

# Schwelm

Appell an Ratsmitglieder ihrem Gewissen  
zu folgen im Sinne der Wähler

Dr.-Ing. Klaus Koch

Bürgerversammlung 25.08.19 , 11:00

Clubhaus Tennisclub Blau-Weiß am Haus Martfeld

# Distanzierung von Shitstorm in facebook Netzwerk Schwelm

WR

RESKI | NR.194  
Donnerstag, 22. August 2019

## EN-Südkreis

### Festzug ohne Bürgermeisterin

Schwelms erste Frau Gabriele Grollmann-Mock macht Krebserkrankung öffentlich und tritt bei Heimatfest kürzer. Auch als Reaktion auf Anfeindungen aus Sozialen Netzwerken

KOMMENTAR

Von Bernd Richter

#### Nachvollziehbarer Schritt



Die Gesundheit ist das höchste Gut eines jeden Menschen. Und deshalb ist es auch nachvollziehbar, dass die Bürgermeisterin in die Offensive geht. Die Anfeindungen über Facebook haben bei ihr Spuren hinterlassen. In Kombination mit ihrer Krankengeschichte und der anstehenden Krebsoperation ist die Verwaltungschefin verständlicherweise empfindsam geworden.

Der Schritt an die Öffentlichkeit ist nachvollziehbar und richtig. Er liefert den Menschen in der Stadt die Erklärungen, die sie brauchen, wenn sie beobachten, dass die Erste Bürgerin der Stadt beim traditionellen Fassanstich auf der Kirmes fehlen wird und auch auf dem Dacho-Festwagen mit dem Westfalencross nicht mitfährt. Und er entzieht

jeglichen Spekulationen den Nährboden über andere Beweggründe, als den genannten.

Auch für ihre politischen Gegner ist es die Zeit, das Kriegsbeil ruhen zu lassen und dem Menschen Gabriele Grollmann-Mock alles Gute im Kampf gegen die Krankheit zu wünschen.

Politisch muss man nicht mit der Bürgermeisterin auf einer Linie stehen, aber menschlich ist es kein guter Stil, in solch einer Lebenssituation noch nachzutreten. Und was gibt es zu gewinnen? Die Bürgermeisterin hat bereits vor Monaten erklärt, nicht wieder für das Amt zur Verfügung zu stehen und zur Wahl antreten zu wollen. Der Wechsel in Schwelm erfolgt, so oder so.

# Neues Ressort STREIT in der ZEIT ab 5.9.19

„Konstruktive  
Debatten mit  
sachlichen  
Argumenten“

„Konformismus  
macht uns skeptisch“



**Ohne Streit  
keine Demokratie.**

Viele Argumente, keine Schubladen.  
Im neuen Ressort STREIT –  
ab 5.9. in der ZEIT

**Neu  
in der ZEIT**

**STREIT**

**DIE ZEIT**  
WOCHENZEITUNG FÜR POLITIK WIRTSCHAFT WISSEN UND KULTUR

[www.zeit.de](http://www.zeit.de)

Einladung an H. Schweinsberg am 13.8.19 wurde in einem Telefonat Dr. Koch/H. Schweinsberg vehement abgelehnt.

- Kurzer Vortrag mit vorformulierten Fragen**
  - Verteilen von Moderationskarten**
  - Diskussion von Ideen aus dem Publikum**
  - Sammeln und Diskussion der Moderationskarten**
- => Formulierung Fragen an den Rat**

# Wer kennt den Masterplan ? >>100 Mio€

Zassenhausbrache

**Haus Martfeld**  
versus IBACH Haus  
Gastronomie

**Stadtarchiv DRK**  
Umzug nach  
Linderhausen

**Neubau  
Feuerwache**

Investor verprellt ?

**Schulkonzept**

MGS Anbau

Holthausstraße

Engelbertstraße

**Gastronomie**

Was kann in Schwelm  
funktionieren ?

**Schwelm-Center**

Wie geht's weiter ?

Nutzung Parkhaus ?

Alle Geschäfte stabil ?

**Leer-Stand Geschäfte**

Wie geht's weiter ?

**Neue Mitte**



**Kulturhaus**



**Kesselhaus**



**Parkkonzept**

**Gewerbe**

Hebesätze, Grundsteuer  
Flucht von Unternehmen  
(z.B. nach Monheim)

**Bäderkonzept**

Freibad

Hallenbad

Kombibad



# Parallele Prozesse

Entwicklung Brauereigelände

Pass => euroconcept

=> Neue Mitte Schwelm

Entwicklung Rathausplanung

Moltkestraße versus Schule Holthausstraße => Neue Mitte Schwelm

< 20 Mio €

< 20 Mio €

> 30 ...50 ... Mio €

**Bürgerbegehren\* pro Moltkestr.**

Schließung Schule Holthausstraße

=> Rathaus Planung

=> ? => Engelbertschule ?

# Historie Brauerei

## Insolvenz Brauerei

**2011** Am 6. Juli gibt Insolvenzverwalter Manfred Gottschalk bekannt, dass die Brauerei mit ihren zu diesem Zeitpunkt noch 32 Mitarbeitern nicht mehr gerettet werden könne und zum 30. September des selben Jahres den Betrieb einstellen werde. Inventar und Technik werden öffentlich versteigert.

## Pass Invest kauft

**2012** Pass Invest kauft die Brauerei, es wird mit dem Abriss begonnen. Der Schwelmer Unternehmer plant die Neugestaltung des Geländes.

## Verkauf an euroconcept

**2014** Nach Querelen im politischen Raum und Theater mit der Stadtverwaltung wirft Burkhard Pass resigniert das Handtuch und verkauft die Brauerei samt Planungen an die Firma Euroconcept.

# Historie Brauerei

15.04.2016

## Meilenstein für Bauvorhaben „Alte Brauerei“ gesetzt

Baugenehmigung für  
euroconcept  
=> Technik geklärt !!

