaßbare Gerüchte um eine Rhedaer Entnazifizierung – Von der SPD, Ortsverein Rheda, wird uns geschrieben. Hier geht das Gerücht um: Karl Fastenrath ist entnazifiziert. Hoffen wir, daß es nur ein Gerücht ist. Es fällt uns schwer, zu glauben, daß ein Mann wie Fastenrath, Mitinhaber der Firma Rawe & Co., die sich in ihren eigenen Briefen Vorkämpfer des Nationalsozialismus nennt, entnazifiziert sein soll. Herr F. war 1. Bevollmächtigter der Reichsstelle für Kleidung und verwandte Gebiete beim LWA (Landeswirtschaftsamt) Münster, gleichzeitig Vertrauensmann der Reichsstelle für das LWA Hamburg, LWA Weser-Ems Bremen, LWA Hamburg, 2. Wirtschaftsberater des Kreises Wiedenbrück, 3. Verbindungsmann der Reichsstelle zu den Landwirtschaftsämtern, 4. Leiter des Kreis-Sonderstabes, dessen Büro sich in der Firma Rawe & Co. befand. In dieser Eigenschaft wurden ihm Disziplinarverfahren gegen Nazigrößen zur Stellungnahme und Entscheidung vorgelegt. Diese Stellung ermöglichte es auch der Firma Rawe & Co., für ihren Herrn Pg. (Parteigenosse) zu der Zeit, als bereits Hunderttausende von Menschen ohne Obdach waren, weitab von der Gefahrenzone einen Prunkbau für 220 000 RM zu errichten, während sonst kaum eine zerstörte Fensterscheibe zu ersetzen war.“⁵

Die Bemerkung des Autors beleuchtet den historischen Hintergrund und die Wirkung des Hausbaus in der Bevölkerung. Leider wurde die Sitzung des Entnazifizierungsausschusses am 25.02.1947, aus welchen Gründen auch immer, nicht korrekt protokolliert, so dass hier wenig Aufschluss über den Bauherrn zu erreichen ist. Hier heißt es nur: „Aus dem Kreise der Mitglieder wurden etliche Fragen über die verschiedensten Angelegenheiten an ihn gerichtet.

¹ Thomas Großbölting/Fabian Köster (im Auftrag der Stadt Nordhorn), Nordhorer Ehrenbürger in der Diskussion. Die Stadt Nordhorn und die Verleihung von Ehrenbürgerwürden 1929 bis heute. <https://www.nordhorn.de/portal/meldungen/gutachten-zu-ehrenbuergern-900000590-26710.html?vs=1> (abgerufen am 22.4.2021)

² Ebd. S. 38.

³ Jürgen Kindler, Das „Emshaus“ serviert zum Dessert auch eine Portion Baugeschichte, in: Heimatjahrbuch Kreis Gütersloh, 1998, S. 29.

⁴ Jochen Sänger, Der rote Faden. Die Geschichte der Arbeiterbewegung in Rheda-Wiedenbrück, Rheda-Wiedenbrück 2014, S. 207.

⁵ <https://www.spd-rheda-wiedenbrueck.de/kapitel-xi-neuaufbau-nach-1945/> (abgerufen am 22.4.2021)

Diese seien alle klar und eindeutig beantwortet worden, sodass der Ausschuss nachher zu einem klaren und objektiven Ergebnis kommen konnte.“⁶

Nach der Befreiung musste die Familie Fastenrath das Haus auf Befehl des amerikanischen Stadtkommandanten räumen. Kurzzeitig wurde es Amtssitz des Bürgermeisters. 1948 übernahmen es die Briten als Wohnhaus für führende Offiziere. Der Kommandant des Gütersloher Flughafens und hohe Offiziere der Bielefelder Garnison haben hier gewohnt. 1955 kaufte die Bundesrepublik Deutschland das Haus von der Firma Rawe, bis 1994 wurde es von den Briten genutzt. 1995 erwarb die Stadt Rheda-Wiedenbrück das Areal. Das Gebäude wird seitdem für gastronomische Zwecke genutzt.⁷ Das Außengelände wurde der benachbarten Parkanlage angegliedert und ist seither der Öffentlichkeit zugänglich.

