

Sachbericht zum
ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept &
Strategiekonzept im Rahmen des Stadtumbaumanagements

Anlass und Zielsetzung

Die Große Kreisstadt Schwandorf ist bereits seit vielen Jahren in der Städtebauförderung aktiv und wird dabei von der Regierung der Oberpfalz begleitet und unterstützt. Die bisherige Grundlage war das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012, das in Teilen bereits umgesetzt wurde. Da mittlerweile jedoch ein Jahrzehnt vergangen ist und sich die Rahmenbedingungen aufgrund verschiedener gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und klimatischer Entwicklungen verändert haben, ist die Aktualisierung des ISEKs sowie die daraus resultierende Zusammenführung neuer Maßnahmen und damit verbundener Gutachten und Konzepte mehr als erforderlich.

Mit fokussiertem Blick auf die Stärkung der Kernstadt legen wir mit dem fortgeschriebenen ISEK erneut ein tragfähiges Leitbild für die Stadtentwicklung vor, welches für einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren ausgelegt ist. Gemeinsam mit dem Büro Planwerk Stadtentwicklung und Dr. Fruhmann und Partner ausgearbeitet, wurde die Fortschreibung des ISEKs im Rahmen des Förderprogramms REACT-EU gefördert. Dies hat als Aufbauhilfe zur Zielsetzung, die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Corona-Pandemie abzufedern. Mit Konzepten und Projekten sollen die Kommunen in der EU gestärkt aus der Krise hervorgehen und auf künftige Herausforderungen vorbereitet sein.

„Schwandorfs Innenstadt soll weiterentwickelt, Leerstände anders genutzt werden“

Jetzt kann mit der Aufnahme in das Förderprogramm React-EU des Bayerischen Bauministeriums der nächste Erfolg verbucht werden, teilte die Stadt mit. Das Programm der EU ist im Rahmen eines Struktur- und Investitionsfonds darauf ausgelegt, die wirtschaftlichen und sozialen Folgen der Corona-Pandemie zu bewältigen. Der Freistaat bezuschusst Maßnahmen mit bis zu 90 Prozent, welche die Qualitäten der Innenstadt stärken und weiterentwickeln.

Entwicklungspotenziale in der Innenstadt sollen aktiviert werden

Dies gelte vor allem für kurzfristige Maßnahmen. „Kurzfristig meint hier den Abschluss der Projekte bis zum 30. Juni 2023“, so die stellvertretende Leiterin des Stadtplanungsamtes, Albina Harito. Man werde diesen sportlichen Zeitplan aber erfolgreich gestalten, versicherte die Rathausmitarbeiterin. Im Kern gehe es darum, die Entwicklungspotenziale der Schwandorfer Innenstadt zu aktivieren.

Die Themen seien dabei vielfältig und reichten von Mobilitätsfragen, Handel und Dienstleistungen bis hin zu Nachhaltigkeit und Klimaanpassung. Den öffentlichen Straßen, Plätzen, Aufenthalts- und Treffpunkten komme dabei ebenso ein besonderes Augenmerk zu wie der Nachnutzung von Leerständen. Wesentliche Aufgabe sei es, die Akteure in der Schwandorfer Innenstadt zu vernetzen und zu beraten.“

Quelle: MZ Bericht vom 13.12.2022, Jan Lange

Schwandorfs Innenstadt soll weiterentwickelt, Leerstände anders genutzt werden (mittelbayerische.de)