1.10.2016

## Brauerei vor Zwangsversteigerung

=> Ausstieg euroconcept => „Brache“

**Schwelm**  
Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises

Sprache auswählen | Schnellzugriff | Merkzettel | Veranstaltungen | Impressum | Datenschutz

**Aktuelles** | Rathaus | Bildung | Kultur | Soziales | Wirtschaft | Tourismus | Bauen | Wohnen

**Aktuelles**

News  
Kalender  
Stadtinformationen

### Meilenstein für Bauvorhaben „Alte Brauerei“ gesetzt

15.04.2016  
Bürgermeisterin händigt Baugenehmigung für Neubau-Bereich aus

Von einem Meilenstein, der gesetzt wurde, sprach Bürgermeisterin Gabriele Grollmann, als sie heute im Schwelmer Rathaus dem Architekten Klaus Lange die Baugenehmigung für den Bereich „Neubau“ des Bauvorhabens „Alte Brauerei“ aushändigte. Lange nahm die Unterlagen stellvertretend für Kurt Breit entgegen, den Direktor der Unternehmensgruppe Euroconcept, der leider in der Schweiz sein Flugzeug verpasst hatte und so nicht pünktlich in Schwelm sein konnte. Über Klaus Lange richtete er sein Bedauern aus, aber auch seine Freude über die Baugenehmigung sowie seinen Dank für die sehr gute Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.

„Wir sind sicher, jetzt zeitnah auch die Baugenehmigungen für die beiden anderen Bereiche ausstellen zu können“, führte Gabriele Grollmann weiter aus. Diese beiden anderen Abschnitte sind der denkmalgeschützte Teil der ehemaligen Brauerei und das Patrizierhaus, in dem die Verwaltung der früheren Brauerei untergebracht war.

Man merkte der Bürgermeisterin die Freude darüber an, dass das Bauvorhaben „Alte Brauerei“ seit dem 28. Oktober vergangenen Jahres gute Fahrt aufgenommen hat. Sie selbst war erst wenige Tage als neue Bürgermeisterin im Amt, als das erste große themenbezogene Gespräch stattfand, das unter dem Titel „Beginn von Lösungen“ stand. In der Folge seien unzählige Gespräche geführt worden – „ein mitunter harter, immer guter und vor allem zielführender Austausch“ mit der Euroconcept und Fachleuten, darunter den eigenen Stadtverwaltungsexperten.

Klaus Lange bedankte sich, lobte das sehr gute Miteinander und skizzierte die weitere Entwicklung des Vorhabens. So werde die Euroconcept das Bauvorhaben „Alte Brauerei“ abwickeln: eine Ausschreibung für einen Generalunternehmer für den Bereich „Neubau“ sei durchgeführt worden.

Und es stehe auch schon ein Endinvestor „Gewehr bei Fuß“, der das Komplett-Paket der drei Bereiche dann betreiben wird“. Noch im April werden Euroconcept und der Endinvestor zur gemeinsamen Besichtigung in Schwelm eintreffen. Ein zügiger Baubeginn wurde in Aussicht gestellt.

Die ursprünglichen Nutzungsideen hätten sich nicht verändert, führte der Schwelmer Architekt aus. Im Neubau ist im Erdgeschoss auf einer relativ großen Fläche von 3000 qm Einzelhandel vorgesehen, die Rede ist von Elektrowaren, einem Drogeriemarkt und Oberbekleidung. Darüber würden gewerbliche Räume angesiedelt (z. B. für Verwaltung, Ärzte, Steuerberater o.ä.). Und ganz oben entstehen Wohnungen.

Im Altbaubereich sind die Außenhülle, das Dach und die Gewölbekeller denkmalgeschützt. Hier ist Gastronomie vorgesehen, vielleicht auch eine Hausbrauerei, für die es durchaus Interessenten geben soll. In den in diesem Gebäudetrakt geplanten Ladenlokalen könnte z. B. Wein oder Feinkost angeboten werden. Und: Auch im Altbau wird es Wohnungen geben.

Noch ein Wort zu den Parkplätzen: „In Summe werden 160 Parkplätze benötigt“, so Schwelms Beigeordneter und Kammerer Ralf Schweinsberg. Der Investor weise auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei eine Tiefgarage mit 95 Stellplätzen nach. Die Politik habe dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, die restlichen Stellplätze im Umfeld der Brauerei auf städtischem Grund darzustellen, die Kosten hierfür würden beim Investor verbleiben.

Schwelm, den 15. April 2016



„Beginn von Lösungen“ steht auf einer der Karten, die der Schwelmer Architekt Klaus Lange in den Händen hält. Mit diesem Satz hatte Bürgermeisterin Gabriele Grollmann am 28. Oktober 2015 den Tag markiert, von dem an in unzähligen Gesprächen mit allen Beteiligten Lösungen für das Bauvorhaben „Alte Brauerei“ entwickelt wurden. Dieser Prozess mündete jetzt im Ausstellen einer ersten Baugenehmigung, und zwar für den Bereich „Neubau“. In der Mitte Schwelms Beigeordneter und Kammerer Ralf Schweinsberg. Foto: Stadtverwaltung Schwelm / Heike Rudolph

Impressum | Kontakt | Sitemap | Datenschutz

Stadtverwaltung Schwelm

Tel. 02336/801-0 | Fax 02336/801-370 | Seite merken | Sprechzeiten

# Entwicklung Rathausplanung



8.12.15

Verwerfen Hauptstr. 14

Alternativen:

- Neubau Moltkestraße
- Umbau Schule Holthausstraße  
nach deren Schließung im Sommer 2016

⇒ **Bürgerbegehren\*** für Rathaus in  
der Moltkestraße

\* Nur Unterschriftensammlung

## Zentralisierung des Schwelmer Rathauses

08.12.2015

Am kommenden Donnerstag, dem 17. Dezember, Bürgerversammlung zur Standortfrage

Die Mitglieder des Finanzausschusses haben in ihrer letzten Sitzung beschlossen, zum Thema „Zentralisierung des Rathauses“ Versammlungen durchzuführen, damit Bürger/innen und Verwaltungsmitarbeiter/innen an dieser Grundsatzentscheidung beteiligt werden. Eine erste Bürgerversammlung soll sich mit dem Standort eines neuen Schwelmer Rathauses befassen, eine zweite mit dessen Ausgestaltung. Beschlossen wurde auch, dass die Möglichkeit eines Umbaus und einer Erweiterung des Rathauses in Hauptstraße 14 nicht mehr weiter verfolgt wird.

In der Diskussion stehen nur mehr ein Umbau der im Sommer 2016 auslaufenden Gustav-Heinemann-Schule zum Rathaus oder ein Rathausneubau in der Innenstadt (am Verwaltungsstandort Moltkestraße).

