

Postanschrift: Stadtverwaltung, Postfach 740, 58320 Schwelm



DIE
BÜRGERMEISTERIN

Planen und Bauen

Verwaltungsgebäude II, Moltkestr. 24

Zimmer 224

Ansprechpartner/in Egbert Lethmate
Telefon (02336) 801-333
Fax (02336) 801-77333
E-mail lethmate@schwelm.de
Mein Zeichen FB 6.1/Le

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Datum 29.05.2018

Angebotsverfahren zur Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Innenstadt der Stadt Schwelm

Vorbemerkungen zum Angebotsverfahren

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) werden in der allgemeinen stadtentwicklungspolitischen und –strategischen Praxis immer alltäglicher. So sind sogar auf Landes- und Bundesebene Arbeitshilfen zu deren Erarbeitung herausgegeben worden. Entsprechend werden die Erfahrungen, die Fachbüros mit den Aufgabenstellungen der ISEK machen auch desto umfangreicher und zielführender.

Diese Erfahrungen der städtebaulichen Fachbüros möchte die Stadt Schwelm nutzen und bereits im Angebotsverfahren für das ISEK der Schwelmer Innenstadt einsetzen.

In diesem Anschreiben zur Bitte um Angebotsabgabe wird im Nachfolgenden die Aufgabenstellung des ISEK umrissen und die allgemeine Zielsetzung für die Schwelmer Innenstadt definiert. Gleichfalls werden die potentiellen Handlungsfelder in der Schwelmer Innenstadt aus der Sicht der Verwaltung, sowie ein grober Zeitrahmen mit Beginn und Beendigung des Auftrages genannt. Dazu werden die erforderlichen Inhalte des ISEK, abgeleitet aus der zitierten Arbeitshilfe des Bundesministeriums, definiert.

Über diesen skizzierten Handlungsrahmen hinaus sind die anbietenden Fachbüros dezidiert aufgefordert, Erfahrungen aus anderen vergleichbaren abgeschlossenen oder in Bearbeitung befindlichen Projekten mit in das Angebot für die Erstellung des ISEK der Stadt Schwelm einzubringen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Schwelm befindet sich am südlichen Rand der Metropolregion Ruhr und verfügt derzeit über 28.500 Einwohnerinnen und Einwohner. Schwelm ist Kreisstadt des Ennepe Ruhr Kreises und der aktuelle Landesentwicklungsplan stuft die Stadt als Mittelzentrum ein. In räumlicher Nähe befinden sich die Oberzentren Bochum, Hagen und Wuppertal, wobei mit letzterer eine gemeinsame Stadtgrenze existiert.

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:		Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm			
Internet:	www.schwelm.de						
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST						

Die Schwelmer Innenstadt ist durch eine bereits in den siebziger Jahren eingerichtete und in Ost-West-Richtung verlaufende Fußgängerzone geprägt. Der überörtliche Durchgangsverkehr wurde daraus resultierend, ebenfalls frühzeitig um den Stadtkern herumgeleitet. Im Jahre 1988 wurde der sogenannte „Rahmenplan Innenstadt“ von der Planungsgruppe MWM (Meyer-Brandis/Winter/Mesenholl) erarbeitet und sukzessive und zum Teil mit finanzieller Unterstützung des Landes und des Bundes umgesetzt. Die im Zuge des Rahmenplanes vorgesehenen und umgesetzten Maßnahmen dockten räumlich und inhaltlich an die Fußgängerzone an und sollten die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche aufwerten. Trotz dieser Bestrebungen sind auch in Schwelm die allgemeinen bundesweiten Tendenzen zu beobachten, die den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere von Klein- und Mittelstädten erheblich beeinträchtigen. Die nachteilige allgemeine Entwicklung ist leider deutlich an den vorhandenen Leerständen von Ladenlokalen im zentralen Versorgungsbereich und darüber hinaus ablesbar. Außerdem sind im öffentlichen Raum und an stadtbildprägenden Gebäuden städtebauliche Missstände zu bemerken.