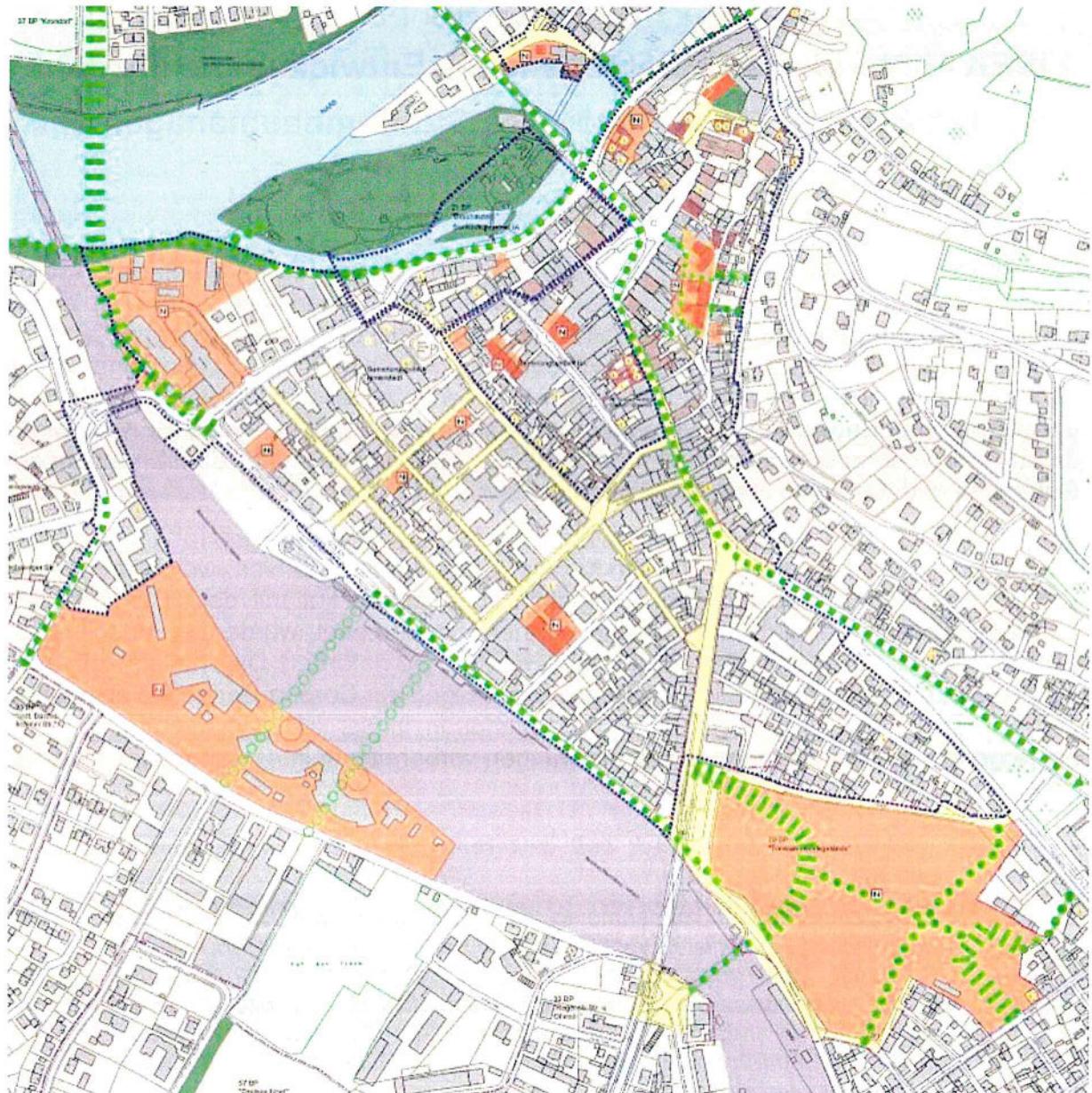


Abb. 1: Ausschnitt, ISEK Rahmenplan - Maßnahmen 2012

Kosten und Vergabe

a) ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Digitales Leerstandskataster

Zur Abgabe einer Eigenerklärung wurden 13 Planungsbüros aufgefordert. Davon haben 5 Büros die angeforderten Unterlagen eingereicht. Diese wurden zur Bewerbung um die ausgeschriebenen Leistungen eingeladen. 3 Büros haben eine Absage wegen Auslastung an die Stadt Schwandorf gesandt. Von den restlichen Planungsbüros ging eine ein. Zum Submissionstermin am 21.09.2022 um 11.00 Uhr lag 1 Angebot vor, das beide Lose umfasste.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die Erstellung des Digitalen Leerstandskatasters wurden in zwei Lose wie folgt aufgeteilt:

- **Los 1:** Fortschreibung (ISEK)
- **Los 2:** Erstellung eines digitalen Leerstandskatasters.