Ab 1997 wurde das Obergeschoss zeitweise von der Volkshochschule genutzt. Im Zuge dieser Nutzung wurde eine Notausgangstreppe vor der Nordfassade errichtet.

Beschreibung



Ansicht von Osten



Ansicht von Südwesten

Über einem T-förmigen Grundriss mit einem weiteren Flügel an der nordöstlichen Ecke erhebt sich über einer Vollunterkellerung ein zweigeschossiger Backsteinbau unter pfannengedektem Walmdach, der an den eingeschossigen Flügeln weit zu einer tief liegenden Traufe heruntergezogen wurde. Dadurch ergeben sich je nach Standpunkt unterschiedliche Ansichten des Gebäudes.

Wenn man von Osten (Eingangsseite) auf das Haus zukommt, findet man eine hofartige Situation vor, die von Haus, Garage und Pergola eingefasst ist. Das Haus präsentiert sich von dieser Seite mit einer zweigeschossigen „Walmdachgiebelseite“, dessen nördliche Dachfläche bis zum Erdgeschoss angeschleppt ist, so dass eine asymmetrische Front entsteht, in deren Zentrum sich die zweiflügelige Haustür mit Oberlicht, wiederum zurückgesetzt in einer Rundbogennische, befindet. Die Nische ist durch eine aus Backstein angedeutete Quaderung eingefasst. Unmittelbar darüber, achsial, ist ein leicht hochrechteckiges Fenster angeordnet. Rechts von der Haustür, im abgeschleppten Teil der Fassade sind drei weitere, kleinere Rundbogenfenster aufgereiht.

Die westliche Giebelseite hingegen ist symmetrisch aufgebaut, indem die Anschleppungen über den Flügeln auf beiden Traufseiten bis zum Erdgeschoss durchgezogen sind. Während der Mittelteil des Giebels um einige Stufen zurückspringt und mit durchlaufenden Lisenen zwischen den Fensterachsen hervorgehoben wird, stehen die seitlichen Anschleppungen in

⁶ Hanne Leßau, Entnazifizierungsgeschichten. Die Auseinandersetzung mit der eigenen NW-Vergangenheit in der frühen Nachkriegszeit, Göttingen 2020, S. 347.

⁷ Kindler (s. Anm. 3) S. 21.

der Fassadenflucht. Die Fenster im Erdgeschoss des Mittelteils sind bodentief, so dass der unmittelbare Zugang zum Garten möglich war.



Nordansicht mit nachträglichem, turmartigen Anbau



Südansicht

Die Nordfassade glich einem U, indem das zweigeschossige Zentrum hinter den bis zum Erdgeschoss durchlaufenden Dächern der Vorsprünge zurücksprang. Das Zentrum wurde zusätzlich durch eine Fledermausgaube betont. Allerdings wurde die Ansicht durch den zweigeschossigen „Turmanbau“ unter Walmdach, der wohl aus der „Britenzeit“ stammt, und die Notausgangstreppe verstellt.

Die gegenüberliegende Seite ist wiederum unregelmäßig mit einem linkshüftigen, angeschleppten Flügel versehen, in dem der Wintergarten untergebracht war. Die restliche Fassade ist zweigeschossig, mit leicht unregelmäßig verteilten Fenstern. Auch hier schließt eine Fledermausgaube im Dach das Gesamtbild ab.



