

Stadt Witten

Verhandlungsverfahren zur Grundstücksvergabe
(Baukonzession gemäß § 32a VOB/A)

»KORNMARKT« IN WITTEN



INFORMATIONSMEMORANDUM

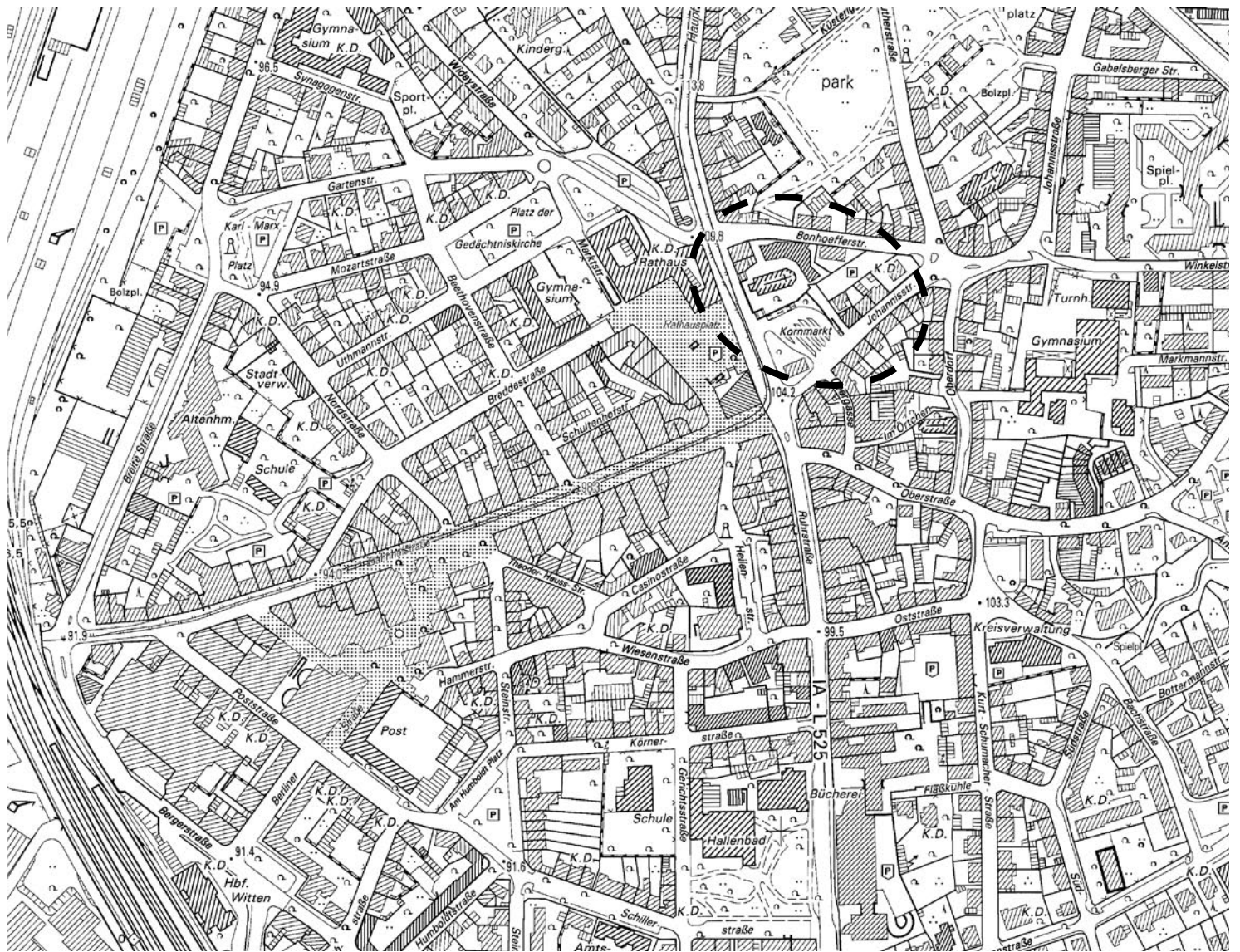
STAND: 2. JULI 2008



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Inhalt

1.	Anlass und Aufgabenstellung	5
2.	Rahmenbedingungen	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Art des Verfahrens	6
2.3	Teilnahmebedingungen und Bewerbungsverfahren	7
2.4	Unterlagen zur Aufgabenstellung	10
2.5	Verlangte Angebotsunterlagen	10
2.6	Abgabe und Kennzeichnung	12
2.7	Rückfragen	12
2.8	Beratungsgremium	12
2.9	Zuschlagskriterien	13
2.10	Weiteres Verfahren	14
2.11	Terminübersicht	14
3.	Vorhandene Situation und Rahmenbedingungen	15
4.	Planungsaufgabe	20



1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur weiteren aktiven Unterstützung der Innenstadtstärkung und -aufwertung in Witten soll auf dem Grundstück des heutigen ZOB (Busbahnhof) nach dessen Verlagerung zum Hauptbahnhof ein Gebäude mit Einzelhandelsgeschäften und ergänzenden Gastronomieanteilen, sowie der Möglichkeit einer Mischnutzung (Büro- und Wohnnutzung) in den oberen Geschossen, oder ein themenbezogenes ganzheitliches Geschäftshaus (z.B. Gesundheitshaus) errichtet werden. Im Rahmen der Aufgabenbearbeitung ist auch die Auseinandersetzung mit dem Konstrukt einer Markthalle gewünscht. Das Grundstück zeichnet sich durch die Nähe zum neu gestalteten Rathausplatz und der unmittelbaren 1a-Lage der Wittener Innenstadt aus. Mit der Ausnutzung der verfügbaren Flächenreserve des Kornmarktes wird ein wichtiger städtebaulicher Beitrag für die Wittener Innenstadt realisiert werden. Die Neubebauung des Kornmarktes soll zu einem prägnanten Bereich der neu gestalteten Innenstadt werden und zum Eingangstor für die Innenstadt in Witten avancieren. Gleichzeitig soll das »Johannisviertel« gestärkt werden.