Die Auswertung der Lose 1 und 2 brachte folgendes Ergebnis:

1. **Planwerk Stadtentwicklung**, Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
Honorarangebot (inkl. optionaler Leistungen) mit **77.089,54 €** entspricht 100 WP
Wertungsbogen 144 Punkte von 144 möglichen Punkten entspricht 100 WP
Gesamtpunktzahl: $100 \text{ WP} * 0,5 + 100 \text{ WP} * 0,5 = 100 \text{ Gesamtpunkte}$

Hiervon wurde **Los 2** in das Citymanagement ausgelagert, unter dessen Federführung das digitale Leerstandskataster erstellt wurde (*vgl. Sachbericht: Digitales Leerstandskataster*).

b) SUM - Stadtumbaumanagement

Zur Abgabe einer Eigenerklärung wurden 10 Planungsbüros aufgefordert. Davon haben 3 Büros eine Absage wegen Auslastung an die Stadt Schwandorf gesandt. Die restlichen 7 Planungsbüros wurden zur Bewerbung um die ausgeschriebenen Leistungen eingeladen. Zum Submissionstermin am 14.07.2022 um 12.30 Uhr lag 1 Angebot vor.

Die Ausschreibungsunterlagen für das Stadtumbaumanagement brachte nach der Auswertung folgendes Ergebnis:

1. **Planwerk Stadtentwicklung**, Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
Honorarangebot mit **117.988,50 €** entspricht 100 WP
Wertungsbogen 44 Punkte von 48 möglichen Punkten entspricht 100 WP
Gesamtpunktzahl: $100 \text{ WP} * 0,5 + 100 \text{ WP} * 0,5 = 100 \text{ Gesamtpunkte}$

Folglich wurden die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und das Stadtumbaumanagement gebündelt und an das Büro Planwerk Stadtentwicklung vergeben.

Herangehensweise und Ablauf

Die Fortschreibung bzw. Erstellung des Konzepts wurde stufenweise durchgeführt. Aufbauend auf der bisherigen Analyse des ISEKs aus dem Jahr 2012 sowie vorhandener Datenanalysen und Gesprächen mit den Fachstellen Stadtplanung und Citymanagement wurden darauf aufbauende, teils neue und teils verbesserte Zielvorgaben formuliert. Daraus abgeleitet wurden Maßnahmenvorschläge erstellt, welche als Grundlage für die Beteiligung der Bürger im Planungsprozess dienten.

Ziel war es, die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Planungsprozess einzubeziehen und ihre Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Schwandorf zu erfassen.

„Bei der Weiterentwicklung der Schwandorfer Innenstadt will die Stadt die Schwandorfer mitnehmen. Und das ist ganz wörtlich zu verstehen: Um Ideen und Anregungen zu sammeln, ist am Freitag, 3. März, ein Bürgerspaziergang geplant.“

„Vernetzung und Beratung der Akteure in der Innenstadt soll vorangetrieben werden“

Doch die Fortschreibung des ISEK ist nur eine von mehreren Initiativen, mit denen die Weiterentwicklung der Innenstadt gefördert werden soll. Vorgesehen sei auch ein „Stadtumbau-Management“, das sich vor allem die „Vernetzung und Beratung der Akteure in der Innenstadt“ zur Aufgabe gesetzt habe, teilt die Stadt weiter mit. Drittes Maßnahmenpaket ist eine Professionalisierung des Leerstandsmanagements hin zu einem digitalen Leerstandskataster.“

Quelle: MZ Bericht vom 08.02.23, Zwick

**Bürgerspaziergang zur Zukunft der Schwandorfer Innenstadt geplant
(mittelbayerische.de)**

Den Startschuss lieferte ein **Stadtspaziergang am 03.03.2023:**

„Zentrum soll schöner werden, Bürgerspaziergang: Auf Ideensuche quer durch die Schwandorfer Innenstadt“

„Schwandorf hat eine vielfältige und attraktive Innenstadt“, sagte Oberbürgermeister Andreas Feller (CSU) bei der Begrüßung der etwa 20 Spaziergänger, unter die sich auch einige Stadträte gemischt hatten. Die Stadt gehöre zu den fünf Modellkommunen, die für die Förderung „Starke Zentren“ ausgewählt worden sei. Und mit einem weiteren EU-Programm würden nicht nur neue Pocketparks in Schwandorf angelegt, sondern auch Ideen für das ISEK gesammelt.