Erdgeschoss, Eingangsbereich



Erdgeschoss, ehem. Wohnzimmer, heute Gastzimmer

Betritt man das Haus über den Haupteingang, kommt man in einen großen, tief ins Haus führenden Längsflur, der parallel zu den beiden Wohnzimmern verläuft. Im hinteren Teil des Flures liegt die breite, gradlinige Treppe ins Obergeschoss mit einem neubarocken, schmiedeeisernen Geländer. In dem westlichen „Kopfbau“ befinden sich nördlich die Küche, daneben in der Verlängerung des Wohnzimmers, das Esszimmer und in der südwestlichen Ecke der Wintergarten. Beeindruckend ist im Erdgeschoss die noch vorhandene, wandfeste Ausstattung, wie Parkett- oder Steinfußböden, Türen und Schiebetüren, Balken- und

Stuckdecken, eine offene Feuerstelle eingefasst mit Delfter Kacheln sowie im Obergeschoss noch einige Wandschränke.

Im Obergeschoss ist weniger originale Ausstattung vorhanden. Das liegt zum einen an der späteren Umnutzung, aber auch daran, dass hier viel weniger Oberflächenveredelung als im Erdgeschoss vorhanden war. Schließlich führt von dort eine Treppe ins Dachgeschoss, das ursprünglich nicht so weit ausgebaut war, wie es jetzt ist. Hier befanden sich die Personalzimmer.

Schließlich befindet sich auf der Südostecke die ebenfalls mit einem Walmdach gedeckte Garage, die erstaunlicherweise einen Kaminkopf besitzt. Weiterhin schließt an den angeschleppten nordöstlichen Flügel eine Pergola an. Sie besteht aus insgesamt 20 in Backstein errichteten Pfeilern (b/t/h ca. 50/50/200 cm), die zweireihig angeordnet mit hölzernen Längs- und Querträgern überdeckt sind. Die Holzkonstruktion ist erneuert.



Pergola



Begründung

Das ehem. Wohnhaus im o.g. Umfang ist bedeutend für die Geschichte des Menschen, hier für die Stadtgeschichte von Rheda, da es ein wichtiges Zeugnis aus der nationalsozialistischen Vergangenheit dieser Stadt ist. Es zeigt, wie im nationalsozialistischen System gut vernetzte Personen inmitten des Krieges sich über sämtliche, von ihnen selbst geschaffene Verordnungen hinwegsetzen konnten und sich ein Gebäude errichten ließen, das selbst in Friedenszeiten als außerordentlich luxuriös gegolten hätte. In dem Gebäude ist an keiner Stelle eine Materialeinsparung zu erkennen, die aufgrund von entsprechender Kriegsknappheit bei anderen Bauvorhaben vorgenommen worden wäre. Auch spiegelt es die wechselvolle und konträre Zeitgeschichte im Kleinen nach. Errichtet in der Hochzeit des Nationalsozialismus war es nach Kriegsende für kurze Zeit Amtssitz der von den amerikanischen Streitkräften eingesetzten, durch die Nazi-Zeit unbelasteten Rhedaer Bürgermeister. Danach nutzte die Royal Air Force Gebäude und Areal als Dienstwohnung für den Kommandanten des Britischen Militärflughafens. Die Präsenz der Briten endete zu Beginn der 1990er Jahre mit der Neuausrichtung der NATO nach dem Ende des Warschauer Paktes. Nach dem Erwerb des Objektes durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück war das zuvor abgeschottete und nicht einsehbare Areal erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich.

Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche, hier architekturhistorische Gründe vor, da das Haus einerseits in Material und Gestalt Anklänge des in der Zeit bevorzugten Heimatschutzstils zeigt. So ist die Verwendung von Backstein oder der Rückgriff auf den bei emsländischen Bauernhäusern durchaus üblichen T-förmigen Grundriss mit den heruntergezogenen Dachflächen über den Seitenflügeln darauf zurückzuführen. Immerhin kam der Bauherr aus dem Emsland. Andererseits sind dem Haus Anklänge eines

Landhausstils anzumerken, die schon in den Büchern über das englische Landhaus von Herrmann Muthesius vorkommen und die sich in den 1910er-Jahren großer Popularität erfreuten.