Die Bürgerversammlung zur Standortfrage, die zurzeit von der Stadtverwaltung vorbereitet wird, findet am Donnerstag, dem 17. Dezember, ab 18 Uhr in der Gustav-Heinemann-Schule in der Holthausstraße 15 statt.

Alle Bürgerinnen und Bürger, die sich für den Standort eines Schwelmer Rathauses interessieren, das alle bislang dezentralen Dienststellen zusammenfasst und auch Stadtbücherei und Musikschule ein neues Zuhause gibt, sind herzlich am 17. Dezember eingeladen.

Bürgermeisterin Gabriele Grollmann, der Beigeordnete und Kämmerer Ralf Schweinsberg und Verwaltungsmitarbeiter/innen werden darstellen, dass eine Zentralisierung des Rathauses ein notwendiger Beitrag zur Konsolidierung der maroden Finanzen ist. Sie werden das Thema faktisch erläutern und auf die Fragen der Bürgerinnen und Bürger antworten. Es geht an diesem Abend um den Standort eines zentralisierten Schwelmer Rathauses. Dazu sind Fragen aus allen Bereichen möglich (Finanzen, Verkehr, Parken, Schullandschaft u.a.) Damit möglichst viele Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen können, ist die Redezeit begrenzt; aus Fairnessgründen können nicht einzelne Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Redebeiträge anmelden. Die Versammlung wird von der Schwelmer Journalistin Britta Kruse und dem Schwelmer Journalist Stefan Scherer moderiert.

Schwelm, den 11. Dezember 2015



Es liegen zwei Standortideen vor: Die eine zeigt, wie ein Zentralisiertes Rathaus am Standort Moltkestraße aussehen könnte (Nachweis: Stadtverwaltung Schwelm / Ogus), die andere, wie ein Rathaus sich am Standort Holthausstraße darstellen könnte (Nachweis: Hugendick)



# Bürgerbegehren\* pro Moltkestraße (Idee noch aktuell ?)

## Flächendeckende Digitalisierung der Verwaltung Deutschlands bis 2022

Bis 2022 sollen Bund, Länder und die Kommunen alle Verwaltungsleistungen in Deutschland über Verwaltungsportale auch digital anbieten und diese Portale zu einem Verbund verknüpfen.

Rechtliche Grundlage dafür ist das im August 2017 in Kraft getretene [↗ Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen \(Onlinezugangsgesetz - OZG\)](#).

**Gesetz August 2017 => Kostensparung in Verwaltung**

# Insolvenz euroconcept <=> Bürgerbegehren (Moltkestr.)

=> Neue Mitte die Lösung

Formel : „Aus 7 mach 1“

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

am 27. April 2017 hat der Rat der Stadt Schwelm den Beschluss zum Kauf des ehemaligen Brauereigrundstücks inklusive der beiden aufstehenden Gebäude gefasst. Der Kaufpreis von 4,95 Millionen Euro wurde fristgerecht an die Euro Concept überwiesen. Seit dem 16. Mai ist die Stadt nun Eigentümerin des Geländes, auf dem Schwelms neues Rathaus entstehen soll.

Ausgelegt wird das Gebäude auf 9000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Nach der Formel aus „7 mach 1“ sollen hier die drei bisherigen Verwaltungsstandorte Hauptstraße 14, Moltkestraße 24 und 26 sowie die Musikschule, die VHS, das Stadtarchiv und die Stadtbücherei zusammengefasst werden. Im Erdgeschoss soll außerdem Einzelhandel angesiedelt werden.

Keine Frage: Dieses Grundstück ist zugleich Herzstück unseres Projektes „Neue Mitte“.

An dieser Stelle werden wir Sie von nun an fortlaufend und mit den jeweils aktuellen News an erster Stelle über die weitere Entwicklung informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Grollmann

Bürgermeisterin von Schwelm



Schwelm

Kreisstadt des Ennepe-Ruhr-Kreises



Sprache auswählen | ▾

Schnellzugriff | Merkzettel | Veranstaltungen | Impressum

haus

Bildung | Kultur

Soziales

Wirtschaft

Tourismus

Bauen | Wohnen

## Stadt kauft Grundstück der ehemaligen Brauerei / Bürgermeisterin Gabriele Grollmann: „Ein Jahrhundertbeschluss“

28.04.2017

„Der Kauf des ehemaligen Brauereigeländes durch die Stadt Schwelm ist eine der wichtigsten Entscheidungen für viele Jahrzehnte“, so Bürgermeisterin Gabriele Grollmann zur Entscheidung der Stadt, das Grundstück selbst zu erwerben.

Am Vormittag des 27. Aprils hatten die Bürgermeisterin, Schwelms Beigeordneter Ralf Schweinsberg und der Geschäftsführer der Euroconcept GmbH, Guido Layer, sich bei einem Schwelmer Notar getroffen, um die notwendigen Unterschriften zu leisten. „Unter Vorbehalt“, wohlgermerkt, galt es doch den Beschluss des Stadtrates abzuwarten, der gestern ab 17 Uhr im Rathaus tagte. Am Ende stimmten 25 Ratsmitglieder für den Erwerb des Grundstücks durch die Stadt und 8 dagegen. Der Kaufpreis beträgt 4,95 Millionen Euro.

Gabriele Grollmann und Ralf Schweinsberg sind sich sicher, „nun eine klare Perspektive für die Zukunft einer zentralisierten Verwaltung in der Mitte unserer Stadt gewonnen zu haben. Die Kolleginnen und Kollegen, die seit Jahrzehnten in maroden Verwaltungsgebäuden untergebracht sind, arbeiten in Zukunft *gemeinsam in einem neuen Rathaus* - Verwaltung aus einer Hand“.

Ein Rathaus im Herzen der Stadt ist zudem wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Innenstadt-Entwicklung, die mit großen Erwartungen die „Neue Mitte“ genannt wird.

Der Arbeitskreis „Zentralisierung“ tritt zeitnah zusammen, um die Planungen für das neue Rathaus am Neumarkt voranzutreiben, das auch die Musikschule, die Stadtbücherei und den Schwelmer VHS-Betrieb aufnehmen soll.

