

IEHK 2030

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGS-
UND HANDLUNGSKONZEPT
WERMELSKIRCHEN INNENSTADT 2030

Bestandteil „Interkommunales integriertes
Entwicklungs- und Handlungskonzept
Burscheid | Wermelskirchen“

Auftraggeberin

Stadt Wermelskirchen
Der Bürgermeister
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen



Ansprechpartner:
Florian Leßke

Inhalt, Text und Layout

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner
Kanalstraße 28
40547 Düsseldorf
Telefon 0211.55 02 460
Telefax 0211.57 96 82
e-mail due@archstadt.de

Jutta Gruß-Rinck
Hans-Joachim Hamerla
Philipp Dompert
Jens Ebener
Milena Falkenburger
Sebastian Horstkötter
Daniela Renner

Wermelskirchen, Düsseldorf, November 2018

ENTWURF

IEHK 2030 INTEGRIERTES ENTWICKLUNGS-
UND HANDLUNGSKONZEPT
WERMELSKIRCHEN INNENSTADT 2030
Bestandteil „Interkommunales integriertes
Entwicklungs- und Handlungskonzept
Burscheid | Wermelskirchen“

Inhalt

Ausgangssituation	6
Ablauf und Partizipation	8
Chancen und Defizite	10
Grundlagen I Perspektiven	19
Demografischer Wandel / Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung	20
Wirtschaft I Gewerbe	26
Mobilität	30
Energie und Klimaschutz	34
Vitales Zentrum - Einzelhandel, Aufenthaltsqualität I Imagesteigerung	36
Kultur	40
Baukultur – Städtebau und Architektur	41
Bildung und Soziales	42
Tourismus I Freizeit I Naherholung	44

Integriertes Entwicklungskonzept	47
Masterplan Wermelskirchen Innenstadt 2030	49
Maßnahmen-Übersicht	53
Leitprojekte und Maßnahmen	
Hochschul- und Technologiequartier Rhombus	55
Bürgerhäuser: Gute Stube der Stadt	61
Quartiersbegegnungsstätte: Beratung, Fraktionen und Verwaltung	63
Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen	65
Hüpptal: Sport, Spiel, (Ent-)Spannung in der Innenstadt	69
Eifgen: Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur	73
Jugendfreizeitplatz	75
Ein ruppiger Ort am Rande der Innenstadt - AJZ	77
Altstadt: Ein Ort mit Atmosphäre	79
Wohnen im KATT-Quartier	81
Eich / Schwanenviertel: Stabilisierung durch differenzierte Wohnraumangebote und soziale Infrastruktur	83
Schwanenplatz: Umbau zum multifunktionalen Stadtplatz	85
Innenstadt Nord: Stadtquartier mit Historie und Qualität	87
 Umsetzung	 90
Handlungskonzept und Maßnahmenübersicht	92
Programm: Maßnahmen mit Kosten, Zuständigkeit/Träger, Förderzugängen, Finanzierung, Zeitrahmen	96

AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Wermelskirchen, im Nordosten des Rheinisch-Bergischen-Kreises gelegen, verfügt mit ihrer Nähe zum Oberzentrum Köln, der über die A1 sehr guten Anbindung an das überregionale Straßennetz, der Lage „im Grünen“ und an der Balkantrasse und einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen über eine gute Ausgangssituation, um sich im Wettbewerb der Kommunen und Regionen zu behaupten.

Mit dem „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Zentrum 2030“ (IEHK) als Bestandteil des „Interkommunalen, Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts Burscheid | Wermelskirchen 2030“ (IKEHK) wird eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklungsperspektive für die nächsten Jahre erarbeitet. Es entsteht ein ressortübergreifendes Werk, das ein breites Spektrum an Themen behandelt. Durch die integrierte Betrachtung und Bewertung der stadtentwicklungsrelevanten Sektoren und hieraus abgeleitet der Maßnahmen sollen Synergien bewirkt werden, die eine nachhaltige Entwicklung Wermelskirchens und der Region initiieren. Das IEHK zeigt realisierbare Perspektiven auf und ist der Handlungsrahmen für eine mittelfristige Entwicklung der Stadt Wermelskirchen, insbesondere für die Innenstadt. Durch die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Burscheid sollen die Maßnahmen einen Mehrwert erzielen, der finanzielle und räumliche Ressourcen spart und ihre Effektivität und Bedeutung steigert.

Das IEHK stellt auch die Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln dar. Fördermöglichkeiten bestehen über die Städtebauförderung, aber auch über eine Bandbreite weiterer Förderzugänge, die aus dem Entwicklungskonzept abgeleitet und im Handlungskonzept aufgeführt sind. Darüber hinaus umfasst das Handlungskonzept Investorenmaßnahmen und weitere Maßnahmen Dritter.

ABLAUF UND PARTIZIPATION

Je intensiver die Akteure vor Ort in die Erarbeitung des Handlungskonzepts einbezogen werden, desto ausgewogener wird es!

Die Außensicht des Gutachters kann nur ein Teil des Konzepts sein – die Institutionen, Vereine, Initiativen, PolitikerInnen, engagierte Einzelpersonen sind der gleichwertige andere Part.

Die empirischen Aussagen der am Partizipationsprozess Beteiligten werden im Laufe des Verfahrens analysiert und mit den fachlichen Aussagen verzahnt. Probleme, teilweise Lösungen, Ideen, immer bezogen auf den integrierten Ansatz innerhalb der Stadt, und - wo möglich - als räumliches oder inhaltliches Kriterium der interkommunalen Zusammenarbeit interpretiert, machen die Kommunikation aus.

Sie ist zur Bewältigung der ökonomischen, ökologischen, (inter-)kulturellen, sozialen, verkehrlichen Belange und Herausforderungen zu verstetigen.