Weiterhin liegen für die Erhaltung und Nutzung wissenschaftliche, historische Gründe vor, da das Haus deutlich zeigt, dass die schriftlichen Verordnungen im Bauwesen, die seit den späten 1930er-Jahren galten, in einigen Fällen überhaupt keine Beachtung fanden. Solche gebauten „Belege“ müssen erhalten bleiben, um „Anspruch und Wirklichkeit“ vergleichen zu können. Sie dienen als wichtiges Korrektiv archivalischer Überlieferung.

Fotodokumentation



Ansicht von Osten



Garage



Ausschnitt Westseite

Auskunft erteilt Herr Lohmann
 Zimmer 711
 Fernruf 05242/963377

Stadt Rheda-Wiedenbrück

16. 12. 98 me

Sprechzeiten

Montag	8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag	8.30 - 12.00 Uhr
Mittwoch	8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00
Freitag	8.30 - 12.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Der Stadtdirektor

- Bauordnungsamt -

Aktenzeichen 00108-96-01 Eingang : 21.05.1996
 Antrag vom : 18.03.1996

11.11.1998

Briefadresse:
 33375 Rheda-Wiedenbrück

Paketadresse und Hausanschrift:
 Rathausplatz 13
 33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefax:
 05242/963-279

Antragsteller
 Stadt Rheda-Wiedenbrück Fb.: Hochbau

Rathausplatz 13
 33378 Rheda-Wiedenbrück

Vorhaben Nutzungsänderung des Erdgeschosses des Wohngebäudes Gütersloher Straße 22 ("Emshaus") und der dazugehörigen Nebengebäude in eine Gaststätte (Restaurant/Cafe)

Grundstück 218 - Rheda, Gütersloher Straße 22

Gemarkung	Rheda	Rheda	Rheda	Rheda	Rheda	Rheda
Flur	18	18	18	18	18	18
Flurstück	23	24	25	26	27	43

nachträgliche Baugenehmigung

gemäß § 75 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der heute gültigen Fassung.

Auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigegeführten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Die nachstehenden Auflagen und Hinweise sind zu beachten :

Auflagen und Hinweise zum Arbeitsschutz (Nrn. 1 - 7) :

1. Lichtdurchlässige Türflächen - ausgenommen Türfüllungen im oberen Drittel von Türen - müssen bruchstark sein. Die beiden unteren Drittel der Türflächen können aus nicht bruchstarkem Lichtdurchlässigen Werkstoff bestehen, wenn sie auf beiden Seiten so abgeschirmt sind, daß sie beim Öffnen oder Schließen der Tür nicht eingedrückt werden können. Die Abschirmung kann z. B. aus festem Stahl oder Drahtgittern (§ 10 Abs. 5 Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV -) i. V. mit Nr. 2.1 Arbeitsstättenrichtlinie - ASR 10/5 - Glastüren, Türen mit Glaseinsatz -) bestehen.
2. Die gesamte elektrische Anlage und elektrisch betriebenen Geräte haben den Anforderungen der VDE 0100 zu entsprechen. Küche, Toiletten, Spülräume, z. B. gelten als feuchte Räume im Sinne VDE-Vorschriften. Die Installationen müssen entsprechend ausgeführt sein.
3. Über den Koch- und Bratstellen ist in ganzer Breite eine Wrasenabzugshaube mit reinigungsfähigen Fettabscheidern zu installieren. Der Abluftventilator der Wrasenabzugshaube sollte entweder mit mehreren Schaltstufen oder stufenlos zu regulieren sein.

Die Absauganlage muß der VDI-Richtlinie 2052 raumluftechnische Anlagen für Küchen sowie Nr. 4.1.1.1.2 der berufsgenossenschaftlichen Sicherheitsregeln für Küchen (ZH 1/37) entsprechen. Die Wrasenabzugshaube und der Abzugsventilator sollen schallisoliert eingebaut sein. Die gesamte Abluftanlage muß leicht und vollständig gereinigt werden können.