Schwelm, den 28. April 2017



Die Stadt Schwelm hat das Grundstück der ehemaligen Brauerei erworben. Bei einem Schwelmer Notar leisteten Bürgermeisterin Gabriele Grollmann, Schwelms Beigeordneter Ralf Schweinsberg und Euroconcept-Geschäftsführer Guido Layer die notwendigen Unterschriften.  
Foto: Privat

# Zentralisierung, so am Bauzaun seit 2.7.2017

## 6. Rathaus, Neubau auf dem Brauereigelände

Auf diesem Gelände der früheren Schwelmer Brauerei plant die Stadt Schwelm den Neubau eines Rathauses und einer Ladenpassage für den Einzelhandel.

Ziel ist die bürgernahe Zentralisierung der Schwelmer Verwaltung und die Zusammenführung der bisherigen Verwaltungsstandorte sowie

- der Städtischen Musikschule
  - der Stadtbücherei
  - des Stadtarchivs
  - der Schwelmer Volkshochschule
- => Verwaltung aus einer Hand!



# Aufteilung auf drei Orte im März 2018 => Planung

1



2



3



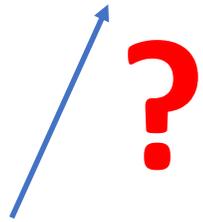
?



?



30 Mio €

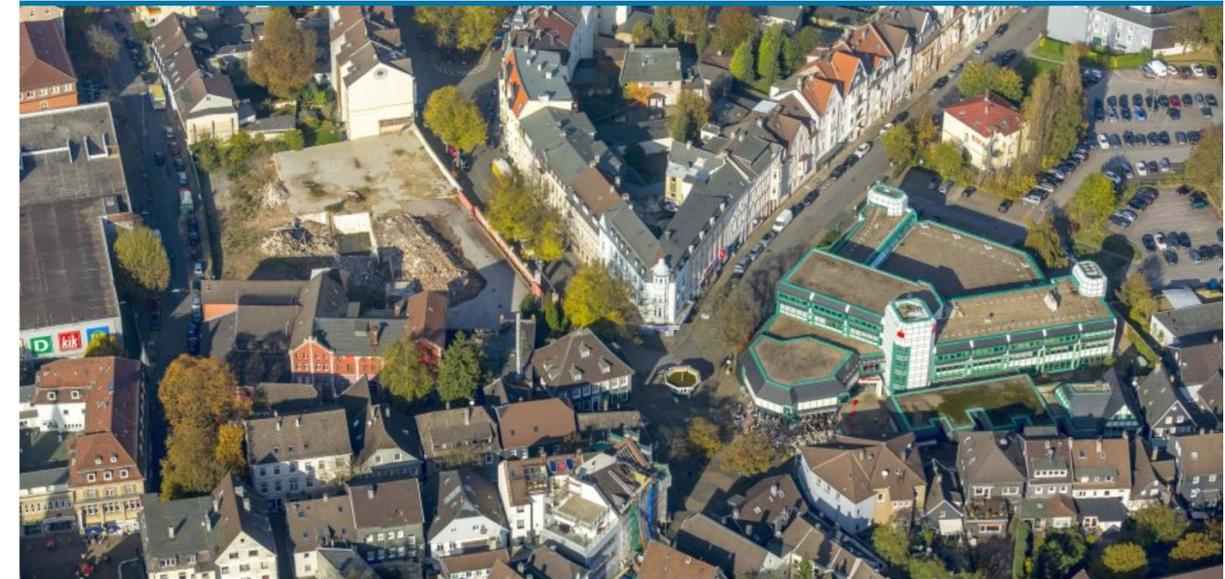


?? Mio €

**Baukostenobergrenze 30 Mio €  
Stadtverwaltung 24.3.18**

## Alles unter einem Dach an drei Orten in Schwelm

Bernd Richter 15.03.2018 - 05:30 Uhr



Links die Brauerei-Brache, auf die das neue Rathaus gesetzt wird. Rechts oben die Römerstraße. Dort grenzt die Villa Xtra-Dry an den Parkplatz der Sparkasse an. Hier könnte das neue Kulturzentrum gebaut werden.

Foto: Hans Blossey

**SCHWELM.** Der Rat der Stadt Schwelm nimmt am 22. März eine Weichenstellung für das neue Rathaus vor. Die Villa Xtra-Dry soll einem Kulturzentrum weichen

Alles unter einem Dach: Stadt und Politik rücken bei der Planung des neuen Rathauses auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei von ihrem ursprünglichen Plänen ab. Nun ist statt von einem, von drei Standorten die Rede, an denen sich die kommunalen Einrichtungen in der Kreisstadt wiederfinden sollen. Das ist der Vorlage der Verwaltung für die Sitzung des Rates der Stadt Schwelm zu entnehmen, der am Donnerstag, 22. März, ab 17 Uhr in öffentlicher Sitzung zusammenkommt.

# Ratssitzung 29.08.19 , 17:00 Uhr => Teilnehmen



Detailzeichnungen der Gebäude liegen für den 29.08.19 vor.  
Diskussion hier nicht relevant. Routinevorgänge nach Bauordnung.



**Zu diskutieren :**

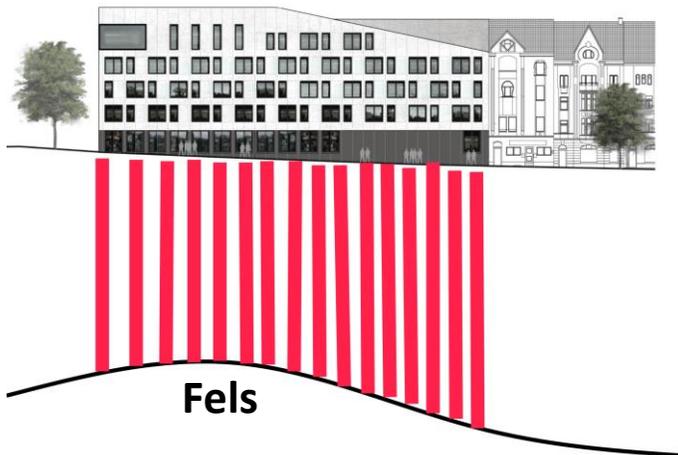
- 1. Baugründung (Nachforderung Nr.1)**
- 2. Kosten**
- 3. Wirtschaftlichkeit**
- 4. Risikoanalyse Gewerbeflächen**
- 5. Wasserstoff-Heizung**
- 6. Parkkonzept (nicht am 29.8.19)**
- 7. Kesselhaus (nicht am 29.8.19)**