Bis vor wenigen Jahren existierte in der Schwelmer Innenstadt, nahezu unmittelbar an der Fußgängerzone eine produzierende Privatbrauerei. Nach deren Insolvenz sah die Verwaltung und die Politik auf dieser Fläche Potenzial für einen Einzelhandel, Wohnen und anspruchsvolle Gastronomie. Ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“, der unterschiedliche Mischgebiete festsetzt, wurde entwickelt und verabschiedet. Nachdem zwei Vorhabenträger an dem Projekt mit der geplanten Nutzung gescheitert sind, hat die Stadt Schwelm das in herausragender Lage befindliche Grundstück erworben. Ziel der neuen Entwicklung soll zukünftig die Ansiedlung von Einzelhandel, Verwaltung und anspruchsvoller Gastronomie sein. Für diese neuen städtebaulichen Absichten befindet sich der Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus Neue Mitte“ in der Aufstellung, der hier Kerngebiete festsetzen soll.

Die Verwaltung der Stadt Schwelm ist im Augenblick auf mehrere Dienstgebäude im Stadtgebiet verteilt und bei den Gebäuden besteht ein erheblicher Renovierungsstau. Gleiches ist für die Volkshochschule und die Stadtbücherei festzustellen. Die Dienststellen der städtischen Verwaltung sollen zukünftig auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei zentralisiert werden. Volkshochschule und Stadtbücherei sollen in einem neu zu entwickelnden Kulturzentrum auf dem Wilhelmsplatz an der Römerstraße angesiedelt werden. Das geplante Kulturzentrum ist lediglich ca. 150m vom geplanten Rathausstandort und der dort angrenzenden anspruchsvollen Gastronomie entfernt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die beiden Standorte auf dem Brauereigelände und an der Römerstraße mit den dort angedachten Nutzungen zu einem hervorragend geeigneten Zentrum der Stadt Schwelm zu entwickeln. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept soll die hier angerissenen vorteilhaften Voraussetzungen aufgreifen und zielführend weiterentwickeln. Das herausragende Ziel soll dabei die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltig leistungsfähigen Zentrums sein. Die Schwelmer Bevölkerung soll in diesem Zentrum ihre verwaltungstechnischen Erfordernisse erledigen können. Gleichzeitig bietet sich der Bevölkerung hier die Möglichkeit der Befriedigung der sozialen, kulturellen und sonstiger Freizeitinteressen und Bedürfnisse.

Unmittelbar neben der Brauereibrache befindet sich der untergenutzte Komplex des ehemaligen Kaufhofes, heute „Schwelm Center“. Für dieses Gebäude ist ebenfalls ein erheblicher Nachholbedarf an Investitionen festzustellen und mehrere Immobilienfonds haben sich mit sehr unterschiedlichem Erfolg an der Immobilie versucht.

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm		DE11 4545 1555 0000 0000 75
Internet:	www.schwelm.de					
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST					

Für die Schwelmer Innenstadt ist das jährlich im September veranstaltete Heimatfest als besondere Rahmenbedingung zu nennen. Diese Veranstaltung ist geprägt durch einen Festzug, der die Innenstadt durchquert und durch eine Kirmesveranstaltung, die nahezu die Hälfte der öffentlichen Flächen im Stadtkern für die Dauer von nahezu zwei Wochen blockiert.

Allgemein ist anerkannt, dass Gastronomie, Dienstleistungsbereiche und öffentliche Einrichtungen erheblich zur Attraktivität von Innenstädten beitragen. Insofern besteht hier die einmalige Möglichkeit, durch die Ansiedelung des Rathauses, der Musikschule, der VHS, der Stadtbücherei und anspruchsvoller Gastronomie, den zentralen Versorgungsbereich der Schwelmer Innenstadt mit potenten Frequenzbringern aufzuwerten.

Das derzeitige Einzelhandelskonzept datiert aus dem Jahre 2012 und wurde aktuell endend im Jahre 2018 fortgeschrieben.