4. Der Fußboden muß gleitsicher und leicht zu reinigen sein. Für den Fußboden sind Bodenbeläge zu verwenden, die den berufsgenossenschaftlichen Wertungsgruppen für Gleitsicherheit mindestens R 11 V 4 (§ 8 Abs. 1 Arbeitsstättenverordnung sowie Merkblätter für Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr ZH 1/571).

Auflagen und Hinweise hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Nrn. 5 - 7) :

5. Mit Ausnahme des Anlieferverkehrs ist der Kraftfahrzeugverkehr über den Verkehrsknotenpunkt „Gütersloher Straße“/„Neuenkirchener Straße“ zum „Emshaus“ unzulässig, da die Zufahrt innerhalb der Signalanlage des Knotenpunktes liegt und somit die Verkehrssicherheit gefährdet ist.
6. Geeignete bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung des unter Nr. 5 ausgesprochenen Zufahrtsverbotes sind im Einvernehmen mit dem Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgebiet Verkehrswesen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und -sofern erforderlich- den Straßenbaulasträgern festzulegen und durchzuführen.
7. Die nach § 51 Abs. 1 Landesbauordnung - BauONW - i.V.m. der Tabelle zur Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauONW - notwendigen PKW-Stellplätze sind auf dem „Werplatz“ nachzuweisen und durch Übernahme einer entsprechenden Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern (§ 51 Abs. 3 i.V.m. § 83 BauONW). Die Stellplätze sind durch Beschilderung als zum „Emshaus“ gehörig zu kennzeichnen.

Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz (Nrn. 8 - 9) :

8. Nach der VDI-Richtlinie 2058 und der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist die Gaststätte schalltechnisch so zu errichten und ihr Betrieb so zu gestalten, daß die betriebsbedingten Geräusche die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

I. in den angrenzenden und über der Gaststätte liegenden Wohnungen:

nachts 25 dB(A)
tagsüber 35 dB(A)

II. 0,5 vor dem Fenster der nächstgelegenen Wohnung in den angrenzenden Häusern:

nachts 45 dB(A)
tagsüber 60 dB(A)

Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

9. Bei evtl. auftretenden Beschwerden in der Nachbarschaft ist durch eine nach § 26 BImSchG bekanntgegebene Stelle für schalltechnische Untersuchungen meßtechnisch nachzuweisen, daß die unter Nr. 8 festgelegten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Meßgrundlage für die Immissionsrichtwerte ist die VDI-Richtlinie 2058 - Bl. 1 - „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft.“

Auflagen und Hinweise zum Brandschutz (Nrn. 10 - 19) :

10. Die Treppenöffnung ist im Obergeschoß des Gebäudes durch Wände der Feuerwiderstandsklasse F 90 zu sichern. Die Tür in diesen Wänden ist als selbstschließende Feuerschutztür der Feuerwiderstandsklasse F 30 auszuführen.
11. Die im Grundrißplan EG mit T 30 gekennzeichnete Tür ist als selbstschließende Feuerschutztür der Feuerwiderstandsklasse T 30 auszuführen.