# 1. Baugründung

**Es gibt in Schwelm eine Lösung : Betonpfähle bis auf Felsgrund  
(z.B. Rüttelstopfverfahren)**

**„Unerwartete“ Mehrkosten sind nicht  
nachvollziehbar. (Nachforderung , Claim)**

**Fehler in Beauftragung !  
Problematik des Baugrundes mit komplexen  
Kellergewölben sind JEDEM in Schwelm bekannt,  
auch der Stadt. (Beispiel Christuskirche)**



# 2. Kosten

(Ursprungsidee Moltkestr. Ca. 20 Mio € )

<b>Grundstückkosten</b>	<b>ca.</b>	<b>5,5 Mio €</b>
<b>Gebäudesicherung Sudhaus Dach</b>	<b>ca.</b>	<b>0,5 Mio €</b>
<b>Baukosten Rathaus + Kulturhaus</b>		<b>30,0 Mio €</b>
<b>1. Nachforderung Baugründung ....</b>		<b>2,6 Mio €</b>
<b>Nachforderungen 2- n</b>		<b>? Mio €</b>
<b>Parkraumkonzept (noch offen)</b>		<b>? Mio €</b>
<b>Umbau Kesselhaus</b>	<b>ca.</b>	<b>7,5 Mio €</b>
<b>Patrizierhaus</b>		<b>„entsorgt“</b>

**Umzug Linderhausen** **ca.** **0,5 Mio €**

---

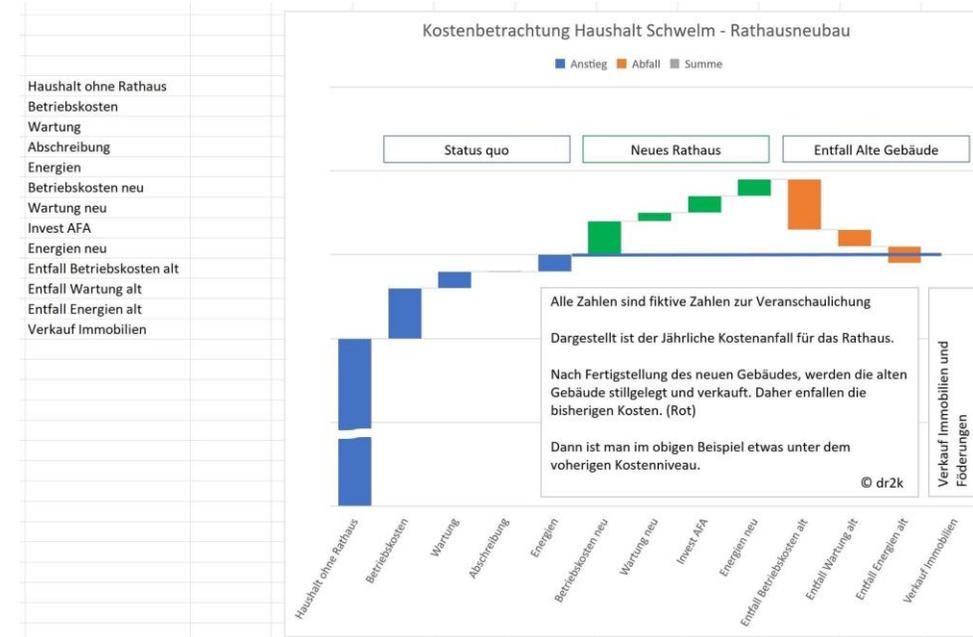
**50,0 Mio €**

**Neue Mitte** **ca.** **10,0 Mio €**

# 3. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Gibt es eine aktuelle, an die neuen Zahlen angepasste Wirtschaftlichkeitsrechnung ?  
(Höheres Investment, mehr Gebäude)

Auf wie viele Jahre werden die Gebäude abgeschrieben ?



# 4. Risikoanalyse Gewerbeflächen

- **Gibt es Wirtschaftlichkeitsrechnung bezogen auf das eingesetzte Investment ?**
- **Wie hoch ist das Risiko der Vermarktung der Geschäftsflächen ?**
- **Worst-Case Szenario Analyse ?**
- **Wettbewerb Schwelm-Center, Neue Mitte, Einzelhandel ?**
- **Sind alle Geschäfte im Schwelm-Center langfristig sicher ?**
- **Entwicklung Leerstand ?**

# 4. Risikoanalyse Gewerbeflächen

**Aktueller  
Leerstand**



# 5. Wasserstoff-Heizung

Schweinsberg 9.8.9 WR/WP : ... wird installiert

- **Technologische Neuentwicklung**
- **Rahmenbedingungen für einen derartigen Einsatz nicht bekannt.**
- **Nur ein Pilotprojekt in Haßfurt.**
- **In der Verwaltung liegen entsprechende Kenntnisse nicht vor.**

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 123/2019

Einsatz von Wasserstoff als Blockheizkraftwerk-Brennstoff

Im Rahmen der Neubau-Projekte Rathaus und Kulturzentrum wurde im Arbeitskreis Zentralisierung die Frage einer noch ökologischeren Energieversorgung dieser Gebäude erörtert. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen sollte dabei vermieden werden. Eine Möglichkeit ist der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit Wasserstoff als Brennstoff. **Da es sich hier um eine technologische Neuentwicklung handelt, sind die Rahmenbedingungen für einen derartigen Einsatz nicht bekannt. Bekannt ist bislang nur ein Pilotprojekt in Haßfurt. In der Verwaltung liegen entsprechende Kenntnisse nicht vor.** Der Arbeitskreis Zentralisierung beschäftigt sich nunmehr mit der Frage, welche Rahmenbedingungen für den Einsatz und Betrieb eines BHKW mit Wasserstoff erforderlich sind, ob die technologischen Voraussetzungen für einen dauerhaften und sicheren Einsatz gegeben sind, unter welchen Voraussetzungen ein Einsatz ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist und ob die Möglichkeit des Wechsels von einem Standard-Erdgas-BHK auf Wasserstoff besteht. Er wird über das Ergebnis zeitnah informieren.