Das IEHK beinhaltet einzelne Maßnahmen, denen die Zuständigkeit der Fördergeber, der Zeitraum der Realisierung, die Kostenschätzung und die Priorität zugeordnet sind. Sie finden sich in einem mittelfristig angelegten Maßnahmenprogramm, das ein Werkbuch für die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung Wermelskirchens und die Grundlage für die Haushaltsplanung ist.

Mit einer Bewilligung der Fördermittel ist ein erster Schritt getan. Damit verbunden ist die planerische und inhaltliche Konkretisierung jeder Einzelmaßnahme mit der Kostenberechnung. Voraussetzung sind die entsprechende Diskussion und Beschlussfassung in den politischen Gremien und die Erörterungen mit den BürgerInnen.

Dieser Partizipationsprozess soll fortgesetzt und noch verstärkt werden – Workshops, Veranstaltungen, online – Abstimmungen; es bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Beteiligung – kommunal und interkommunal.

ABLAUF UND PARTIZIPATION

Expertengespräche

Politik	20.11.2018
Zentrum Handel Gastronomie	20.11.2018
Wirtschaft EigentümerInnen Verkehr	13.11.2018
Kultur Baukultur Freiraum-/Aufenthaltsqualität Sport	13.11.2018
Bildung Soziales	13.11.2018

Perspektiven-Workshop

Handlungsbedarf Ziele Perspektiven	22.03.2018
--	------------

Bürgerinformationsveranstaltung

25.04.2018

Konzept- und Maßnahmen-Workshop

18.09.2018

Erörterung von Konzepten und Maßnahmen

Bürgerinformationsveranstaltung

27.09.2018

Beschlüsse in den öffentlichen Gremien

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	26.11.2018
Rat der Stadt Wermelskirchen	10.12.2018

CHANCEN

Ein Vorteil Wermelskirchens liegt in der guten Verkehrsanbindung in Richtung Köln und Dortmund über die Autobahn A1 und über die A3 in Nord-Süd-Richtung nach Düsseldorf bzw. Frankfurt a.M.

Chancen in konkretes Handeln umzusetzen, bedarf einer gewissen Sicherheit in der Analyse der Fakten. Auch wenn diese in erster Linie auf eine Prognose hinauslaufen – wie bei der Bevölkerungsentwicklung.

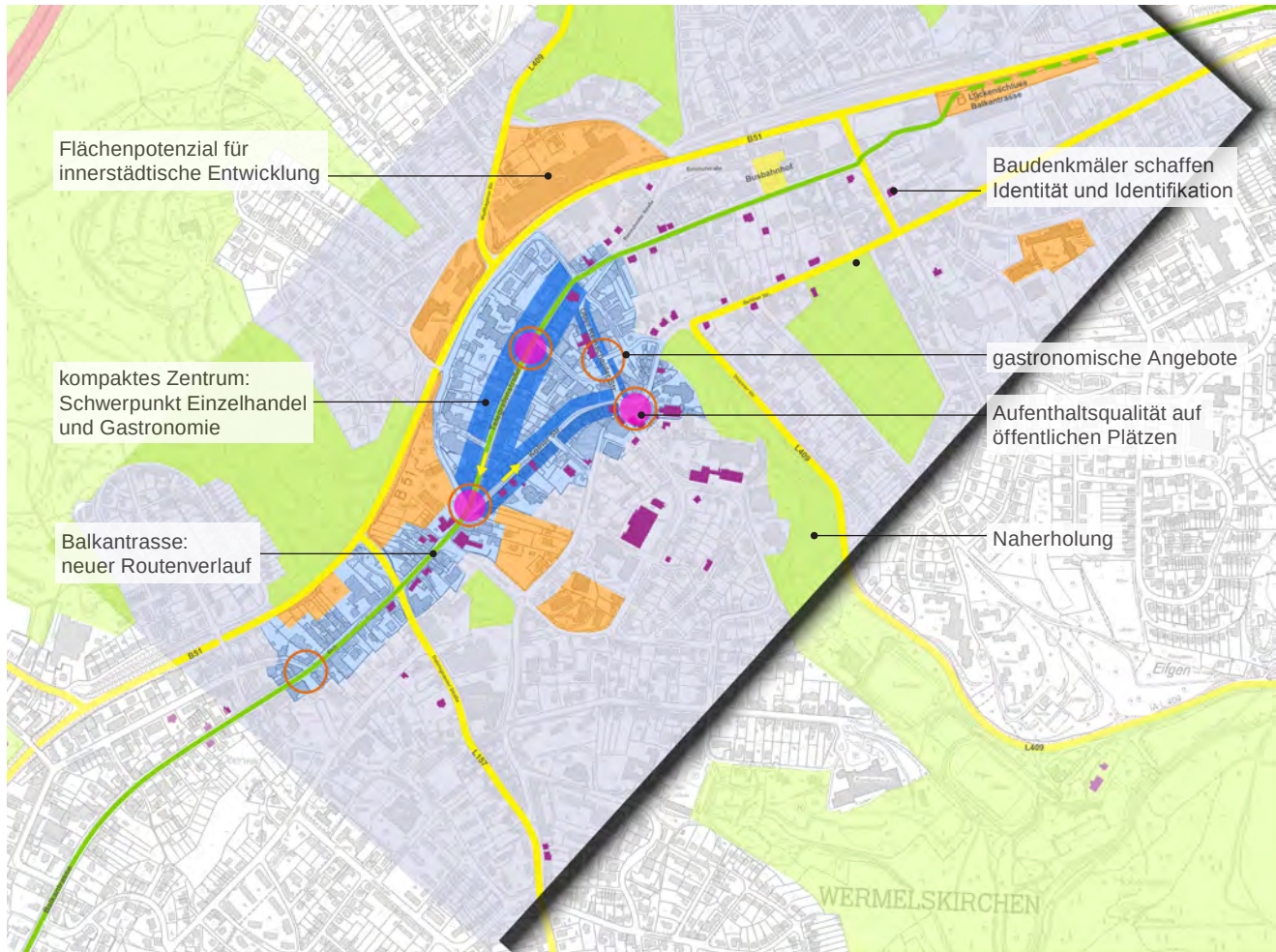
Der aktuelle Trend der Bevölkerungsentwicklung ist positiv. Im Zeitraum von 1995 bis 2016 ist die Bevölkerung von 37.123 auf 34.638 EinwohnerInnen zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 7 %. Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (+/- 0 %) und zum Rheinisch-Bergischen-Kreis (+4,5 %) zeigt sich eine negative Entwicklung.

