

Leistungsbeschreibung

Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) –

„Lebendige Zentren-Aktive Stadt“

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung und einer besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Ausschreibung die männliche Sprachform angewendet.

Dies soll keine Benachteiligung des weiblichen oder diversen Geschlechts darstellen, sondern als geschlechtsneutral verstanden werden.

1 Anlass und Hintergrund

1.1 Anlass

Mit Schreiben vom 14.03.2026 wurde der Stadt Weißenthurm vom Ministerium des Inneren und für Sport mitgeteilt, dass sie mit dem Bereich Stadtkern II ab dem Programmjahr 2026 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren-Aktive Stadt“ aufgenommen wurde.

Als Grundlage für ein 10 -jähriges Handlungsprogramm des Förderprogramms ist ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungsprogramm (ISEK) zu erarbeiten. Dabei sollen die Weichen für die weitere Entwicklung des Projektgebietes gestellt und konkrete Maßnahmen beschrieben werden.

1.2 Fördergebiet Stadtkern II

Weißenthurm, nördlich von Koblenz gelegen, ist eine Kleinstadt von rund 9.300 Einwohnern, gehört zur Verbandsgemeinde Weißenthurm und ist Teil des stark besiedelten Neuwieder Beckens. Die Stadt Weißenthurm verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Es bestehen im südwestlichen Stadtbereich jedoch strukturelle, funktionale und bauliche Defizite, die zur Stärkung des historischen Stadtkerns Weißenthurm beseitigt werden müssen.

In Weißenthurm wurde bereits eine Stadtkernsanierung durchgeführt. Nach Aufnahme im Jahr 2002 wurde das 8,8 ha große Sanierungsgebiet im darauffolgenden Jahr förmlich festgesetzt. Es wurden im Stadtkern Maßnahmen zu Bodenordnungsverfahren, Bau von Erschließungsanlagen und Schaffung von quartiersbezogenen Treffpunkten sowie die (teilweise) Umgestaltung des Rheinufers, Modernisierungsmaßnahmen sowie Förderungen von privaten Maßnahmen verwirklicht.

Dies soll nun auch auf die angrenzenden Bereiche ausgeweitet werden. Das neue Sanierungsgebiet setzt das Gebiet der bisherigen Stadtkernsanierung nach Südwesten und entlang des Rheins fort. Der räumliche Gestaltungsbereich folgt der städtebaulichen Grundfigur (Leitergrundriss der Stadt) und knüpft auch inhaltlich an die historischen Strukturen an. Das vorläufige Untersuchungsgebiet beträgt ca. 14,51 ha.

Es soll die Innstadtentwicklung gestärkt werden, sowohl hinsichtlich der Gebäude, als auch der Nutzung der Freiflächen und die historisch wertvollen Strukturen und Ressourcen von Weißenthurm sollen erhalten werden

Große Bedeutung soll dabei auch der Beteiligung der Bürgerschaft beigemessen werden, was vor allem die Gestaltung der Wege und Plätze anbelangt und auch die Entwicklung der Sport-, Spiel- und Freizeitflächen, zwischen Rhein und Eisenbahn. Gleiches gilt für die privaten

Modernisierungen, da die Bauten vielfach gestalterisch überformt sind und bauliche Mängel sowie Sanierungsstau besteht.

In der Stadtmitte besteht hinter der Stadthalle das Areal der ehemaligen Realschule plus, die derzeit als Außenstelle des Schulzentrums Mülheim-Kärlich dient, jedoch nach fertigzustellenden Erweiterungsbauten am Standort Mülheim-Kärlich frei wird. Ein qualitätsvolles Weiterbauens des Stadtkerns ist in diesem Bereich von besonderer Bedeutung.

Folgende Teilziele und Handlungsfelder sollen die Aktivierung des Stadtkerns und nachhaltige Entwicklung Weißenthurms schaffen:

- Lebendige Mitte-Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (Handel, Dienstleistung und Kultur)
- Stärkung der touristischen und kulturellen Potenziale und Baukultur
- Wohnen und Freizeit-Steigerung der Wohnqualität – Quartiersentwicklung
- Schaffung von attraktiven Freiräumen
- Klimaschutz, Stadtverträgliche Mobilität und energetische Stadtsanierung
- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in den Stadtentwicklungsprozess.

Gemäß den Vorgaben des Bundes sind im Rahmen der Gesamtmaßnahmen Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Begrünung, energetische Modernisierung, Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs weitere Voraussetzung der Förderung. Diese müssen im ISEK und in der KoFI mit Maßnahmen entsprechend berücksichtigt werden

1.3 Berücksichtigung bestehender Konzepte

Im Rahmen der Erarbeitung der ISEK sind folgende Planungen und Konzepte zu berücksichtigen:

- Maßnahmen der vorangegangenen Stadtkernsanierung, vor allem in angrenzenden Gebieten am Rheinufer
- Bestehender Flächennutzungsplan für den Bereich Weißenthurm unter Berücksichtigung der anstehenden Fortschreibung (hier ist die Abstimmung mit der Fachabteilung der Verbandsgemeinde Weißenthurm notwendig)
- Bestehende Bebauungspläne im Bereich der Stadt Weißenthurm
- Stellplatzsatzung
- Klimaanpassungskonzept des Landkreises Mayen-Koblenz
- Radverkehrskonzept
- Maßnahmen und Ziele der Arbeitsgemeinschaft fahrrad- und fußfreundliches Konzept Koblenz
- Klimaschutzkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Die Planungen und Konzepte sind in der Anlage als Downloads oder direkt als Dokument beigelegt

3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das ISEK ist entsprechend der Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zu erstellen. Die Kommunikation mit dem Fördermittelgeber erfolgt über die Stadt Weißenthurm bzw. die Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Die Gliederung des ISEK muss der Mustergliederung des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen (siehe Anlage 2).