Die Bürgermeisterin gez. Grollmann-Mock

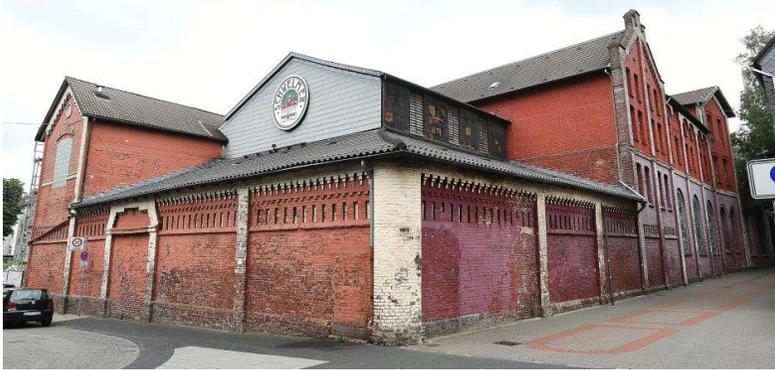
# 6. Parkkonzept

**Derzeit existiert kein geschlossenes Parkraumkonzept.  
Entscheidung nicht man 29.8.19**

- **Die vorgesehene Tiefgarage ist nur für Einzelhandel.**
- **Wo sollen die 200 Büromitarbeiter und Besucher parken?**
- **Welche Kosten sind hierfür vorgesehen?**
- **Gleiches gilt für Nutzungen des Kesselhauses.**

**=> Warten auf Entscheidung und integrierende Lösungen prüfen**

# 7. Kesselhaus

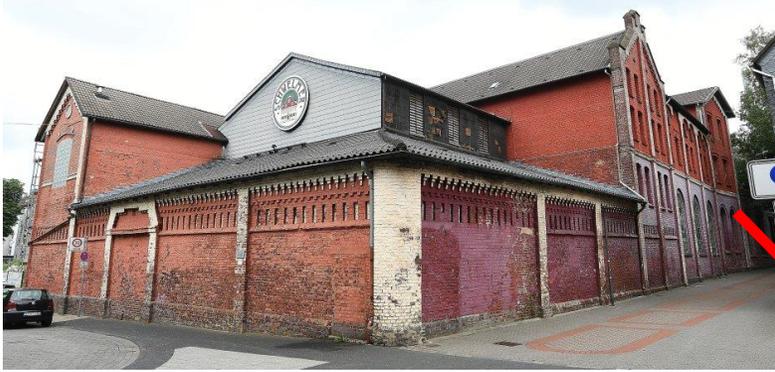


Immobilie mit Denkmalschutz im Besitz der Stadt ist problematisch.

- Gutachten wird möglicherweise bis zum 29.8.19 vorliegen.
- Es wird aber in eine Entscheidung nicht hinreichend eingebunden sein.
- Das Kesselhaus ist eng verknüpft mit dem Rathaus und Kulturhaus.
- Synergien bei Zusammenlegung

=> Warten auf Entscheidung und integrierende Lösungen prüfen

# 7. Kesselhaus



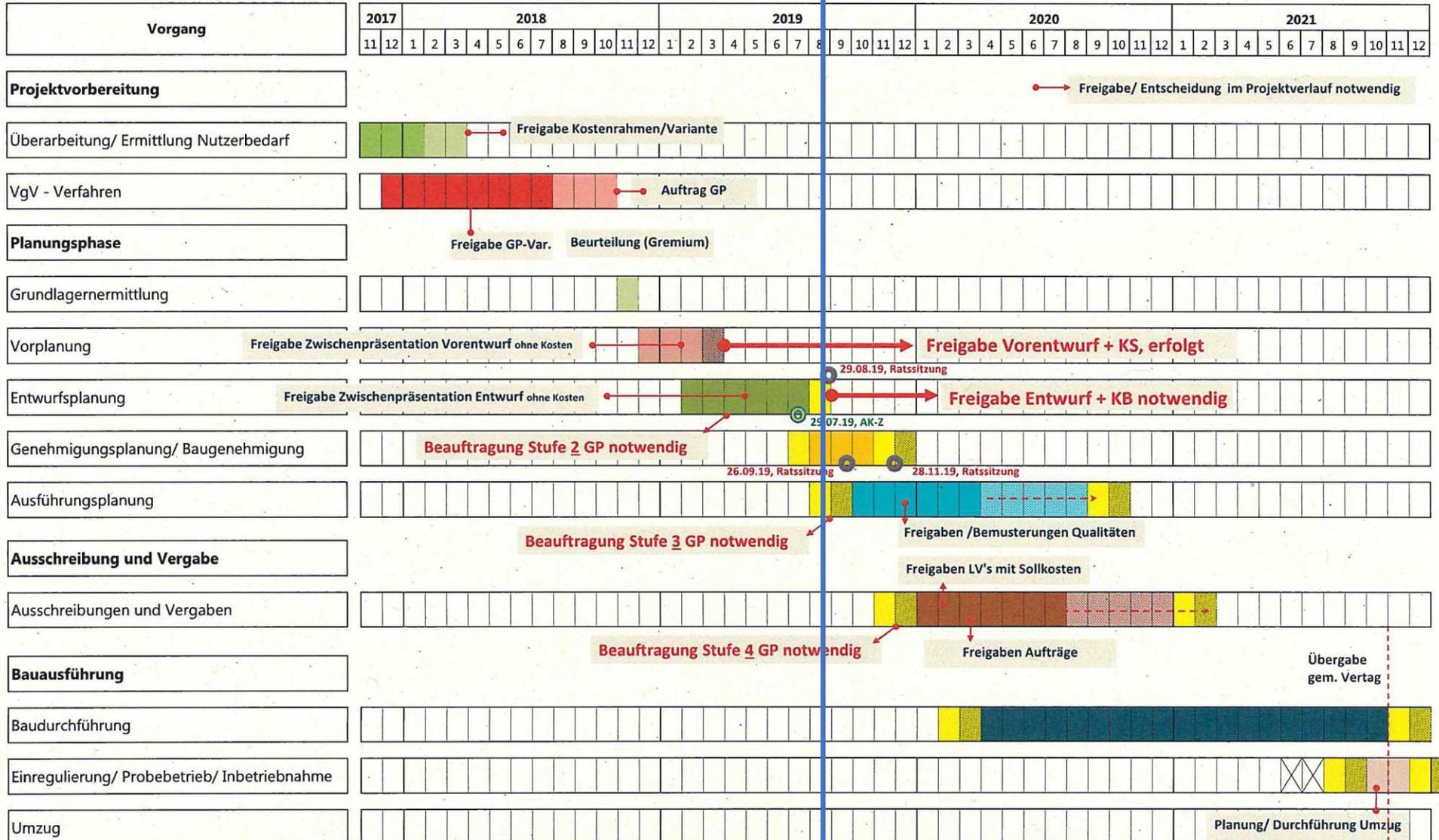
Voll in  
die Planung  
integriert

- Restaurant ?
- Markthalle ?
- Kulturhaus ?
- Wohnungen / Hotel ?
- Bauruine ?
- Abriss ? Was dann ?