Um geeignete Investoren für die Realisierung des Projektes zu finden und gleichermaßen eine hohe qualitätvolle städtebaulich-architektonische Lösung zu ermöglichen, ist es vorgesehen, ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb gemäß § 3a Nr. 1d i.V.m. Nr. 5c VOB/A zur Veräußerung eines städtischen Grundstücks mit Bauverpflichtung (einschließlich Übernahme von Planungsleistungen) durchzuführen. Neben dem hochbaulichen Entwurf für das neue Gebäude sollen auch Lösungen für die Gestaltung der – öffentlich nutzbaren – Platzflächen entwickelt werden.



*Luftbild des Plangebietes/
Plangebiet im Stadtgefüge
(Stand: Juli 2004)*

2. Rahmenbedingungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die
Stadt Witten
Marktstraße 16
58452 Witten

Ansprechpartner ist:
Franz Buresch
Tel.: +49 (0) 0 23 02 - 5 81 - 41 41
Email: franz.buresch@stadt-witten.de

Die Organisation und Betreuung des Verfahrens erfolgt durch:

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48 6-0
Fax: 02 31 - 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de
Ansprechpartner: Joachim Sterl, Hartmut Welters

2.2 Art des Verfahrens

Es handelt sich um ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß § 3a Nr. 1d i.V.m. Nr. 5c VOB/A zur Veräußerung eines städtischen Grundstücks mit Bauverpflichtung (einschließlich Übernahme von Planungsleistungen). Es handelt sich um einen Bauauftrag im Sinne des § 99 Abs. 3 GWB in Form einer Baukonzession nach § 32a VOB/A. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Vorgeschaltet ist ein EU-weites Bewerbungsverfahren auf der Grundlage der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt. Vorgesehen ist, bis zu acht geeignete Bieter/Bietergemeinschaften zur Verhandlung aufzufordern. Die Verhandlung soll in zwei Stufen mit schrittweiser Reduzierung der Anzahl der Bieter erfolgen, wobei in der 2. Stufe zwei bis drei Bieter/Bietergemeinschaften zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

Die Stadt Witten beabsichtigt, das Plangebiet durch einen privaten Investor entsprechend den Zielvorstellungen zu entwickeln, um so zu einer tragfähigen Entwicklung des »Johannisviertels« beizutragen. Öffentliches und privates Interesse sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Tragen

kommen. Ein öffentliches Interesse besteht u.a. an einer hohen architektonisch-städtebaulichen Qualität, einer innenstadtförderlichen Nutzung und einer Freiraumqualität der verbleibenden – öffentlich nutzbaren – Platzflächen. Das private Interesse äußert sich vornehmlich in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes, die für einen privaten Investor unabdingbare Handlungsvoraussetzung ist. Die Stadt Witten erwartet von den Investoren in Planung und Umsetzung des Projektes eine besondere Berücksichtigung des öffentlichen Interesses im Rahmen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Neben dieser grundlegenden Voraussetzung wird von den zur Teilnahme aufgeforderten Bietern/Bietergemeinschaften erwartet, dass sie

- Erfahrung mit der Entwicklung ähnlicher Projekte haben und entsprechende Referenzen und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen können,
- sich zur Planung und Umsetzung des Vorhabens leistungsfähiger und qualifizierter Architektur- und Ingenieurbüros bedienen, die über entsprechende Projekterfahrungen verfügen,
- sich verpflichten, das Projekt in einem angemessenen Zeitraum zügig umzusetzen.

Die Stadt Witten behält sich vor, die Ausschreibung bei Nichterreichen des Mindestgebots aufzuheben.

2.3 Teilnahmebedingungen und Bewerbungsverfahren

Interessierte Bewerber können sich bis zum 19. August 2008, 10 Uhr (Posteingang) zur Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Bewerbungsunterlagen sind ausschließlich schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift »Bewerbung Kornmarkt« (nicht per Fax oder E-Mail) zu richten an:

Stadt Witten
Zentrale Vergabestelle
58449 Witten

Die Teilnahmebedingungen sind der EU-weiten Bekanntmachung im EG-Amtsblatt Nr. 2008/S 126-167733 vom 2. Juli 2008 zu entnehmen.

Teilnahmebedingung

Angaben und Formalitäten, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Auflagen zu überprüfen (bei ausländischen Nachweisen in beglaubigter deutscher Übersetzung):

1) Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister

Berufsregisterauszug oder - soweit kein Berufsregister geführt wird - vergleichbarer Nachweis (nicht älter als 3 Monate ab Datum der Bekanntmachung). Der Begriff Berufsregister umfasst in Deutschland das Handelsregister, die Handwerksrolle, das Vereinsregister, das Partnerschaftsregister und die Mitgliederverzeichnisse der Berufskammern (z. B. Architektenkammer, Ingenieurkammer Bau) der Länder. Ein Handelsregisterauszug ist dann ausreichend, wenn das Unternehmen zur ordnungsgemäßen Ausübung seiner Tätigkeit keiner weiteren Registrierung bedarf. Aktueller Auszug der Eintragung, Handelsregisterauszug oder vergleichbarer Nachweis (bei ausländischen Bewerbern gleichwertige Bescheinigung). Die Angaben zu Beteiligungsverhältnissen und gesellschaftsrechtlicher Struktur bei juristischen Personen oder Personengesellschaften sind im Rahmen der Unternehmensdarstellung zu machen. Die unter 1) geforderten Nachweise sind vom Bieter, den Mitgliedern der Bietergemeinschaft wie auch von dem unter 3) zu benennenden Architekturbüro (soweit nicht Bewerber oder Mitglied der Bewerbungsgemeinschaft) sowie jedem weiteren Nachunternehmer, auf dessen Eignung sich der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft stützt, vorzulegen. Bei Bietergemeinschaften ist zusätzlich deren interne Organisationsstruktur (Bieter-, Arbeitsgemeinschaftserklärungen; gesamtschuldnerische Haftung; Vertragsverhältnisse; Beteiligungsverhältnisse; verantwortlicher Ansprechpartner mit Nachweis für dessen Bevollmächtigung durch sämtliche Mitglieder der Bietergemeinschaft) darzulegen und erforderlichenfalls zu erläutern.

2) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Bankauskunft: Vorlage einer allgemeinen, aktuellen Bankauskunft einer Bank innerhalb der EU (nicht älter als 3 Monate ab Datum der Bekanntmachung) über die wirtschaftliche Situation und Leistungsfähigkeit und/oder das Zahlungsverhalten
- Umsatzangaben: Es ist der jeweilige Gesamtumsatz des Unternehmens in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren anzugeben. Darüber hinaus ist der Umsatz des Unternehmens in den letzten drei Jahren beizubringen, soweit dieser Projektentwicklungs-, Bauleistungen u.ä. betrifft, die mit den zu vergebenden Leistungen vergleichbar sind (Umsatz im relevanten Bereich). Bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen ist der Eigenanteil darzulegen und darf nur dieser Eigenanteil berücksichtigt werden.
- Erklärung über Ausschlussgründe: Von den Bewerbern ist eine Erklärung über das Nichtvorliegen der Ausschlussgründe des § 8 Nr. 5 Abs. 1 a) bis f) VOB/A abzugeben. Die Nichtvorlage dieser Erklärung mit dem Teilnahmeantrag führt zum Ausschluss. Weitergehende Nachweise über

das Nichtvorliegen der dort aufgezählten Ausschlussgründe müssen mit dem Teilnahmeantrag nicht vorgelegt werden. Im Verlauf des Verfahrens ist der Vergabestelle jegliche relevante Änderung unverzüglich mitzuteilen.

Die unter 2) geforderten Nachweise sind vom Bewerber oder Mitglied der Bewerbergemeinschaft vorzulegen (nicht jedoch vom zu benennenden Architekturbüro).

3) Technische Leistungsfähigkeit

- Bieter/Bietergemeinschaft: Benennung von ein bis drei mit der Aufgabe vergleichbaren Referenzprojekten in Entwicklung, Vermarktung und Bau innerhalb der vergangenen fünf Jahre.
- Architekt: Benennung des Architekturbüros, welches mit dem Baukonzept und dem baulichen Entwurf beauftragt werden soll. Benennung von ein bis drei mit der Aufgabe vergleichbaren Referenzprojekten innerhalb der vergangenen fünf Jahre.

Bezüglich der Referenzprojekte werden folgende u.a. wertungsrelevante Angaben gefordert: Name des Referenzprojektes, Kurzbeschreibung (mit Lageplan, Ansichten, wesentlichen Schnitten, Fotos, Bauvolumen, BGF nach Nutzungen unterteilt, BRI), Auftraggeber und Auskunftsperson beim Auftraggeber (nur Architekt), Beginn und Ende der Leistungserbringung, Bauzeit, Bausumme. Wird mehr als ein Objekt angegeben, erfolgt eine höhere Bewertung.

Soweit mehr als 8 geeignete Bewerbungen eingehen, wird nach Maßgabe folgender Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung gewertet:

1. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors gem. Ziff. 2) (Gewichtung: 30 %)
2. Referenzen des Bieters/der Bietergemeinschaft in Entwicklung, Vermarktung und Bau (Gewichtung: 35 %)
3. Referenzen des Architekturbüros (Gewichtung: 35 %)

2.4 Unterlagen zur Aufgabenstellung

Die ausgewählten Bieter/Bietergemeinschaften erhalten die folgenden Ausschreibungsunterlagen (Datenträger):

- Aufgabenbeschreibung mit Anlagen (auch analog)
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000
- Luftbild des Plangebiets im Maßstab 1 : 5.000
- Bestandsplan des Geländes im Maßstab 1 : 500
- Einsatzplatte für das Umgebungsmodell
- Masterplan Einzelhandel Witten 2008
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums (StadtGalerie/Witten)
- Ergänzende Unterlagen Verkehr
- Rahmenplan Mitte
- Bebauungsplan Nr. 139 B »Witten-Mitte, Nördlicher Teil«
- Kaufvertrag (Entwurf)
- Städtebaulicher Vertrag (Entwurf)
- Leitungspläne
- Untersuchung zu Altlasten und Kampfmitteln
- Unterlagen zu Bodendenkmälern und Denkmälern im Umfeld
- Bürgergutachten zum Kornmarkt (1999)

2.5 Verlangte Angebotsunterlagen

Folgende Angebotsunterlagen werden von den Bietern/Bietergemeinschaften in der 1. Verhandlungsrunde gefordert:

1. Bebauungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Plangebiet im Maßstab 1 : 500 mit Aussagen über die Nutzungsverteilung (geschossweise), das Erschließungs- und Freiraumkonzept einschließlich Flächenaufteilung, Straßen-/Platzraumgestaltung und die Bauflächen/Baustrukturen
2. Gestaltungskonzept im Maßstab 1 : 200 mit Aussagen über die Gestaltung der Erschließungs- und Freiraumflächen sowie die Baustruktur einschließlich Geschossigkeit und Dachform (-landschaft)
3. wesentliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 200 mit Aussagen zur Materialität
4. (freiwillig) ein Blatt mit Skizzen, räumlichen Darstellungen und sonstigen für die Aufgabe wesentlichen Erläuterungen sowie konkreten Aussagen zur Fassadengestaltung und -materialien (z.B. Fassadendetail, Werbeanlagen)
5. Modell im Maßstab 1 : 500 auf einer zur Verfügung gestellten Einsatzplatte