Die Zahl der Geburten stieg in den letzten 10 Jahren tendenziell, ebenso aber die Zahl der Sterbefälle. In der jüngeren Vergangenheit, d.h. ab dem Jahr 2015, zeigt sich bei der Bevölkerungsentwicklung in Wermelskirchen aber ein positiver Trend beim Wanderungssaldo, bedingt durch die Flüchtlingszuwanderung mit einem Wachstum von rd. 40 Personen im Jahr 2015 und mehr als 140 Personen im Jahr 2016.

In der Innenstadt stehen neben Baulücken in teilweise städtebaulich ungeordneten Quartieren sowie ungenutzten Gebäuden insgesamt untergenutzte Areale zur Nachverdichtung zur Verfügung. Das ist eine Chance wie ein Defizit. Flächenpotenziale für eine zentrale Entwicklung existieren auf dem Rhombus-Gelände, im Eich I Schwanenviertel I im Katt-Quartier und in der nördlichen Innenstadt.

Besonders „Rhombus“ ist ein hoch interessanter Standort in der Innenstadt und kann mit einer Entwicklung zu einer Hochschul-Dependance oder einem Technologiezentrum zu einem Highlight für Wermelskirchen und die Region werden.

Das Zentrum ist der kommerzielle wie kulturelle Nucleus der Stadt. Es hat eine große Akzeptanz bei der Bevölkerung, auch wenn die Topografie teilweise beschwerliche Wege zur Folge hat. Allerdings ist die Einkaufszone in der Telegrafienstraße und der Kölner Straße dringend zu vitalisieren – auch optisch.



Die Telegrafienstraße, Kölner Straße und die Straßen Eich, Schillerstraße bilden den zentralen Versorgungsbereich. Sie bieten mit einer Mischung aus Filialisten und inhabergeführten Geschäften alle Waren des täglichen wie mittelfristigen Bedarfs.

Das Erscheinungsbild ist in der gesamten Stadt historisch weitgehend geprägt durch das „Bergische Haus“. Dessen Baugeschichte macht den besonderen Wert in der Region aus – darauf ist bei einer Neubebauung deutlich mehr Rücksicht zu nehmen. Dann lässt sich Baukultur auch touristisch und damit wirtschaftlich besser vermarkten.

Ausgeprägte Grünflächen ragen bis an die Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs im Norden wie im Süden. Damit ist Naherholung ohne lange Wege in reizvollen Bereichen möglich. Integrierte Sportflächen sorgen für Bewegung und Ausgleich.

Wermelskirchens Innenstadt hat eine Reihe von Plätzen. Einige, allerdings durch Verkehr belastet, werden gastronomisch genutzt, andere sind „zugestaltet“ – sie haben wenig Aufenthaltsqualität aber die Chance zur Entwicklung.

Wermelskirchen ist äußerst „aktiv in Musik“. Rund um dieses kulturell so wichtige Thema sind besondere Orte für Veranstaltungen | Konzerte zur Verfügung zu stellen, und z. B. Synergien auch mit Einzelhandel und Gastronomie auszuloten. Im Besonderen ist dieses Thema als Highlight für die Region – zusammen mit Burscheid – zu entwickeln.

DEFIZITE

Neben den zahlreich vorhandenen Chancen, Potenzialen und den daraus resultierenden Entwicklungsperspektiven sind einige Defizite vorhanden, denen mit nachhaltig wirksamen Angeboten und Planungen zu begegnen ist.