**Stadt Schwelm - Neubau Rathaus und Neubau Kulturzentrum**

**Terminplan Entscheidungen** (Einbindung Arbeitskreis/ Rat)



# **1. Bürgerantrag an den Rat für den 29.08.19**

**Es wird beantragt, die derzeitige Planung zu vertagen,  
bis die gesamtheitliche Planung unter Einbindung der Konzepte für**

- Kesselhaus und (nach vorliegen Gutachten)**
- Parken**

**geklärt ist und es möglich ist, eine gesamtheitliche Entscheidung zu fällen.**

## **2. Bürgerantrag an den Rat für den 29.08.19**

**Es wird beantragt, die derzeitige Planung zu vertagen,  
bis die Fragen aus der Bürgerversammlung vom 25.8.19 positiv  
beantwortet sind.**

# Fragen an den Rat am 29.08.19 (Vorschläge z.B.)

1

**Wieso entstehen wider besseren Wissens Mehrkosten bei Baugründung ?  
War die Ausschreibung fehlerhaft ?**

2

**Warum klammert die Kostendarstellung der Stadt Schwelm erhebliche  
Kostenblöcke aus ?**

3

**Erfüllt die gegenwärtige Planung die von Arnsberg geforderte  
Wirtschaftlichkeit ?**

4

**Gibt es ein Ergebnis zur Vermarktung der Gewerbeflächen ?**

**Wie ist die Auswirkung auf den gegenwärtigen Leerstand in Schwelm ?**

**... Grundsteuer , Hebesätze ...**

# Weitere Vorgehensweise

- **Ergänzungen von Ideen und Fragen im Workshop gleich  
(es gibt bereits vorformulierte Fragen)**
- **Eintragen in Listen, um mit Namen sprechen zu können**
- **Forderung nach namentlicher Abstimmung im Rat**
  
- **Alternativvorschläge falls die Antworten über die realen  
Kosten aus dem Ruder laufen**

Backup

# Dr. Seckelmann

## Petitionsrecht

Als Petitionsrecht wird das Recht bezeichnet, eine Eingabe an alle Stellen und Ämter zu richten, angehört zu werden und in der Folge keinerlei Benachteiligungen befürchten zu müssen.

## LESERBRIEFE

# Neu planen und nur auf Brauereigelände bauen

**Neue Mitte Schwelm.** Die Teilnehmer an dem Bürgertreffen am Sonntag, 25. August, um 11 Uhr in der Halle des Tennisclubs könnten folgende Petition beschließen, aber natürlich auch jede andere. Auch jeder einzelne Bürger kann sich so an den Rat wenden. Das ist der vom Recht angeregte Weg für ein solches Anliegen:

„Petition an den Rat der Stadt Schwelm zur Zentralisierung von Rat, Verwaltung und Kultur auf dem Brauereigelände. Der Rat möge beschließen: Die laufende Planung für ein Rat- und Kulturhaus wird aufgegeben zugunsten einer Neuplanung von beidem auf dem ganzen Brauereigelände und nur diesem.“

**Begründung:** In der 2015 von der Stadt eingeholten Beurteilung durch die Firma PWC hieß es, die Zentralisierung von Verwaltung, Rat und Kultur (Musik, Bibliothek, VHS, Archiv) sei in einem Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 9.400 qm möglich (Summe der Flächen aller Geschosse einschließlich Außenmauern). Bei einer



**Die Pläne für Rathausneubau und Co. sind umstritten.** FOTO: RICHTER

Standfläche von 2.500 qm wären das vier Geschosse. Das Brauereigelände hat ohne Patrizierhaus eine Fläche von etwa 5.200 qm. Der jetzige Plan nutzt nur die nördliche Hälfte mit einer Standfläche von 2.500 qm und sechs Geschossen: im EG Bürgerbüro und Einzelhandel, im KG Garagen und Technik, im 1.-4. OG Verwaltung und Rat. Bei Nutzen der vollen Fläche brauchte man nur drei Geschosse. Bei geschickter Aufteilung könnte man Rat, Verwaltung und auch Kultur in zwei Geschossen zentralisie-

ren, zum Beispiel im 1. und 2. Obergeschoss. Dann bliebe das Erdgeschoss mit der gleichen Fläche wie im jetzigen Entwurf in Erdgeschoss und Kellergeschoss für die Nutzungen dort.

Das hier besonders teure Kellergeschoss ist nicht nötig. Das Kulturhaus auf dem Wilhelmplatz brauchte man nicht mehr, der Platz bliebe frei für geordnetes Parken und spätere Generationen. Im jetzigen Entwurf braucht das Kulturhaus dort mit Grünfläche den Platz von 50 Stellplätzen. Mit zunehmender Digitalisierung sollte die Verwaltung immer weniger Platz brauchen.

Die Läden bilden eine Gefahr für den schon und noch bestehenden Einzelhandel. Im Jahr 2005 holte die Stadt zwei Gutachten zum Wilhelmplatz ein (GMA, Scheuven + Wachten). Das Ergebnis: Neue Verkaufsflächen unter 5.000 qm haben keine Zugkraft für vorhandenen Einzelhandel.