6. Flächenberechnungen (städtebauliche Kenndaten und Nutzflächen)
7. Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A 4 Seiten) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen
8. Kaufpreisgebot für die Grundstücksflächen im derzeitigen Zustand (gemäß dem Entwurf des Kaufvertrages) sowie Verfassererklärung in einem gesondert gekennzeichneten Umschlag
9. Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen
JPEG- oder TIF-Format mit 300 dpi
10. 1 Satz Vorprüfpläne, gefaltet und Flächenberechnungen mit ausreichender Vermaßung und prüfbar berechnungen von Raum- und Funktionsprogramm, Hauptnutzfläche, Bruttogrundrissfläche (nach Geschossen getrennt) und Bruttorauminhalt
11. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Für die zeichnerischen Darstellungen der geforderten Leistungen sind insgesamt maximal 4 Blätter im DIN A 0 Format (Hochformat) zu verwenden, dabei sind Lageplan und Grundrisse so aufzutragen, dass Norden oben/parallel zum Blattrand liegt. Die Planunterlagen sind gerollt einzureichen - die Vorprüfpläne gefaltet. Die Einhaltung dieser Vorgaben erleichtert die Anordnung der Pläne auf Stellwänden, den Vergleich der Arbeiten untereinander und die Lesbarkeit der Pläne.

Jeder Bieter/jede Bietergemeinschaft darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die eingereichten Unterlagen sind zu anonymisieren. Hierfür sind diese auf der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite sowie auf dem Umschlag der Verfassererklärung mit einer sechsstelligen Kennzahl, bestehend aus verschiedenen Ziffern (ca. 1 cm hoch), zu versehen. Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Bieter (Geburtsdatum, Telefonnummer usw.) zulassen.

Eine Vergütung der einzureichenden Angebotsunterlagen erfolgt nicht.

2.6 Abgabe und Kennzeichnung

Die geforderten Angebotsunterlagen (1. Phase) sind bis 6. Oktober 2008 (voraussichtlicher Termin) einzureichen (Posteingang):

Stadt Witten
Zentrale Vergabestelle
58452 Witten

Für den rechtzeitigen Eingang trägt der Bieter die Verantwortung.

2.7 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zur Ausschreibung können (auch per e-mail) an das betreuende Büro gestellt werden. Die Beantwortung wird allen Bietern innerhalb von 10 Tagen zugesandt. Sie wird Bestandteil der Ausschreibung.

Auf Wunsch der ausgewählten Teilnehmer kann am Beginn der 1. Phase ein Einführungskolloquium veranstaltet werden, um die Aufgabenstellung zu erläutern und Fragen zu beantworten.

2.8 Beratungsgremium

Die Stadt Witten benennt zur Bewertung der Angebote hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Qualität ein Beratungsgremium, das sich aus Vertretern und Vertreterinnen der Stadt Witten sowie externen Fachleuten zusammensetzt.

Das Beratungsgremium zur Beurteilung der eingereichten Angebote hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Qualität setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen (in jeweils alphabetischer Reihenfolge):

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Markus Bradtke, Stadtbaurat Stadt Witten, Stadtplaner
- Heiko Kubski, Ausschussvorsitzender AfAWiFö
- Dietmar Kurz, Ausschussvorsitzender ASU
- Sonja Leidemann, Bürgermeisterin Stadt Witten
- Christian Reetz, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Stadt Witten
- Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Dortmund/Aachen (*angefragt*)
- Christian Schaller, Architekt und Stadtplaner, Köln (*angefragt*)

Vertreter/innen:

- Franz Buresch, Stadtplanungsamt Stadt Witten, Architekt und Stadtplaner
- Claudia Gah, Ausschussmitglied AfAWiFö
- Uwe Rath, stellvertretender Ausschussvorsitzender ASU
- Eckhard Scholz, Architekt, Senden (*angefragt*)

Sachverständige:

- Michael Neitzel, Geschäftsführer InWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, Bochum) (*angefragt*)
- NN, Stadtmarketing
- NN, Standortgemeinschaft Innenstadt
- NN, Akteurskreis Ev. Johanniskirche

Prüfung:

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen (1. und 2. Phase) erfolgt durch das betreuende Büro Post • Welters in Zusammenarbeit mit der Stadt Witten.

2.9 Zuschlagskriterien

Das sich an den vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb anschließende Verhandlungsverfahren wird aus zwei Verhandlungsrunden bestehen, wobei eine Reduzierung der Teilnehmer erfolgt (1. Runde: max. 8 Teilnehmer – 2. Runde: max. 3 Teilnehmer).

Ausschlusskriterium ist:

- das Mindestgebot von 650 EUR/qm wird unterschritten.

Dieses Mindestangebot bezieht sich auf den Wertermittlungsstichtag des 01.07.2008. Bei späterer Fälligkeit des Kaufpreises ist der Kaufpreis mit einem Zinssatz von 3 % p. a. u. verzinsen. Eine Unterschreitung des Mindestgebots zum vorgenannten Stichtag führt zum Ausschluss des Bieters vom Verhandlungsverfahren.

Die Zuschlagskriterien sind :

Städtebaulich-architektonische Qualität sowie Nutzungskonzept

(1. Runde: 100 %/2. Runde: 80 %)

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes (Einbindung in das Umfeld, Verteilung der Baumassen und Maßstäblichkeit, denkmalpflegerische Belange) {1. Runde: 25 %/2. Runde: 20 %}
- Qualität der Architektur (Gliederung, Materialität, Funktionalität) {1. Runde: 20 %/2. Runde: 16 %}
- Qualität der Freiraumgestaltung (Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiflächen) {1. Runde: 20 %/ 2. Runde: 16 %}
- Qualität der Erschließung (Anbindung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs) {1. Runde: 15 %/ 2. Runde: 12 %}
- Qualität eines innenstadtförderlichen Nutzungskonzeptes (Frequenzerzeugung, innenstadtförderlicher/-verträglicher Branchen- bzw. Nutzungsmix) {1. Runde: 20 %/2. Runde: 16 %}

Preisgebot (nur 2. Runde: 20 %)

- Höhe des Kaufpreisgebots als notariell beurkundetes Angebot

Die Stadt Witten behält sich vor, das Verfahren abubrechen, wenn keine geeigneten und qualitätsvollen Angebote eingehen.