12. Die vorhandene Holzterrasse ist einschließlich ihrer Wange von unten mindestens in der Feuerwiderstandsklasse F 30 zu verkleiden.
13. Sollte das Ober- und Dachgeschoß des Gebäudes bis die endgültige Nutzung feststeht weiterhin als Wohnung genutzt werden, so sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen zu erfüllen:
 - a) Zur Sicherstellung des ersten Rettungsweges ist an der nördlichen Gebäudeaußenwand eine Fluchttreppe mit einer nutzbaren Breite von mindestens 1,00 m zu errichten.
 - b) Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den Schlafräumen im Dachgeschoß muß das Fenster der Dachgaube in der südlichen Dachfläche des Gebäudes den Anforderungen des § 40 Abs. 4 Landesbauordnung - BauONW - erfüllen.
 - c) Die Schlafräume im Dachgeschoß des Gebäudes sind von nichtausgebautem Dachraum durch Wände der Feuerwiderstandsklasse F 30 zu trennen. Türen in diesen Wänden sind als selbstschließende Feuerschutztüren der Feuerwiderstandsklasse F 30 auszuführen.
14. Ausschmückungen, Dekorationen und die Bekleidung der Wände in den Gasträumen der Gaststätte sind einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktion aus schwer entflammenden Baustoffen (B 1) herzustellen.
15. Hinsichtlich der Rettungswege im Gaststättenbetrieb sind die Anforderungen der §§ 5 und 9 GastbauVO zu erfüllen. Die Rettungswege und die zu ihnen führenden Ausgänge sind durch beleuchtete Schilder nach den Anlagen 1 und 3 der GastbauVO zu kennzeichnen.
16. An den in den Grundrissplänen mit PG 6 gekennzeichneten Stellen sind Feuerlöscher dieser Bauart sichtbar anzubringen und einsatzbereit zu halten.
17. An den in den Grundrissplänen mit K 2 (Kohlendioxidlöscher) gekennzeichneten Stellen sind Feuerlöscher dieser Bauart PG 6 sichtbar anzubringen und einsatzbereit zu halten.
18. An den in den Grundrissplänen mit LD gekennzeichneten Stellen sind Löschdecken nach DIN 14155 gut sichtbar und leicht zugänglich bereitzuhalten.
19. Im Gaststättenbereich sind zur Entleerung von Aschenbechern doppelwandige Metallbehälter mit dichtschießendem Deckel aufzustellen.

Sonstige Auflagen und Hinweise Nrn. 20 - 28) :

20. Bei der Errichtung und dem Betrieb aller zur Gaststätte gehörigen Räume und Anlagen sind die Bestimmungen der Gaststättenverordnung - GastbauVO - vom 09.12.1983 zu beachten.
21. Es wird darauf hingewiesen, daß technische Anlagen und Einrichtungen von Gaststätten einer Prüfung vor der ersten Inbetriebnahme und einer wiederkehrenden Prüfung innerhalb bestimmter Fristen durch staatlich anerkannte Sachverständige oder durch Sachkundige entsprechend den Bestimmungen der Technischen Prüfverordnung - TprüfVO - vom 05.12.1995 unterliegen.
22. Die Gasträume der Gaststätte sind mit einer Be- und Entlüftungsanlage nach DIN 1946 auszustatten. Die Abluft ist über Dachfrist abzuführen.
23. Die Fußböden der Lagerräume auf die die technischen Regeln für die Errichtung von Getränkeschankanlagen anzuwenden sind, müssen wasserundurchlässig, trittsicher und leicht zu reinigen sein. Sie müssen im Lagerraum oder in unmittelbarer Nähe einen Abfluß mit Geruchsverschluß haben.
24. In Lagerräumen auf die die technischen Regeln für die Getränkeschankanlagen anzuwenden sind, müssen eine Wasserzapfstelle mit Entwässerungseinrichtungen vorhanden sein. Sofern dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, muß sie in unmittelbarer Nähe des Raumes angebracht sein.

25. Durch geeignete bauliche Maßnahmen oder betriebliche Einrichtungen muß sichergestellt werden, daß Behälter sicher transportiert werden können (z. B. Bierfaßabwurföcher, Unterfluraufzüge, Faßrutschen etc.)
26. In der Küche ist ein Abfluß mit Fettabschweider zu bauen.
27. Im Gaststättenbereich ist die Schankanlage entsprechend der Schankanlagenverordnung zu installieren.
28. Bauzustandsbesichtigung zur endgültigen Fertigstellung wird angeordnet (§ 82 BauO NW).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erheben.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bauordnungsamt der Stadt Rheda-Wiedenbrück, v.g. Zimmer, einzulegen. Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrage:

(Serges)