Begleitet und moderiert wird dieser Prozess von zwei Planungsbüros, deren Vertreter beim Bürgerspaziergang zusammen mit Schwandorfs Planerin Albina Harito sozusagen die Führung übernahmen. Beteiligt waren die „Dr. Fruhmann & Partner Beratungsgesellschaft“ aus Parsberg und das Nürnberger Büro Planwerk Stadtentwicklung, für das Planer Gunter Schramm diese Lösung ausgab: Beim Spaziergang gehe es auch darum aufzuzeigen, „wo es in Schwandorf vielleicht drückt, wo Entwicklungsbedarf besteht“, sagte er.“

Quelle: MZ Bericht vom 06.03.23, Hubert Heinzl

Bürgerspaziergang: Auf Ideensuche quer durch die Schwandorfer Innenstadt (mittelbayerische.de)

Dieser Bürgerspaziergang und das erste Brainstorming mündeten Wochen später, am **21.03.2023**, in einer **Kreativwerkstatt**. Obwohl die Teilnehmerzahl überschaubar war (23 Personen), war die Atmosphäre sehr produktiv und kreativ. In verschiedenen Arbeitsgruppen wurden Ideen und Vorschläge zu verschiedenen Themen erarbeitet, wie beispielsweise der Verbesserung der Infrastruktur, der Gestaltung des Stadtbildes und der Förderung der Nachhaltigkeit. Hierbei waren auch die Stadträte anwesend, die aufgrund ihres Fachwissens einen wichtigen Beitrag zur Ausarbeitung der Maßnahmenvorschläge geleistet haben.