2.10 Weiteres Verfahren

Der Rat der Stadt Witten wird auf der Grundlage des Verhandlungsverfahrens und der Angebotswertung über die Zuschlagsentscheidung beschließen. Der Zuschlag nach § 28 VOB/A erfolgt vor einem Notar als zivilrechtliche Annahmeerklärung.

2.11 Terminübersicht

Folgender Zeitplan ist derzeit vorgesehen:

Bekanntmachung:	ab Freitag, 27. Juni 2008 (anschließend 52 Tage Frist)
Abgabe der Bewerbungen:	spätestens Dienstag, 19. August 2008, 10 Uhr (Posteingang)
Auswahl der Teilnehmer	34. KW 2008
Ausgabe der Planunterlagen/Beginn 1. Phase:	Montag, 25. August 2008
Abgabe des 1. Angebots:	Montag, 6. Oktober 2008 (anschließend Prüfung)
1. Sitzung des Beratungsgremiums:	Donnerstag, 16. Oktober 2008
Beginn der 2. Phase:	Anfang 43. KW 2008
Abgabe des 2. Angebots:	Ende 46. KW 2008 (anschließend Prüfung)
2. Sitzung des Beratungsgremiums:	48. KW 2008

3. Vorhandene Situation und Rahmenbedingungen



Die Stadt Witten

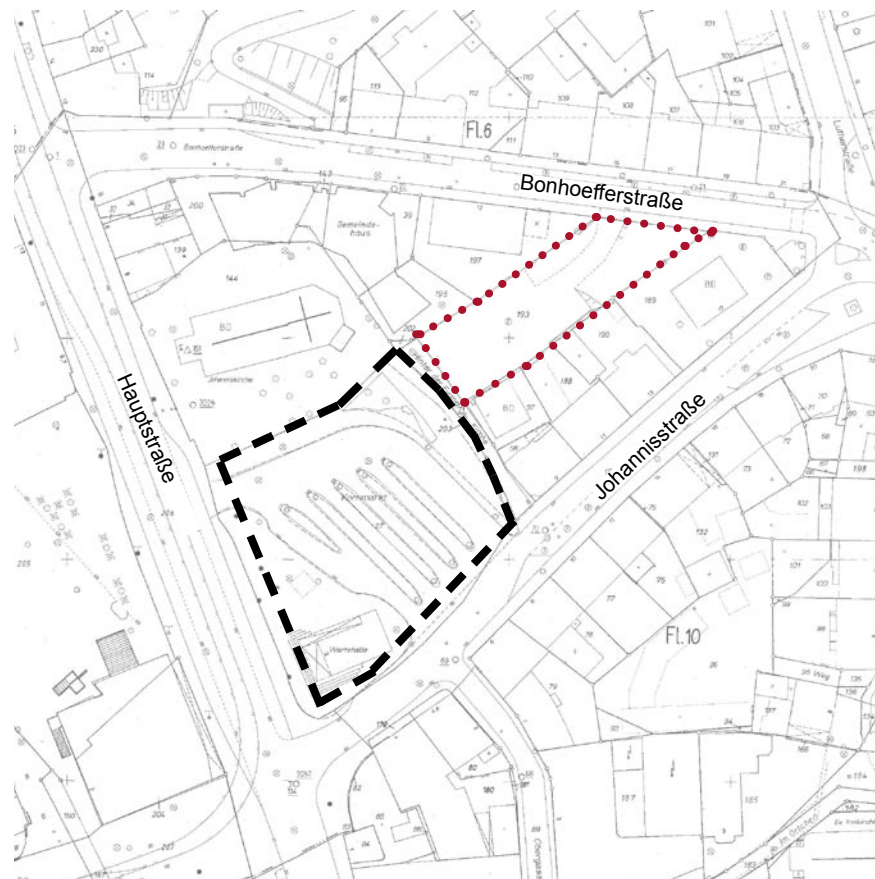
Die Stadt Witten liegt im südlichen Ruhrgebiet in Nordrhein-Westfalen und ist eine Große kreisangehörige Stadt des Ennepe-Ruhr-Kreises im Regierungsbezirk Arnsberg. Bis 1974 war Witten eine kreisfreie Stadt. Im Zuge der Neugliederung 1975 wurde sie in den Ennepe-Ruhr-Kreis eingegliedert, dessen größte Stadt sie heute ist. Derzeit hat die Stadt Witten 99.976 Einwohner (Stand: 30.06.2007). In der Landesplanung Nordrhein-Westfalens ist Witten als Mittelzentrum eingestuft.