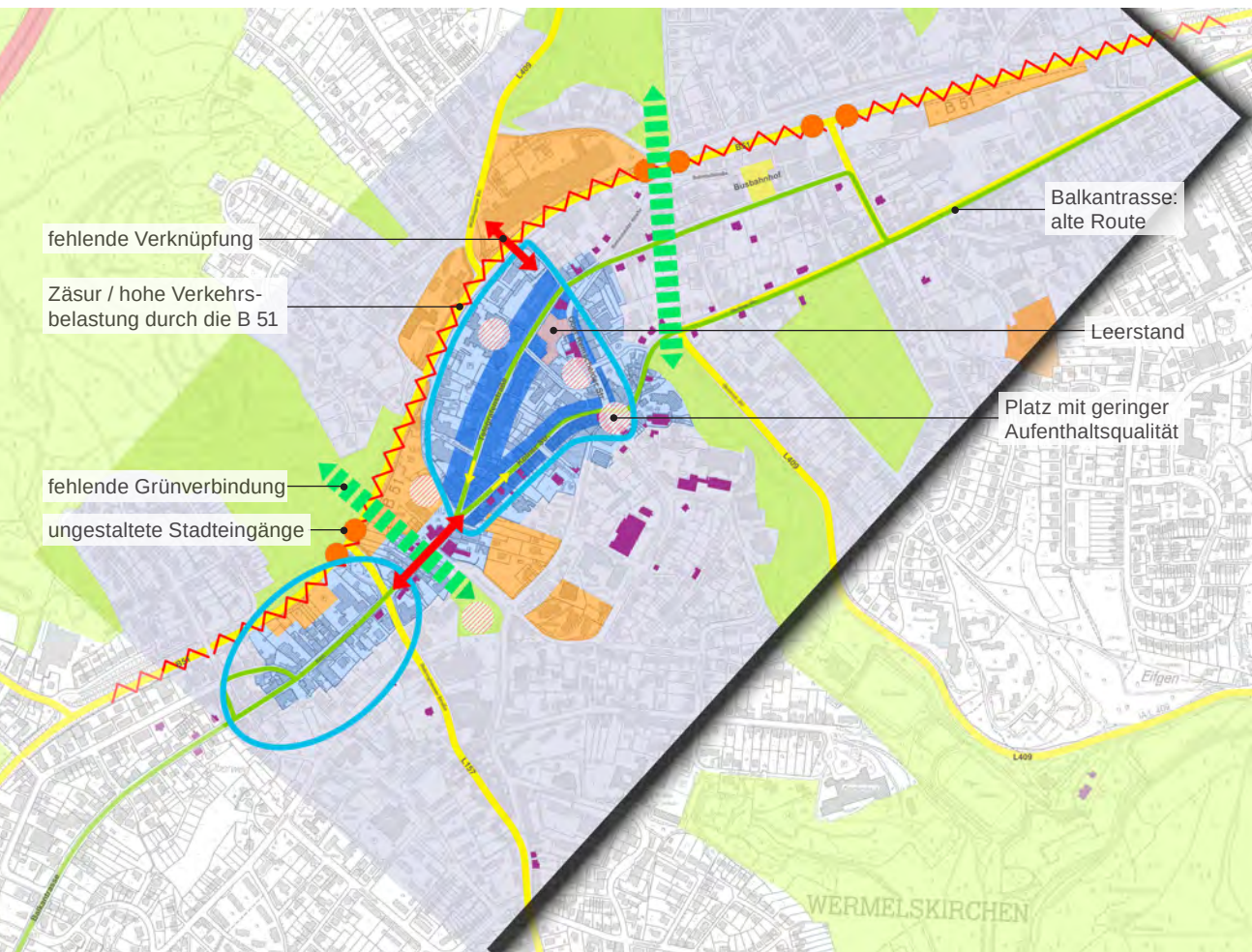
Es existieren bauliche, funktionale und gestalterische Defizite, die sich bereits in den Stadteingängen darstellen. Sie sind nicht definiert oder ungeordnet. Vielfach unproportionierte, schlechte Reklame, ungepflegte Gebäude und brachliegende Flächen lassen räumliche und gestalterische Irritationen in den Entrées zur Innenstadt zurück. Es entsteht teilweise der Eindruck einer etwas veralteten Stadt.

Dieser wird unterstützt durch Leerstände im Einzelhandel. Angebote und ihre Präsentation entsprechen teilweise nicht mehr aktuellen Anforderungen. Es fehlen Angebote für Jugendliche. Den Leerständen wie der teilweise unattraktiven Selbstdarstellung des Einzelhandels ist durch ein intensiv und fortgesetzt agierendes City- und Leerstandsmanagement gegenzusteuern.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind natürlich auch in Wermelskirchen spürbar. Die Bevölkerung wird älter, bunter und schrumpfte bis 2014. Seitdem zeigt sich ein positiver Trend beim Wanderungssaldo bedingt durch die Flüchtlingszuwanderung. Die Bevölkerungsentwicklung ist besonders abhängig vom Umfang vorhandener Wohnbauflächenpotenziale, ihrer Eignung für unterschiedliche Nutzergruppen sowie ihrer Verfügbarkeit. Wohnflächenbedarfe der ortsansässigen Bevölkerung sind zu befriedigen und Wohnraum für Zuzug ist zur Verfügung zu stellen. In Wermelskirchen fehlen innenstadtnahe, barrierefreie Wohnungen und besonders preiswerter (Miet-)Wohnraum.

Die erarbeitete Prognose zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung kommt zu dem Schluss:

Die Angebote, die zur Verfügung stehen, reichen in ihrer heutigen Form nicht aus, wenn sich die Stadt Wermelskirchen nachhaltig, d.h. in verträglichem Maße, entwickeln möchte und damit den Ansprüchen der ansässigen Bevölkerung und in untergeordneter Größenordnung auch der potenziellen Zuwanderer gerecht werden will.



Es fehlen besonders Bauland für junge Familien mit Kindern, für Paare und Singles, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, barrierefreie Wohnungen und in erster Linie Flächen für preiswerten (Miet-) Wohnraum. Ergänzende Wohnbauflächen sind notwendig, um diese Angebote zu schaffen.

(Vertiefende Aussagen siehe Kapitel „Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung“)

Der demografische Wandel wirkt sich auch auf den Kommerz im Zentrum aus: eine älter werdende Bevölkerung achtet stärker auf die Qualität als die Quantität der Angebote. Hinzu kommt der zunehmende Onlinehandel. Eine Renaissance der Innenstadt und ihrer Angebote kann nur in einer räumlichen Konzentration und Aufwertung bestehen.

Daneben sind Kultur- und Freizeitangebote zunehmend wichtig und nicht mehr nur weiche Standortfaktoren. Qualifizierte Arbeitskräfte suchen ein anspruchsvolles, städtisches Umfeld und lassen sich damit umso leichter anwerben. Hier hat die Stadt gute Grundlagen besonders im Bereich der Musik, um ihr Profil in der Region zu schärfen. Dieses Thema kann und sollte wesentlich stärker beworben werden. Die vorhandenen, touristisch interessanten Anziehungspunkte sind (weiter) auszubauen (s. IKEHK Tourismus).

Die meisten Plätze in der Innenstadt laden nicht zum Aufenthalt ein. Entweder sind sie von Verkehr umflossen oder zugestellt. Angrenzende Gastronomie kann sie nicht nutzen. Sie sind gestalterisch aufzuwerten und nutzbar zu machen.

Das Erscheinungsbild der Gebäude in der Innenstadt ist teilweise vernachlässigt; aber es ist ein wichtiger Faktor der Identität und auch der Identifikation der BürgerInnen. Hierzu hat Wermelskirchen bereits einige Untersuchungen beauftragt. Über Informationsveranstaltungen und Broschüren ist der Bevölkerung der Wert von Baukultur nahezubringen, denn sie ist eine Aufgabe der gesamten Stadtgesellschaft.