**Dr.-Ing. Robert Seckelmann,**  
Schwelm



„Neue Mitte Schwelm“, Stadt, 20.08.2015,  
 Nordhälfte: Brache: etwa 3620qm,  
 Südhälfte: Brauhauskomplex + Patrizierhaus  
 + Hof: etwa 2080qm

oben: Rathaus mit Einzelhandel  
 11.02.2019, 2500qm auf der Brache  
 unten: Kulturhaus an der Römerstraße  
 800qm + Grün auf Wilhelmplatz

## Kostenangaben bis 25.08.2019 (nach Angaben in WP/WR bis 08.08.2019)

Ist:	2017 Kauf des Brauereianwesens, mit NK (rund 1.000/qm):	6 Mio€
	Wert des Wilhelmplatz-Grundstücks, Abriss der Villa XtraDry,	?
	Honorare für Berater, Gutachter	?
Soll:	Bau Rathaus (25,4 Mio €), (80%)	
	Kulturhaus (7,2 Mio €), (0%)	33 Mio €
	Umfeld-Gestaltung (Neumarkt, Römerstr, Wilhelmplatz)	10 Mio €
	Honorare für Architekten, Statiker, Vermesser; Gebühren u.a.	?
	<u>Brauhausumbau</u>	<u>7 Mio €</u>
	<b>Bekannte Summe</b>	<b>56 Mio €</b>
	<b>Geschätzte Summe jetzt</b>	<b>60 Mio €</b>

Rathaus: 6 x 2.500qm (85%), Kulturhaus 3 x 8 25 + 180qm Grün (15%)  
kostenlose d.h. zinsfreie Kredite, und kostenlose, d.h. steuerfreie Mieteinnahmen,  
keine Kostensteigerungen, danach keine Instandhaltungskosten,  
Amortisation in **40** Jahren  
Rathaus: 6 Geschosse: KG 60 Garagen für EG 1800qm Läden, + 4 OG

**Geschäfte im Rathaus** (EG: 1.800qm Läden + KG: 60 Garagen dafür).

2/6 Rathauskosten von rd. 26 Mio € 9 Mio € **225.000 € Miete p.A.** (125€/qm)

In dieser Kombination (je 30qm Laden mit 1 Garage), Garage allein ist zu teuer

**Gastronomie, Wohnen im Brauhaus** 7 Mio € **175.000 € Miete p.A.**

In gleicher Weise müssten die anteiligen Grundstückskosten umgelegt werden  
Werden wieder Zinsen eingeführt, sind sie anteilig auf die Mieten umzulegen.

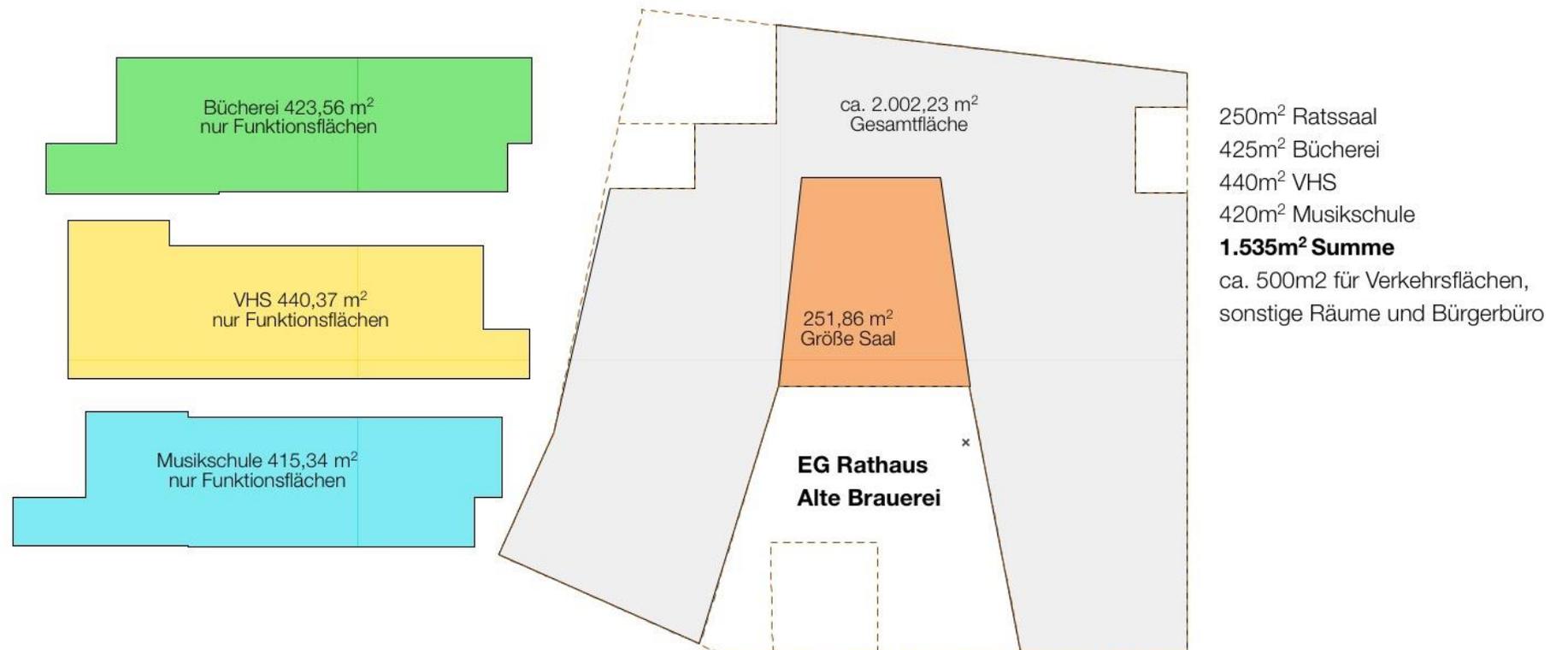
Entfallen von den Baukosten für Läden und Garagen die Hälfte (4,5Mio€)  
auf 60 Garagen, so kosten diese rund 75.000€ je Stellplatz

# Was könnte passieren ?

- **Neuplanung ohne Kesselhaus \***
- **Verzicht auf Einzelhandel und Kulturhaus im EG Rathaus \***
- **Umsetzen eines Konzeptes auf dem Wilhelmsplatz und Brauereigelände als Park/Veranstaltungsplatz \***
- **Rückbesinnung auf Konzepte Moltkestraße oder Schule Holthausstraße**

# Verzicht auf Einzelhandel und Kulturhaus im EG

- Energetisch Optimal und Baukostensparung
- Entfall Vermarktungsrisikio
- Reduktion Leerstandsrisiko in der Stadt



# Umsetzen eines Konzeptes auf dem Wilhelmsplatz und Brauereigelände als Park/Veranstaltungsplatz



**Umsetzen eines Konzeptes auf dem Wilhelmsplatz und Brauereigelände als Park/Veranstaltungsplatz**



# Moltkestraße

(unter 20 Mio €)



Quelle : Google Earth



Quelle : Ogus, Stadtverwaltung