1. Analyse (Gesamtstadt und Fördergebiet)
2. Bürgerbeteiligung
3. Stärken-Schwächen-Analyse
4. Leitbilder/Ziele/Strategien
5. Rahmenplanung
6. Einzelprojekte
7. Zeitplanung
8. Umsetzungsmanagement
9. Fördergebiet
10. KoFi
11. Verstetigung

4. Inhalt des Angebotes – Wertung (siehe Formblatt Zuschlagskriterien)

Das Angebot bildet die Grundlage für die Bewertung des Büros. Das Angebot besteht aus:

1. Honorarangebot mit dem Preisbestandteilen gem. Formblatt „Angebotsschreiben“
Anzugeben sind außerdem die Stundensätze für Projektleitung, stellvertretende Projektleitung und sonstige Mitarbeitende.
2. Bearbeitungskonzept
Zur Bewertung der Qualität des vorgesehenen fachlichen und methodischen Vorgehens bei der Erstellung des ISEK ist ein Kurzkonzzept vorzulegen.

Das Konzept soll darstellen, wie die konkrete Aufgabenstellung bearbeitet und ein integriertes, umsetzungsorientiertes und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmtes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden soll.

Das Kurzkonzzept soll insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

Vorgehen bei der Bestands- und Potenzialanalyse:

Darstellung des vorgesehenen Ansatzes zur Erfassung und Bewertung der städtebaulichen, funktionalen, sozialen und ggf. weiteren für die Stadtentwicklung relevanten Ausgangsbedingungen sowie der vorhandenen Potenziale und Handlungsbedarfe.

Methodik der ISEK-Erstellung:

Darstellung des vorgesehenen fachlichen und methodischen Vorgehens von der Bestandsaufnahme und Analyse über die Entwicklung von Zielen und Handlungsfeldern bis zur Ableitung konkreter Maßnahmen und Prioritäten.

Integrierter Bearbeitungsansatz:

Darstellung, wie unterschiedliche fachliche, räumliche und funktionale Aspekte der Stadtentwicklung miteinander verknüpft und in einem integrierten Gesamtkonzept zusammengeführt werden sollen.

Beteiligung und Kommunikation:

Darstellung des vorgesehenen Ansatzes zur Einbindung von Verwaltung, Politik, lokalen Akteuren, Öffentlichkeit und sonstigen relevanten Beteiligten einschließlich der vorgesehenen Beteiligungs- und Kommunikationsformate.

Umgang mit örtlichen Herausforderungen und Potenzialen:

Darstellung, wie die besonderen örtlichen Gegebenheiten, Problemfelder, Entwicklungspotenziale und vorhandenen Ressourcen der Stadt im Bearbeitungsprozess berücksichtigt werden sollen.

Projektablauf und Terminsicherung:

Darstellung des vorgesehenen Bearbeitungsablaufs einschließlich wesentlicher Arbeitsschritte, Abstimmungs- und Beteiligungsphasen, Meilensteine und Zeitplanung sowie der Maßnahmen zur Sicherstellung einer termingerechten Fertigstellung.

Das Konzept soll erkennen lassen, dass der Bieter die konkrete Aufgabenstellung und die besonderen Rahmenbedingungen der Stadt verstanden hat und hierfür einen schlüssigen, nachvollziehbaren und auf die Aufgabenstellung zugeschnittenen Bearbeitungsansatz entwickelt hat.

Das Konzept soll den Umfang von 3 Din A 4 Seiten möglichst nicht übersteigen.

Gemäß § 58 Abs. 1 VgV wird der Zuschlag an denjenigen Bieter erteilt, der auf Grundlage der erläuterten Wertungskriterien (Formblatt Zuschlagskriterien) das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

5. Vorläufiger Zeitplan

Erarbeitung ISEK und Projektsteuerung

Oktober Auftaktgespräch mit Stadtbürgermeister

Anfang November Vorlage Entwurf Gliederung ISEK

Dezember Vorlage Vorentwurf ISEK bei der Stadt

Februar Vorlage ISEK zur Abstimmung Ministerium

Mai 2027 Fertigstellung ISEK

Juni 2027 Beschluss ISEK durch Stadtrat

Anlagen:

1. Fördergebiet
als Anlage beigefügt
2. Mustergliederung ISEK
als Anlage beigefügt

Konzepte/Planungen:

3. Flächennutzungsplan aktuell inkl. Legende
als Anlage beigefügt
4. In der Stadt Weißenthurm bestehende und in Aufstellung befindliche
Bebauungspläne
<https://www.verbandsgemeindeweissenthurm.de/buergerservice-rathaus/bauverwaltung/bebauungsplaene/>
5. Satzung über die Anzahl notwendiger Stellplätze in der Stadt Weißenthurm
als Anlage beigefügt.
6. Klimaschutzkonzept Verbandsgemeinde Weißenthurm
<https://www.verbandsgemeindeweissenthurm.de/aktuelles/klimaschutz/klimaschutzkonzept/>
7. Klimaanpassungskonzept Landkreis Mayen-Koblenz
<https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz>
8. Radverkehrskonzept Landkreis Mayen-Koblenz
<https://www.kvmyk.de/themen/radverkehr/radverkehrskonzept-des-landkreises-mayen-koblenz/>

9. Maßnahmen und Ziele der Arbeitsgemeinschaft fahrrad- und fußfreundlicher Kommunen

<https://www.kvmyk.de/themen/radverkehr/arbeitsgemeinschaft-fahrrad-und-fussfreundlicher-kommunen-agffk-rheinland-pfalz/>