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung hat im Frühjahr 2017 die **Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** beschlossen. Die Erarbeitung dieses Konzeptes soll für einen definierten Handlungs- und Untersuchungsbereich erfolgen. Dieser Handlungs- und Untersuchungsbereich ist bereits im Vorfeld im Jahre 2016 durch den Rat der Stadt Schwelm durch Beschluss festgelegt worden. Mit dem ISEK soll den oben beschriebenen allgemeinen nachteiligen Entwicklungen entgegengewirkt werden und es sollen die bestehenden Planungen für die Innenstadt fortgeführt und weiterentwickelt werden. Das ISEK soll nach seiner Fertigstellung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Rat der Stadt Schwelm beschlossen werden und als Basis für die Beantragung von Fördermitteln dienen.

Vor dem Hintergrund der oben aufgelisteten Beschreibungen ist das ISEK nach Auffassung der Verwaltung unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsfelder zu erarbeiten:

Handlungsfelder

- Brauereigelände / Verwaltungsstandort
- Standort Römerstraße / Kulturstandort
- Neumarkt
- Schwelm- Center
- Fußgängerzone
- Altmarkt / Märkischer Platz
- Kirchstraße
- Heimatfest
- Verkehr

Die grundsätzliche Aufwertung der einzelnen Handlungsfelder aus ökonomischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht ist als oberste Zielsetzung selbstverständlich und soll in Teilkonzepten münden.

Das Handlungsfeld Verkehr ist in diesem Zusammenhang bewusst gesondert aufgelistet, da die mittlerweile geplante Ansiedlung des Rathauses und anderer öffentlicher Einrichtungen, sowie das beschriebene Heimatfest mit seinen Auswirkungen erfordert, dass diesem ein herausragender Stellenwert zugemessen wird. Hier ist besonders auf die Bewältigung der Stellplatzthematik hinzuweisen, die sich aus der Zentralisierung der städtischen Einrichtungen ergibt.

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN	
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM	DE11 4545 1555 0000 0000 75
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm			
Internet:	www.schwelm.de						
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST						

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Stadt Schwelm beabsichtigt, basierend auf der Änderung des § 50 BauONW, zeitnah die Erarbeitung einer Stellplatz-/Stellplatzablösesatzung vorzunehmen. Wegen der wahrscheinlichen Gleichzeitigkeit der Bearbeitungszeiträume von der Stellplatzsatzung und des ISEK und wegen der thematischen Abhängigkeit ist eine entsprechende Abstimmung unabdingbar. Diese ist bei der Angebotsabgabe zu berücksichtigen und im Angebot darzustellen.

Vor dem Hintergrund der hier umrissenen Themenstellung bitte ich um die Abgabe eines Angebotes zur Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Schwelmer Innenstadt. Diesem Schreiben ist eine Übersicht des Untersuchungs- und Handlungsbereiches angefügt, der im Jahre 2016 durch den Rat der Stadt Schwelm beschlossen wurde.

Die detaillierte Abgrenzung des Untersuchungsbereiches ist nach Auftragserteilung vom beauftragten Büro in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, der Politik und der Bürgerschaft, abgeleitet aus den Erhebungen der Bestandsaufnahme, zu ermitteln.

Die oben aufgelisteten Handlungsfelder stellen den groben Rahmen des im ISEK zu behandelnden Inhalts dar und sind nicht festgeschrieben, sondern sind ebenfalls auf der Basis der Bestandsaufnahme zu überprüfen und abzustimmen.

Die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes entwickelten Teilkonzepte für die Handlungsfelder und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind mit groben Kostenschätzungen zu hinterlegen.

Die Ausarbeitung zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Schwelmer Innenstadt sollte dabei folgende Inhalte umfassen.

1. Statusbericht / Bestandsaufnahme
2. Überprüfung und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches
3. Stärken – Schwächen – Analyse
4. Analyse der ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Situation
5. Ableitung der Entwicklungspotenziale
6. Ableitung von Handlungsfeldern und Entwicklung von Zielvorstellungen
7. Konkretisierung der Handlungsfelder mit jeweils
 - Maßnahmenplan
 - Kostenplan
 - Finanzierungsplan und
 - Zeitplan