Die älteste Erwähnung des Stadtteils Herbede (seit 1975 eingemeindet) geht auf das Jahr 851 zurück. Witten selbst wurde erstmals 1214 urkundlich erwähnt, jedoch geht man davon aus, dass an der Stelle, an der heute die Johanniskirche im Herzen der Stadt steht, bereits im 9. Jahrhundert eine Kapelle errichtet worden ist. Wichtige Daten zur Stadtgeschichte sind:

- 1552/1578: früheste Erwähnungen des Wittener Kohlebergbaus
- 1823 erhält Witten die Stadtrechte,
- 1899 Ausscheidung aus dem Kreis Bochum, Witten wird eine kreisfreie Stadt.
- Im Zweiten Weltkrieg wird Witten wegen der industriellen Bedeutung Ziel von fast 100 sehr zerstörerischen Luftangriffen.
- 1975: Eingliederung in den Ennepe-Ruhr-Kreis, Eingemeindung von Herbede

oben und mitte: Plangebiet Kornmarkt, unten: unbebautes Grundstück (Ideenteil)

rechts: Abgrenzung des Plangebietes (schwarz); die Abgrenzung des Ideenteils ist rot markiert



Situation und Plangebiet

Das Plangebiet liegt im »Johannisviertel«, das ein zentral gelegenes Quartier in der Wittener Innenstadt darstellt. Es leitet seinen Namen von der evangelischen Johanniskirche ab, deren Turm neben dem Rathausurm der Stadtmitte eine prägende Silhouette gibt. Hier finden sich – neben innerstädtischer Wohnnutzung eine Reihe von (häufig) inhabergeführte Einzelhandelsgeschäften gastronomischen Betrieben sowie ein Gymnasium und drei Kirchen. Mit Ausnahme einiger älterer Gebäude wird dieser Bereich durch Geschosswohnungsbauten, die hauptsächlich in den Jahrzehnten nach 1945 entstanden sind, geprägt.

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Kornmarktes. Es hat eine Größe von 2.624 qm und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der Johanniskirche;
- im Osten durch die Fußwegeverbindung »Hinter der Evangelischen Kirche« (Flurstücke 27 und 203); hieran angrenzend befindet sich ein derzeit als Parkplatz genutztes unbebautes Grundstück, die Grundstücke der angrenzenden Bebauung (freistehendes, zweigeschossiges Fachwerkhaus »Old House«) sowie das dreigeschossige Endhaus der nördlich der Johannisstraße liegenden Gebäudezeile;
- Im Süden durch die Johannisstraße; von hier zweigt die Obergasse ab. Die Gebäudezeile am südlichen Straßenrand weist eine drei-/viergeschossige Bebauung, östlich der Oberstraße eine dreigeschossige Bebauung auf. Bedingt durch die Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung) sowie die nahe liegende Fußgängerzone weist diese Straße eine hohe Fußgängerfrequenz auf.
- Im Westen durch die Hauptstraße.

Der Kornmarkt wird derzeit hauptsächlich als Busbahnhof genutzt. Am Eckbereich Johannisstraße/Hauptstraße steht ein einstöckiges Gebäude (Pavillon), welches von einem Reisebüro genutzt wird. Darüber hinaus befindet sich hier ein kleiner Infopavillon der evangelischen Kirche. Beide Gebäude sind abgängig. Am östlichen Platzrand liegt die Wegeverbindung »Hinter der Evangelischen Kirche« (Zufahrt zum Parkplatz auf dem unbebauten



Von oben nach unten:

- Johanniskirche
- Gemeindezentrum
- Zugang zum Luther-Park
- Hauptstraße mit Rathaus

links: Blick in die Bahnhofstraße, Vordergrund rechts: Celestian-Bau



Blick in die Johannisstraße

Grundstück sowie Zugangsmöglichkeit zum Kirchplateau), weitere asphaltierte Flächen, die auch tlw. als Außengastronomie des angrenzenden Betriebes genutzt werden, sowie ein untergeordneter baumbestandener Bereich.

Die Platzfläche steigt von Westen nach Osten an. Die nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen liegen dabei deutlich höher als der Platz. Die Höhenunterschiede werden durch Natursteinmauern abgefangen.

Das unbebaute Grundstück (Flurstück 193) ist nicht Gegenstand des Verhandlungsverfahrens (Ideenteil). Die Grundstückseigentümerin ist aber verhandlungsbereit, so dass der zukünftige Eigentümer des Kornmarktes hier ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungsflächen erwerben kann. Teilbereiche der angrenzenden Straßen (Hauptstraße, Johannisstraße) können ebenfalls in die Überlegungen einbezogen werden. In diesem Zusammenhang könnte auch eine verbesserte fußläufige Anbindung des zukünftigen Kornmarktplatzes mit dem Kirchplatz gefunden werden.

Sowohl die Kirche als auch die Stützmauer mitsamt der Treppenanlagen unterliegen dem Denkmalschutz. Gleiches gilt für das o.g. Fachwerkhaus.

Die weitere Umgebung wird geprägt durch:

Johanniskirche mit Gemeindezentrum

Die auf einem Plateau liegende Johanniskirche ist – zusammen mit dem benachbarten Rathaus mit dem neobarocken Rathhausturm – prägend für den Stadtraum nördlich des Kornmarktes. Das Plateau weist am West- und Südrand zur Hauptstraße bzw. dem Kornmarkt einen deutlichen Höhen sprung auf, der durch Natursteinmauern aufgefangen wird. Nördlich und östlich des Kirchengebäudes wurde vor einigen Jahren das zweigeschossige Gebäude des Gemeindezentrums Johanniskirche errichtet. Das Plateau ist ebenerdig über die Bonhoefferstraße zu erreichen. Außerdem erfolgt die Erschließung für Fußgänger über zwei Treppenanlagen (von der Hauptstraße aus) sowie die Wegeverbindung »Hinter der Evangelischen Kirche« am östlichen Rand des Kornmarktes. Nördlich der Johanniskirche (jenseits der Bonhoefferstraße) liegt der Zugang zum Luther-Park.

Hauptstraße/Ruhrstraße

Die Hauptstraße tangiert westlich den Kornmarkt. Dieser Straßenzug stellt als Verbindung von der Ardeystraße (L 525) zum Ruhrdeich (B 226) die wichtigste Straßenverbindung in der Innenstadt von Witten dar und weist eine Spitzenbelastung von 650 Kfz in der Stunde auf. Im Bereich von der Ardeystraße bis zu der Bahnhofstraße verläuft auch die Straßenbahnlinie Witten - Bochum innerhalb der Fahrbahnen. Langfristiges Ziel der Stadt Witten ist es, den genannten Straßenzug vom IV-Verkehr zu entlasten.