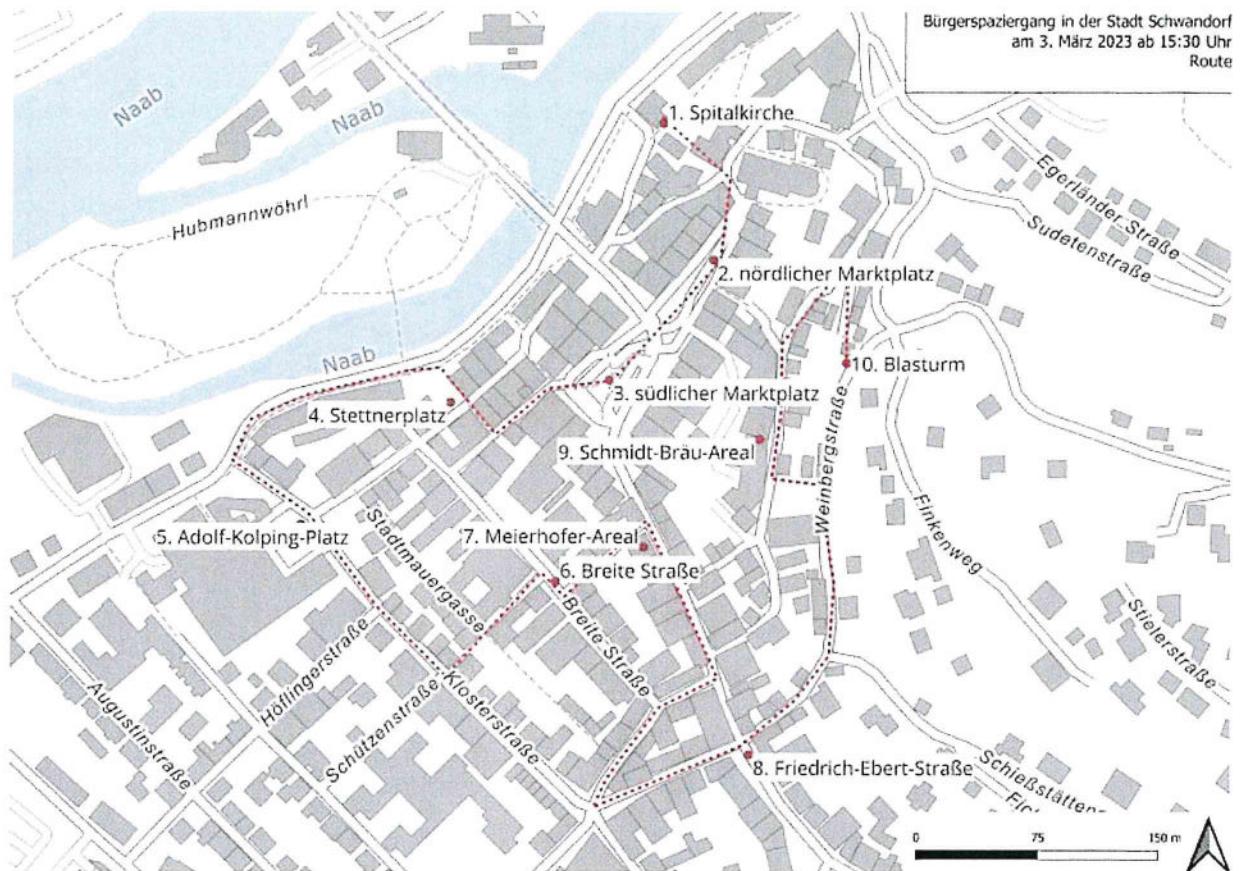


Abb. 2: Bürgerspaziergang zum ISEK, Route

Für die anschließende Priorisierung der Maßnahmenvorschläge gaben das Büro Planwerk Stadtentwicklung und Dr. Fruhmann & Partner eine Empfehlung ab. Nach Abschluss der Kreativwerkstatt wurde eine Evaluation durchgeführt, um die Ergebnisse und den Nutzen der Veranstaltung zu bewerten. Dabei wurden positive Ergebnisse erzielt, wie beispielsweise eine Vielzahl innovativer Ideen und konkreter Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung von Schwandorf. Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Stadträte ermöglichte eine breite Palette an Perspektiven und trug zu einem umfassenden Verständnis der Bedürfnisse und Wünsche der Stadtbevölkerung bei.

Die Wahl des Veranstaltungsortes in der Spitalkirche war bewusst getroffen worden, um allen Bürgerinnen und Bürgern die Teilnahme zu ermöglichen. Barrierefreiheit war ein wichtiger Aspekt, um sicherzustellen, dass auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen problemlos an der Kreativwerkstatt teilnehmen konnten. Dies spiegelte das Engagement der Kommune Schwandorf für Inklusion und Chancengleichheit wider. Ein weiterer Aspekt des Beteiligungsprozesses war ökologische Nachhaltigkeit. Es wurden Ideen entwickelt, um die städtebauliche Entwicklung im Einklang mit ökologischen Prinzipien zu gestalten, beispielsweise durch die Förderung von erneuerbaren Energien und nachhaltiger Mobilität.



Abb. 3: Kreativwerkstatt am 21.03.2023, Spitalkirche Schwandorf, Foto: Planwerk Stadtentwickler