Die Mobilität, der Verkehr sind das Rückgrat der Region bzw. sollen zu diesem werden. Die fehlende Bahnanbindung kann durch die oftmals verstopfte Autobahn A1 nicht kompensiert werden. Hier gilt es, innovative und nachhaltige Lösungen zu finden, die auf einen breiten, regionalen Konsens treffen.

Das nördlich der B 51 brachliegende, innerstädtische Rhombus-Areal ist mit einer die Innenstadt stützenden Nutzung zu entwickeln. Dieses Areal stellt ein immens großes Defizit in seiner jetzigen „Verfassung“ dar – hat aber auch große Entwicklungschancen.

Von zwei Seiten, Nord und Süd, wachsen ausgedehnte Grünflächen bis an das Zentrum heran. Diese naturräumliche Naherholungs- und Freizeitqualität ist funktional und gestalterisch zu erhöhen und stärker erlebbar zu machen.

**Demografischer Wandel / Bevölkerungs-
und Wohnsiedlungsentwicklung**

Wirtschaft I Gewerbe

Mobilität

Energie und Klimaschutz

**Vitales Zentrum - Einzelhandel,
Aufenthaltsqualität I Imagesteigerung**

Kultur

**Baukultur – Städtebau
und Architektur**

Bildung und Soziales

Tourismus I Freizeit I Naherholung

GRUNDLAGEN UND PERSPEKTIVEN

Das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ (IEHK) ist ein Bestandteil des „Interkommunalen, integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts Burscheid I Wermelskirchen“ (IKEHK).

Die im IEHK genannten Grundlagen und Perspektiven zu den Themen

- Demografischer Wandel / Bevölkerungs- und Wohnsiedlungsentwicklung
- Wirtschaft I Gewerbe
- Mobilität
- Energie und Klimaschutz
- Vitales Zentrum - Einzelhandel, Aufenthaltsqualität I Imagesteigerung
- Kultur
- Baukultur – Städtebau und Architektur
- Bildung und Soziales
- Tourismus I Freizeit I Naherholung

werden im IKEHK ausführlich behandelt, da sie beide Städte und ihre Vernetzung betreffen, hier werden sie in der jeweiligen Quintessenz genannt.

Die daraus resultierenden Leitprojekte und Maßnahmen für Wermelskirchen werden im folgenden IEHK detailliert behandelt und im Masterplan verortet.

BEVÖLKERUNGS- UND WOHNRAUMENTWICKLUNG

Grundlagen

Die Bevölkerungsentwicklung einer Kommune wird bestimmt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. Geburten und Sterbefälle, und durch Wanderungsbewegungen, d.h. Zu- und Abwanderungen. Diese Faktoren prägen auch die Situation der Stadt Wermelskirchen erheblich, indem sie Auswirkungen auf das gesellschaftliche Leben und die Infrastruktur nach sich ziehen.

Im Zeitraum von 1995 bis 2016 ist die Bevölkerung im Stadtgebiet von Wermelskirchen von 37.123 auf 34.638 EinwohnerInnen zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 7 %. Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (+/- 0 %) und zum Rheinisch-Bergischen-Kreis (+4,5 %) zeigt sich eine negativere Entwicklung. Die Zahl der Geburten steigt in den letzten 10 Jahren tendenziell, ebenso aber die Zahl der Sterbefälle. In der jüngeren Vergangenheit, d.h. ab dem Jahr 2015, zeigt sich bei der Bevölkerungsentwicklung in Wermelskirchen aber ein positiver Trend beim Wanderungssaldo bedingt durch die Flüchtlingszuwanderung mit einem Wachstum von rd. 40 Personen im Jahr 2015 und mehr als 140 Personen im Jahr 2016.

	Stadt Wermelskirchen
Bevölkerung 2016	35.506
- davon Hauptwohnsitze (IT.NRW)	34.638
- davon Nebenwohnsitze (Einwohnermeldeamt)	868
Wohneinheiten 2016	17.039
Haushaltsgröße 2016 (EinwohnerIn/Wohneinheit)	2,084

In Wermelskirchen lebten 2016 35.506 EinwohnerInnen, davon 34.638 mit Haupt- und 868 mit Nebenwohnsitz. Bundesweit existiert der Trend einer deutlich schrumpfenden, gleichzeitig aber alternden und durch Zuwanderungen aus dem Ausland heterogeneren Bevölkerungsstruktur – bekannt durch die Schlagworte „weniger, älter, bunter“.

Die Bertelsmann-Stiftung stellt bis 2030 einen Rückgang der Einwohnerzahl Wermelskirchens um ca. 7,0 % dar. IT.NRW hingegen weist im selben Zeitraum sogar einen Bevölkerungsrückgang von fast 10,0 % aus.

Jahr	Prognose IT.NRW		Prognose Bertelsmann-Stiftung	
2012			34.660	100%
2015	34.638	100%		
2020	30.318	-3,81%	33.570	-3,14%
2030	31.187	-9,96%	32.200	-7,10%

Perspektiven

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Bevölkerung und damit auch des Wohnungsmarkts sind in den einzelnen Kommunen im Rheinisch-Bergischen-Kreis sehr unterschiedlich. Die Entwicklungen und Bedarfe für die nächsten Jahren können nicht, wie bei den Prognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung, auf der Basis einer Trendfortschreibung der Werte aus den vorangegangenen Jahren ermittelt werden. Der zukünftige Wohnraumbedarf hängt von spezifischen Faktoren wie der Größe und Anzahl der Haushalte, dem individuellen Wohnflächenanspruch (Alters- und Sozialstruktur), den vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen und ihrer Verfügbarkeit und Eignung für die unterschiedlichen Nachfragegruppen (Wohnungsteilmärkte) ab. Für die Stadt Wermelskirchen wurde deshalb ein spezifisches Modell („Zielmodell“) erstellt, in dem die Bedarfe der Stadt mit den Siedlungspotenzialen bis zum Jahr 2030 verschnitten wurden.

Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Stadt Wermelskirchen ist, dass die verfügbaren Flächenpotenziale den Wohnraumbedarf der Wermelskirchener Bevölkerung decken und zudem ausreichend Wohnraum für Zuzüge nach Wermelskirchen zur Verfügung steht. Nach dem Zielmodell können und sollen bis zum Jahr 2030 823 Wohneinheiten in Wermelskirchen umgesetzt werden.

	Wohneinheiten
Umzusetzende Wohnraumpotenziale bis 2030	823
davon: „Mindestbedarf“ bis 2030 (Eigenbedarf der Bevölkerung Wermelskirchens abzüglich Überhang Neubedarf)	405
Eigenbedarf bis 2030	812
- Nachholbedarf (50 %)	188
- Ersatzbedarf	391
- Auflockerungsbedarf	233
Überhang Neubedarf (50 %) bis 2030	-407

Die 823 Wohneinheiten gehen über den „Mindestbedarf“ von 405 Wohneinheiten hinaus. Der Wohnraumbedarf bis 2030 („Mindestbedarf“) setzt sich zusammen aus der Deckung der Bedarfe der bereits in Wermelskirchen ansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) und der Annahme einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Wanderungsbilanz (Neubedarf).

Zielvorgabe: **ca. 820** zusätzliche Wohneinheiten bis 2030

Die ca. 820 Wohneinheiten, die bis 2030 geschaffen werden können, liegen auf Flächen, die in Bebauungsplänen, im Flächennutzungsplan oder im Gebietsentwicklungsplan/ Regionalplan für eine Wohnnutzung vorgesehen sind.

Von 2016 bis zum Jahr 2030 (14 Jahre) können insgesamt ca. 820 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist zu erwarten, dass die Bevölkerungszahl in der Stadt Wermelskirchen von 35.506 EinwohnerInnen im Jahr 2016 auf rund 35.100 EinwohnerInnen im Jahr 2030 zurückgeht. Die Bevölkerung in Wermelskirchen würde dann in 14 Jahren um 418 EinwohnerInnen, d.h. um ca. 1,2 % oder 30 EinwohnerInnen pro Jahr, schrumpfen. Diese Entwicklung ist gegenüber den amtlichen Statistiken von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung ein sehr moderater Rückgang.

	Stadt Wermelskirchen
Bevölkerung 2030, Zielzahl	35.100
	(RECHNERISCH: 35.088)
- davon Hauptwohnsitze	34.220
- davon Nebenwohnsitze	858
Haushaltsgröße 2030 (EinwohnerIn/Wohneinheit)	2,055
Veränderung Bevölkerung gegenüber 2016 (EinwohnerInnen)	-418
Veränderung Bevölkerung gegenüber 2016	-1,18 %
Jährliche Abnahme EinwohnerInnen von 2016 bis 2030	ca. 30

Eine Wohnungsnachfrage war in Wermelskirchen in den letzten Jahren vorhanden. Von 2013 bis 2017 konnten jährlich zwischen 30 und 60 Wohneinheiten realisiert werden. Um genügend Wohnungen für die 35.100 EinwohnerInnen in 2030 bereitstellen zu können, müssen zukünftig jedes Jahr zwischen 50 und 70 Wohnungen gebaut werden.

Wohnungsneubau 50 - 70 Wohneinheiten pro Jahr bis 2030

Um den zukünftigen Bedarf von jährlich 50 bis 70 zu realisierenden Wohneinheiten decken zu können, müssen Instrumente zum Einsatz gebracht werden, die diese Flächen mobilisieren. Es wurde nachgewiesen, dass diese Größenordnung notwendig ist, um die Bedarfe zu decken und damit eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung in der Stadt Wermelskirchen betrieben werden kann. Deshalb möchte die Stadt kommunales Baulandmanagement einführen.

Dem Zielmodell wird die Annahme zugrunde gelegt, dass die Stadt Wermelskirchen aufgrund ihrer (weiteren) Attraktivitätssteigerung bis zum Jahr 2030 die Voraussetzungen für zusätzliche Zuwanderungen schaffen kann. Eine ist, dass neben 1- und 2- Familienhäusern verstärkt Angebote für andere Wohnungsteilmärkte mit dem übergeordneten Ziel eines differenzierten Wohnraumangebots für alle Teilmärkte und für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden wie: barrierefrei erschlossene Wohnungen, Wohnungen für Singles, Alleinerziehende und Senioren, Wohnungen für Paare, die sich kleine Wohnungen wünschen und Wohnangebote für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf. Es besteht vor allem ein Bedarf nach preiswertem Wohnraum, der in der jüngeren Vergangenheit nur in untergeordneter Größenordnung realisiert werden konnte.

Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung kann nur erreicht werden, wenn junge Familien an Wermelskirchen gebunden werden und Angebote für junge Familien mit Kindern in integrierten Lagen geschaffen werden. Diese setzen voraus, dass im Nahbereich der Wohnungen auch die wesentlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten etc. vorhanden sind. Ziel muss es sein, die Infrastruktur nicht zu überstrapazieren, sie aber kontinuierlich auszulasten.

Im Rahmen einer grundsätzlichen Standortbewertung hat sich gezeigt, dass im Ortsteil Wermelskirchen alle Wohnbaupotenziale ausgeschöpft werden müssen, um die notwendigen Wohnangebote schaffen zu können. Der zweite zu stützende und mit zusätzlichen Angeboten zu ergänzende Hauptwohntandort im Wermelskirchener Stadtgebiet ist der Ortsteil Dabringhausen. Auch hier ist eine Mischung an Wohnraumangeboten unterschiedlicher Größenordnungen und Formen zwingend erforderlich. Die Schaffung von Wohnraum außerhalb dieser räumlichen Entwicklungsschwerpunkte sollte für die Deckung des Eigenbedarfs möglich sein. Bauliche Entwicklungen darüber hinaus sollten jedoch nur sehr behutsam erfolgen.