Fußgängerzone/Rathausplatz

Westlich beginnt der zentrale Haupteinkaufsbereich (Bahnhofstraße) von Witten. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück liegt auch der neu gestaltete Rathausplatz. Dieser wird durch eine Häuserzeile mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie dem Gebäudekomplex des Rathauses begrenzt. Den südlichen Rand bildet der erst vor wenigen Jahren errichtete Celestian-Bau, in dem Einzelhandels-/Dienstleistungsbetriebe sowie Büros untergebracht sind.

Östlich angrenzende Umgebung

Östlich des Grundstücks befindet sich – neben der o.g. Brachfläche – die meist dreigeschossige, weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Johannisstraße sowie Bonhoefferstraße. In den Erdgeschossen sind eine Reihe von kleineren Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetrieben angesiedelt. Diese Straßen münden etwas weiter östlich in eine städtebaulich markante Platzsituation. Prägend für diesen Raum ist insbesondere das östlich diesen Platz begrenzende Fachwerkgebäude (eingetragenes Baudenkmal), in dessen Erdgeschoss sich ein Einzelhandelsbetrieb (Hörgeräte) befindet.

Rahmenbedingungen

Verlagerung des ZOB zum Hauptbahnhof

Der ÖPNV ist am Wittener Hauptbahnhof ungenügend mit dem innerstädtischen Verkehr verknüpft. Die folgenden drei Maßnahmen ergänzen sich in ihren Zielsetzungen und sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Sie stehen im engen Zusammenhang mit dem Verfahren zum Kornmarkt:

- ÖPNV-Verknüpfung Hauptbahnhof Witten (im Programm GVFG-ÖPNV)
- Umgestaltung Bergerstraße (Programm GVFG-Straße)
- Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes/Hauptbahnhof Witten (Städtebauförderung)

Fußgängerzone Bahnhofstraße

Dank der Bahnhofstraße, einer ausgedehnten Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, kann sich Witten als Mittelzentrum in der Region behaupten. Dennoch kämpfen vor allem die Geschäftsbetreiber in der so genannten »westlichen Bahnhofstraße« mit Leerständen und gegen Käuferschwund. In der Hoffnung auf eine Attraktivierung der »westlichen Bahnhofstraße« wurde im Jahr 2004 die Ansiedlung eines SB-Warenhauses der Kette Kaufland nahe dem betroffenen Teilstück der Fußgängerzone genehmigt.

Das »City-Center« wurde in den 1970er Jahren als kleines Einkaufszentrum errichtet. Es entspricht heute jedoch nicht mehr der Nachfrage. Hier wird im Zeitraum 2008/09 ein neues Einkaufszentrum (»StadtGalerie«) mit einer Mall entstehen. Dieses Projekt umfasst etwa 12.500 Quadratmeter Verkaufs- bzw. Gastronomiefläche.

Weitere einzelne Planungen

Das Projekt »Witten Kornmarkt« ist in weitere Planungen eingebunden. Es ist Teil der Neugestaltung der Johannisstraße/Bonhoefferstraße und der Hauptstraße, sowie des bereits hergestellten Kreisverkehrsplatzes Wideystraße/Gartenstraße/Marktstraße. Östlich des Kornmarktes soll das Gebiet zwischen Johannisstraße und Bonhoefferstraße baulich ergänzt werden.

Planungszelle Kornmarkt

Im Jahr 1999 wurde eine Planungszelle für die Bebauung des Kornmarktes veranstaltet. Hierzu haben ca. 100 BürgerInnen eine Reihe vielfältiger Planungsansätze entwickelt. Die Konzeptansätze lassen sich in folgende Grundtypen einteilen: Bebauung in J-Form, Raumkanten zur Johannisstraße und Hauptstraße, Raumkanten entlang Johannisstraße und nördlicher Johannismauer sowie nur zur Johannisstraße. Die Überlegungen bezogen sich dabei nicht nur auf die Gestaltung, sondern auch auf Ausbildung einer besonderen »Adresse« in der Wittener Innenstadt. Nähere Ergebnisse können dem beigefügten Bürgergutachten entnommen werden.

Einzelhandel

Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches in Witten. Der Masterplan Einzelhandel von der GMA wurde im Februar 2008 vom Rat der Stadt beschlossen. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Einzelhandel in Witten lediglich 78 % der Kaufkraft der Bevölkerung bindet. Im Bereich der Konsumgüter liegt dieser Wert bei nur 71 %. Im Laufe der vergangenen zehn Jahre konnte die Zentralität zwar gesteigert werden, in bestimmten Warengruppen waren jedoch Rückgänge zu verzeichnen. Weitere Details können dem beigefügten Gutachten entnommen werden. Deutlich wird hierbei jedoch, dass unter diesen Rahmenbedingungen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen im Sinne der Erreichung einer angemessenen Zentralität empfehlenswert erscheint. Hingewiesen wird dabei auf die geplanten Verkaufsflächen der o.g. »StadtGalerie«.

Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des einfachen Bebauungsplanes Nr. 139 B »Witten-Mitte, Nördlicher Teil«, der für das Plangebiet dieser Ausschreibung »Kerngebiet« (gemäß § 7 BauNVO) festsetzt. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses können ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus werden Spielhallen explizit ausgeschlossen. Abhängig vom Ergebnis des umzusetzenden Entwurf- und Nutzungskonzeptes kann die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Die Prüfung eines weitergehenden Planungserfordernisses bleibt davon unberührt.

4. Planungsaufgabe

Erste Überlegungen zur einer Neubebauung des Kornmarktes erfolgte bereits im Rahmen der Planungszelle im Jahr 1999 sowie der Diskussion bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes »Unser Witten 2020«. Darüber hinaus wurde im Sommer 2007 eine Werkstatt zu dieser Thematik mit wesentlichen Akteuren aus der Stadt Witten veranstaltet (s.u.).