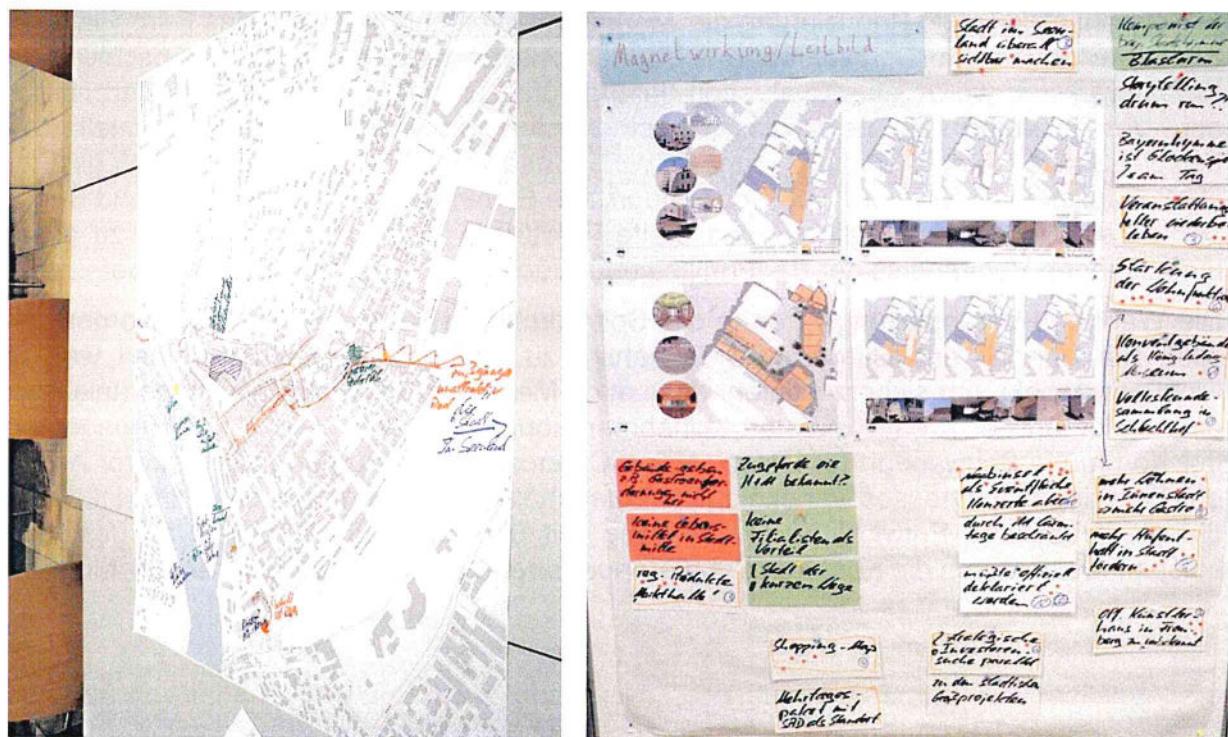


Abb. 4 und 5: Maßnahmen und Ziele, Brainstorming in der Kreativwerkstatt am 21.03.2023, Spitalkirche Schwandorf, Foto: Planwerk Stadtentwickler

Aufgrund der Tatsache, dass parallel zwei miteinander verknüpfte Bausteine zur Umsetzung anstanden, wurden einzelne Realisierungsschritte und Beteiligungsformate im Rahmen der Bearbeitung beider Arbeitsbausteine herangezogen. Die statistischen, raum- und strukturbezogenen Analysen sowie eigene Erhebungen für beide Bereiche waren dabei grundlegend. Gleiches gilt für die Ergebnisse aus den durchgeföhrten Beteiligungsformaten, bei denen zudem auf die kleinteilig erklärendenbedürftige Abgrenzung der beiden Bereiche bewusst verzichtet wurde, um die interessierte Öffentlichkeit an dieser Stelle nicht mit letztlich operativ-strategischen, planungsrechtlichen Details zu belasten. Auch konnten aufgrund des knapp anberaumten Zeitraums des Förderprogramms keine getrennten Beteiligungsschienen mit fallweise identischen Akteuren für beide Bausteine sinnvoll aufgesetzt werden.

Umsetzung

Ziele des ISEKs sind neben der Formulierung von Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Stadtentwicklung und für potenzielle Sanierungsvorgaben, die im Rahmen weiterer Untersuchungen und Planungen detailliert auszuarbeiten sind, die Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität, die Stärkung und Belebung des öffentlichen Raums sowie von Handel, Dienstleistung und Gastronomie, die Gestaltung der Verkehrsflächen, der Erhalt und die Sanierung der Baudenkmäler sowie die weitere Steigerung der Attraktivität für Naherholung und Tourismus.