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Politik hatte bereits in der Vergangenheit in Schwelm erhebliche Berücksichtigung erfahren. Die geplante Zentralisierung der Verwaltung und die Ansiedlung sonstiger öffentlicher Einrichtungen in der Innenstadt erfordern besondere Anstrengungen, die Erarbeitung des ISEK in einen intensiven partizipativen Prozess zu betten. Dieses entspricht auch im Jahre 2016 durch den Rat der Stadt Schwelm beschlossenen Absichten, Bürgerbeteiligungen zu qualifizieren und zu intensivieren. Aus diesem Grunde sind bei der Angebotserstellung bis zu vier Bürgerwerkstätten (z.B. Planungszellen) bzw. Bürgerinformationsveranstaltungen und drei weitere Termine zur Vorstellung des Konzeptes in politischen Gremien vorzusehen.

Die Bedeutung der Behandlung der verkehrlichen Themenstellung wurde bereits hervorgehoben. Sollte sich ein anbietendes Büro zu dieser Leistung außerstande sehen, ist

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm		DE11 4545 1555 0000 0000 75
Internet:	www.schwelm.de					
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST					

die Verwaltung bereit, die Einschaltung eines Subunternehmerbüros zu akzeptieren. Ein solcher Sachverhalt sollte im Angebot kenntlich gemacht werden.

Die Vergabeordnung der Stadt Schwelm schreibt vor, dass aufgrund des kalkulierten Honorars mindestens fünf Planungsbüros zur Abgabe eines unverbindlichen Angebotes aufzufordern sind. Der Zuschlag der Vergabe soll auf der Grundlage folgender Bewertungsmatrix erfolgen:

Kriterien	Gewichtung
Honorarsumme	15 %
Referenzen für die Erstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten	35 %
Referenzen für die Durchführung von Partizipationsveranstaltungen	15 %
Referenzen für die Behandlung verkehrlicher Themenstellungen (auch neue Formen der Mobilität)	15 %
Bewertung des konzeptionellen Ansatzes, vor allem in seiner Anwendbarkeit und „Schwelm- Relevanz“	20 %

Die anbietenden Büros werden gebeten, die Angebotsunterlagen mit den entsprechenden in der Bewertungsmatrix erwähnten Referenzen zu versehen. Außerdem wird um die Benennung der voraussichtlich mit der Erarbeitung des ISEK betrauten Mitarbeiter gebeten. Diesem Schreiben ist, wie gesagt, der vom Rat beschlossene Handlungs- und Untersuchungsbereich in einer Übersicht als Anlage beigefügt. Der Fachbereich 6 Planen und Bauen wird auf seiner Internetseite außerdem den Rahmenplan aus dem Jahre 1988, den Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahre 1995, das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes einstellen.

Link: <http://h1949317.stratoserver.net/dokumente/>

Nach einer Auftragsvergabe im Sommer 2018 soll mit der Erarbeitung des ISEK im Herbst 2018 begonnen werden. Als grob geschätzte Bearbeitungszeit wird seitens der Stadt Schwelm ein Jahr veranschlagt.

Bei Interesse bitten wir um Abgabe eines Angebotes bis zum 02.07.2018. Wir halten es für sinnvoll, dass das anbietende Büro das angebotene Konzept und das verbindliche Angebot in einem persönlichen Termin erläutert. Hierzu bitten wir um rechtzeitige Terminvereinbarung.

Im Übrigen stehen Herr Lethmate (lethmate@schwelm.de) 02336801333 und Herr Lippki (lippki@schwelm.de) 02336801247 gerne für Rückfragen zur Verfügung und sehen Ihrem Angebot mit Erwartung und mit Freude entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Egbert Lethmate)

Telefonzentrale:	(02336) 801-0	Öffnungszeiten:	Lieferanschrift:	Konto der Zahlungsabwicklung:	SWIFT-BIC	IBAN
Fax:	(02336) 801-370	Mo, Mi, Fr	08:00-12:00	Hauptstr. 14	Städt. Sparkasse Schwelm	WELADED1SLM
E-mail:	info@schwelm.de	Mo	14:00-17:00	58332 Schwelm		DE11 4545 1555 0000 0000 75
Internet:	www.schwelm.de					
Buslinien 586, 566, 557,	568, 608 und AST					