Die städtebauliche Konzeption und die Neubebauung des Geländes sollen dem Standort angemessen sein. Konkrete Vorgaben hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Erschließung werden nicht getroffen, jedoch geht die Stadt Witten davon aus, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Nutzung, Bauvolumen und Maßstäblichkeit in die kerngebietstypische Umgebung einfügt. Ergebnis des Verfahrens soll eine realisierbare Konzeption sein, die vom Bieter – auf den Ablaufplan »ZOB am Hbf« abgestimmt – zeitnah umgesetzt werden kann. Städtebauliche und architektonisch-gestalterische Qualität von Gebäude(n) und öffentlich nutzbarem Platz sind wesentliche Kriterien der Beurteilung. Darüber hinaus soll der Entwurf dazu beitragen, die Vernetzung zwischen Plangebiet und der Fußgängerzone (Bahnhofstraße) zu optimieren. Hierbei ist die starke Verkehrsbelastung (IV und Straßenbahnlinie) in der Hauptstraße zu beachten.

Nutzungen

Grundsätzlich wird seitens der Stadt Witten angestrebt, eine maßstäbliche Innenstadtbebauung zu entwickeln, die im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandelsgeschäfte und ergänzende Gastronomieanteile anbieten soll. Die oberen Geschosse sollen die Möglichkeit einer Mischnutzung (Büro- und/oder Wohnnutzung) gewährleisten. Denkbar ist auch ein themenbezogenes ganzheitliches Geschäftshaus (z.B. Gesundheitshaus), gewünscht die planerische Auseinandersetzung mit der Nutzung einer Markthalle. Es bleibt aber letztlich den Bietern/Bietergemeinschaften überlassen, die Tragfähigkeit der möglichen Nutzungen zu prüfen und konkrete Vorschläge zu unterbreiten. Es soll sich um innenstadtrelevante und innenstadtförderliche, frequenzbringende Nutzungen handeln, wobei das Verfahren offen ist für entsprechende Nutzungskonzepte, die geeignet sind, um die notwendige Balance zur »StadtGalerie« herzustellen. Zu beachten ist, dass auf mindestens 50 % der Geschossflächen Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden und Spielhallen ausgeschlossen sind.

Architektur/Städtebau des neuen Gebäudes

Vorgaben zur städtebaulichen Dichte, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Geschossigkeit werden nicht getroffen. Die Belange sowie die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung im Umfeld sind jedoch ausreichend zu berücksichtigen. Folgende Gesichtspunkte sind insbesondere zu thematisieren und zu beachten:

- die städtebaulich und gestalterisch bedeutende Qualität der Kirche auf ihrem erhöhten Plateau und die damit verbundene Berücksichtigung von historischen Sichtachsen zur Johanniskirche und zum Rathausturm,

- denkmalpflegerische Belange (aufgrund der Lage und der Bedeutung des Grundstückes wird zudem eine archäologische Begleitung bei den Ausschachtarbeiten erforderlich sein),
- Wegebeziehungen zur Innenstadt,
- Einzelhandelsorientierung nach außen, zum Platz und zu den angrenzenden Straßen,
- der Umgang mit dem Höhenversprung innerhalb des Plangebietes
- Barrierefreiheit,
- verkehrliche und fußläufige Erschließung und Andienung,
- zukunftsweisende ökologische/energetische Konzeption.

Die abstandsrechtlichen Vorschriften gemäß BauO NRW sind gegenüber der Bestandsbebauung zu beachten.

Erschließung und ruhender Verkehr

Eine direkte Erschließung für den Kfz-Verkehr an das Grundstück über die Hauptstraße ist ausgeschlossen. Den Bietern/Bietergemeinschaften wird freigestellt, in Abstimmung mit der Erschließung der neuen Nutzungen die Funktionen der umgebenen Straßen neu zu konzipieren. Die vorhabenbedingten zwingenden und gewünschten Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sind darzustellen. Die Umbaumaßnahmen sind vom zukünftigen Erwerber zu tragen.

Die Planungen zu der Bushaltestelle »Rathausplatz« sind zwingend bei den Konzeptionen für die Neubebauung zu berücksichtigen.

Für die vorgesehenen neuen Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage o.ä. nachzuweisen. Angesichts der zentralen Lage bietet folgender Stellplatzschlüssel eine Orientierung:

- 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche
- 1 Stellplatz je 12 m² Gastraumfläche
- 1 Stellplatz je 40 m² Bürofläche
- 1 Stellplatz je Wohneinheit

Platzfläche

Neben der städtebaulichen Integration der Bebauungskonzeption sind Gestaltungsvorschläge für die zukünftige Kornmarktfläche Bestandteil der Aufgabenstellung. Es wird davon ausgegangen, dass in Verbindung mit dem Höhenunterschied auf dem privaten Grundstück Freiflächen angeordnet werden. Diese Platzfläche ist privat anzulegen und zu unterhalten (einschließlich Verkehrssicherungspflicht); sie soll aber öffentlich nutzbar sein und mit entsprechenden Gehrechten für die Allgemeinheit ausgestattet sein – Außengastronomie ist hier ausdrücklich gewünscht.

Werkstatt am 23. August 2007

An der Bürgerwerkstatt zum »Kornmarkt Witten« am 23. August 2007 im Rathaus Witten nahmen mehr als 20 Personen teil. Neben Einzelhändlern aus Witten waren dies lokale Experten, Anlieger aus dem Umfeld, Politiker sowie BürgerInnen, die schon an der Planungszelle zum Kornmarkt im Jahr 1999 teilgenommen haben. Zu vier wesentlichen Aspekten der Planungsaufgabe – Nutzungen, Gestaltung/Architektur, Verkehr, Gestaltung des öffentlichen Raumes – konnten hierbei Meinungen geäußert werden. Die Ergebnisse sind dem Protokoll zu entnehmen.