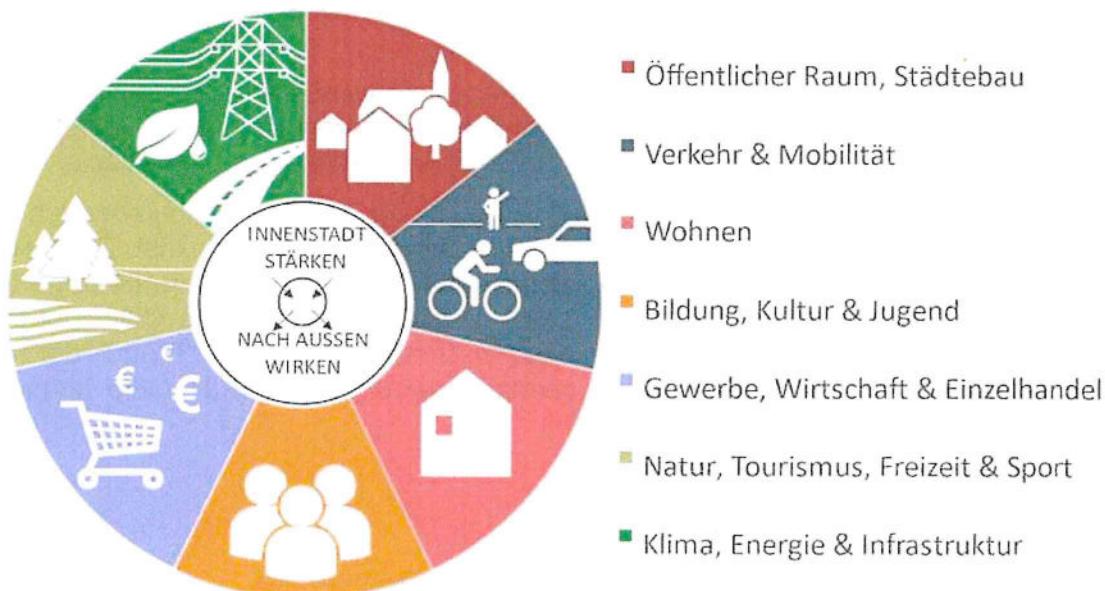
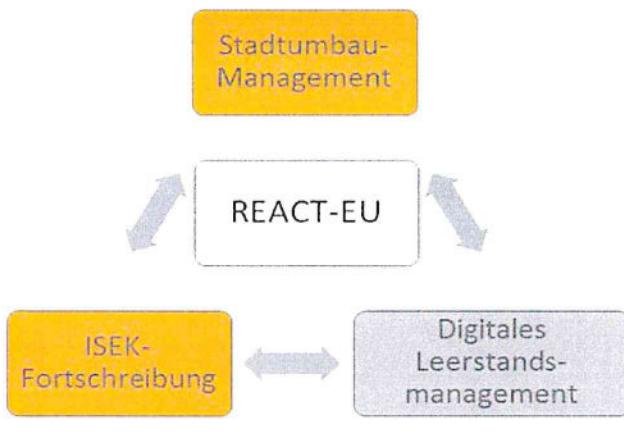


Abb. 6: ISEK-Bericht 2023, Seite 81, Maßnahmen und Handlungsfelder

Parallel zur Fortschreibung des ISEK wurde durch das Büro Planwerk Stadtentwicklung und Dr. Fruhmann und Partner, der Baustein Stadtumbaumanagement erarbeitet. Während mit dem ISEK der stadtplanerische Rahmen gesetzt wird, soll mit dem Stadtumbaumanagement konzentriert über die einzelnen Immobilien- und Entwicklungsprojekte hinweg ein strategisches Vorgehen der Stadtentwicklung implementiert werden. Entsprechend bestehen aus Sicht des ISEKs sehr enge thematische, operative und organisatorische Verflechtungen zum Strategiekonzept Stadtumbaumanagement, die wechselseitig gelten.



Diese drei Komponenten in REACT-EU erfüllen dabei aus entwicklungsstrategischer Sicht unterschiedliche Aufgaben. Demnach zielt das ISEK auf konkrete objekt- oder quartiersbezogene Aspekte der Stadtentwicklung.