Die dargelegte, positivere Entwicklung der Bevölkerung Wermelskirchens im Vergleich zu den Prognosen von IT.NRW und der Bertelsmann-Stiftung wird zusammenfassend als notwendig und verträglich angesehen. Dies gilt besonders im Hinblick auf die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen und der bedarfsorientierten Schaffung von Angeboten an Schulen, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen etc. Wenn es gelingt, die angesprochenen Ziele zu erreichen, hat die Stadt Wermelskirchen alle Voraussetzungen, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung betreiben zu können und ihre Funktion als Mittelzentrum weiter zu stärken.

Die Stadt Wermelskirchen wird zudem prüfen, ob über die im „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ definierte Zielzahl für die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 hinaus, die Vision einer Stadt mit 40.000 EinwohnerInnen verträglich abgebildet werden kann und soll. Hierzu hat (u.a.) die Stadt Wermelskirchen einen Zukunftsausschuss einberufen.

Über die Stadtgrenze von Wermelskirchen hinaus soll das Thema „Nachhaltige und interkommunal abgestimmte Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung“ auch Bestandteil der interkommunalen bzw. regionalen Kooperation werden. Damit sollen ein differenziertes Wohnraumangebot für alle Teilmärkte und unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen, eine aktive und nachhaltige Wohnraumentwicklung betrieben und dadurch Synergien für die interkommunale Zusammenarbeit genutzt und kommunales Baulandmanagement umgesetzt werden. Die Details werden im „Interkommunalen, integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid | Wermelskirchen“ erläutert.

WIRTSCHAFT | GEWERBE

Grundlagen

Die Stadt Wermelskirchen hat durch ihre Lage 30 Kilometer nordöstlich des Oberzentrums Köln und mit einer guten Verkehrsanbindung über die Autobahn A1 in Richtung Köln und Dortmund und über die nahegelegene A3 in Richtung Düsseldorf / Oberhausen und Frankfurt Standortvorteile gegenüber vielen Kommunen in Räumen, die fern von Autobahnen oder Bundesstraßen liegen. Über die Autobahnen sind die Flughäfen Köln / Bonn und Düsseldorf in weniger als einer Stunde erreichbar. Insgesamt stellt sich die Anbindung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut dar. Gleichwohl gibt es im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) – insbesondere für ArbeitnehmerInnen bzw. PendlerInnen, die den ÖPNV als Alternative zum MIV nutzen möchten – Defizite. Die nächstgelegenen Bahnhöfe in Remscheid und Leverkusen bringen die Menschen nicht dazu (zumindest für längere Strecken, z.B. in die Oberzentren mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität), auf den PKW zu verzichten und auf öffentliche Verkehrsmittel umzusteigen.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist gekennzeichnet durch einen Unternehmensmix mit einer Vielzahl an kleinen und mittelständischen Unternehmen, mehreren Rollen- und Maschinenbauunternehmen und der deutschlandweit bekannten Firma OBI, die ihren Stammsitz in Wermelskirchen hat. (Quelle: Website Stadt Wermelskirchen, <http://www.wermelskirchen.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/>)

Der Beschäftigungsanteil im tertiären (Dienstleistungs-) Sektor liegt mit 74,3% im Jahr 2016 über den Werten für den Rheinisch-Bergischen Kreis mit 72,2% und für das Land Nordrhein-Westfalen mit 72,1%. Demgegenüber ist der Anteil der Beschäftigten im sekundären Sektor ca. 2% geringer als bei den Werten von Kreis und Bundesland. Auch die Beschäftigungsquote liegt mit 59,7% oberhalb der Prozentwerte vom Kreis mit 56,1% und vom Land Nordrhein-Westfalen mit 54,5%. (Quelle: vgl. Bertelsmann-Stiftung, Wegweise-Kommune, Sozialbericht 2016, S. 4)