Im Strategiekonzept „Stadtumbaumanagement“ werden ergänzend insbesondere auch Aspekte behandelt, die in einem größeren gesamtstädtischen Bezug stehen, ohne die Wirkung im Kern auf das Ziel Innenstadtentwicklung in Frage zu stellen.

Abb. 7: Projektumfeld, S. 4, Bericht -Stadtumbaumanagement

Im Fokus stehen strategische, synergetische, organisatorische, vernetzende und marketingbezogene Aspekte, die zudem nur aus dem Dreiklang aus Innenstadt, Gesamtstadt und Region Schlagkraft und Identifikation entwickeln.

Der Bericht und die Dokumentation beider Bausteine wurden getrennt. Das ISEK behandelt im engeren Sinn die städtebaulichen Belange der Stadt Schwandorf und richtet sich dabei folgerichtig an die Förderkulisse Städtebauförderung. Dies gilt auch für die Projekt- und Maßnahmenebene. Im Fokus steht hier die Innenstadt Schwandorfs mit einem entsprechend abgegrenzten Untersuchungsgebiet.

Beide Bausteine – Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts (ISEK) und Strategiekonzept im Rahmen des Stadtumbaumanagements – sind inhaltlich und thematisch beim Amt für Planen und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung angedockt.

Der Baustein „Leerstandsmanagement“ liegt im Zuständigkeitsbereich des Citymanagements, welches im Amt für Wirtschaftsförderung angesiedelt ist. Dort wird das teilweise bereits betriebene Leerstandsmanagement mit der Anschaffung, Einführung und dem Aufbau eines digitalen Werkszeugs weiter professionalisiert. Das Citymanagement übernimmt hierbei die Führungsposition, in dessen Zuständigkeitsbereich auch der Aufbau einer professionellen Plattform für das Leerstandsmanagement (KIP / die kommunale Immobilienplattform) fällt.

Fazit und weitere Vorgehensweise

Das fortgeschriebene ISEK wird mit Beschluss des Stadtrates als Städtebauliches Konzept gebilligt und zeigt das Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Stadt, mit einem Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren auf, um Alternativen zu diskutieren und einen langfristig ausgerichteten und von den lokalen Akteuren und Bürgern mitgetragenen Prozess zu initiieren. Die im ISEK formulierten Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Schwandorf werden als Selbstbindungsplan beschlossen und dienen gleichzeitig als Voraussetzung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln. Nach Beschluss des Stadtrates am 24.07.2023 kann die Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit der Regierung der Oberpfalz stattfinden sowie die Mittelbeantragung erfolgen.

Darüber hinaus ist angedacht, auf Grundlage dieses Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weitere Förderstellen einzubinden. So käme beispielsweise für die Stadtteile eine mögliche Förderung im Rahmen der Dorferneuerung (ALE Oberpfalz) in Frage. Des Weiteren wäre denkbar, dass die im ISEK aufgezeigten Maßnahmen gemeinsam mit der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) des Landkreises Schwandorf umgesetzt werden. Und nicht zu vergessen sind Akteure wie die Wirtschaftsförderung, die Kreisentwicklung oder das Regionalmanagement des Kreises sowie das Oberpfälzer Seenland, die ebenfalls als Kooperationspartner fungieren könnten. Denn gerade mit der Konzipierung eines konzentrierten Stadtumbaumanagements werden gerade diese Akteure und die gesamtstädtischen und regionalen Ambitionen Schwandorfs exakt thematisiert. Der im ISEK bewusst gesetzte stadtplanerische Rahmen wird dabei im Stadtumbaumanagement konzentriert über die einzelnen Immobilien und Entwicklungsprojekte hinweg strategisch fokussiert.

Schwandorf, den 23.06.2023



Albina Harito
Dipl.-Ing. (FH) Architektur
Dipl.-Städtebaurecht (vhw)
Sachgebietleitung
Stv. Amtsleitung Stadtplanung

Amt für Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung
Stadt Schwandorf
Spitalgarten 1
92421 Schwandorf
Tel.: 09431 / 45 - 264
Fax.: 09431 / 45 - 250
e-mail: harito.albina@schwandorf.de