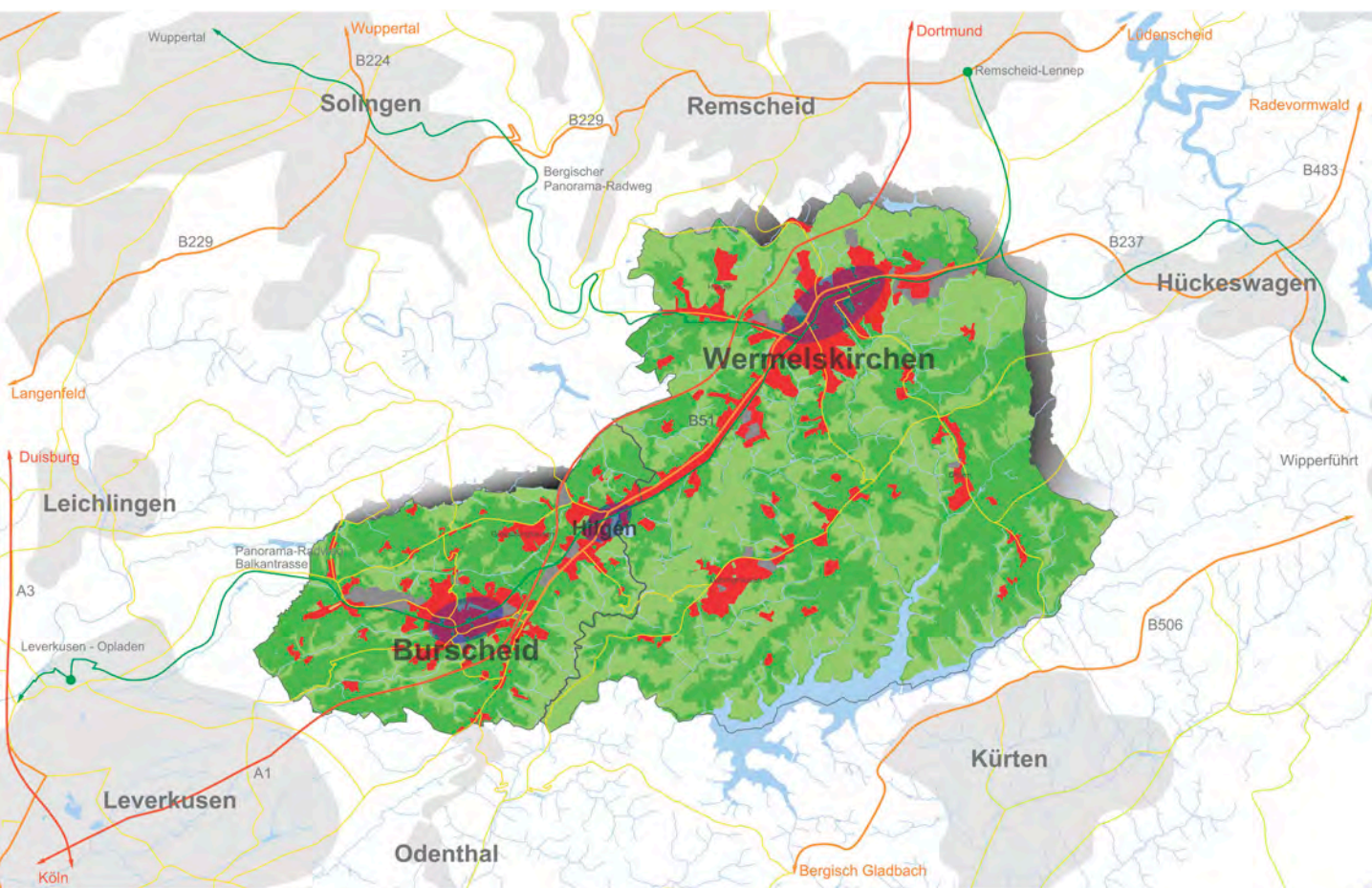
Aktuell gibt es im Stadtgebiet mit der Fläche „Höferhof Ost“ ein Gewerbeflächenpotenzial mit einer Größe von ca. 3,8 Hektar. Das Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises weist aus, dass im Kreisgebiet bis

2035 ein zusätzlicher Flächenbedarf von 140 Hektar für Gewerbe und Industrie erforderlich ist, davon 98 Hektar Gewerbe- und 42 Hektar Industrieflächen. Demgegenüber stehen Flächenreserven, d.h. Flächen, die zur freien Entwicklung und Vermarktung verbleiben, von 85 Hektar. Auch auf diesen Flächen bestehen noch umweltrelevante Bindungen, technische Restriktionen oder Herausforderungen wie fehlende Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers. (vgl. Rheinisch-Bergischer Kreis 2016: Ergebnisdokumentation Gewerbeflächenkonzept, S. 3-4) Fakt ist: im Rheinisch-Bergischen Kreis und auch in der Stadt Wermelskirchen gibt es einen (deutlichen) Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen!

Perspektiven

Im Zuge der Globalisierung verlagern sich Strukturen und Prozesse, die vormals jeder für sich zu lösen versucht hat, auf eine höhere Ebene. Es braucht Kooperation und Abstimmung, es gilt, regional zusammenzuarbeiten anstatt kommunales Kirchturmdenken durchzusetzen und Probleme gemeinsam anstatt auf Kosten der Nachbarn zu lösen. Aus diesem Grund schaut die Stadt Wermelskirchen über ihre Stadtgrenzen hinweg. Als Mitglied der Rheinisch-Bergischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft bündeln die Kommunen Bergisch-Gladbach, Burscheid, Kürten, Leichlingen, Odenthal, Overath, Rösrath und Wermelskirchen ihre Kompetenzen und bieten Dienstleistungen, beispielsweise in den Bereichen Existenzgründung, Gewerbeflächenservice, Kompetenzfeldentwicklung und Standortmarketing an.

Darüber hinaus gibt es bereits erste (regionale) Kooperationen, die die Herausforderung der knappen Gewerbeflächenpotenziale adressieren. Am sogenannten „Gleisdreieck“ streben die Städte Wermelskirchen, Remscheid und Hückeswagen eine Zusammenarbeit an, um ein interkommunales Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 35 Hektar zu realisieren.



Potenzielle Gewerbeflächenstandorte in der Region Burscheid | Wermelskirchen
 ASS auf Grundlage der Daten der beiden Kommunen

Die Herausforderung, Gewerbe- und Industrieflächen zu schaffen ergibt, dass interkommunale und sogar regionale Kooperationen notwendig sind, aber auch hilfreich sein können, um im Wettbewerb der Regionen zu bestehen. Die Zusammenarbeit der Kommunen Burscheid und Wermelskirchen auf der Grundlage des IKEHK Burscheid | Wermelskirchen 2030 eröffnet vielfältige Chancen. Als Pendant zu der Fläche am „Gleisdreieck“ wird an der westlichen Stadtgrenze eine Kooperation mit der Stadt Burscheid zum Thema Arbeiten und Wohnen am Standort der Alten Ziegelei bzw. des ehemaligen Bahnhofs in Hilgen an der Balkantrasse angestrebt. Die Stadt Wermelskirchen hat demnach ein starkes Interesse daran, mit ihren Nachbarkommunen nicht nur in den Dialog zu treten, sondern Projekte auch zielgerichtet umzusetzen.

Nachfolgend aufgeführt sind Leitprojekte und Maßnahmen, die sich nicht allein auf die Stadt Wermelskirchen, sondern auf die gesamte Region Burscheid | Wermelskirchen beziehen. Sie sind an dieser Stelle nachrichtlich aufgenommen und werden im gemeinsamen interkommunalen Konzept der beiden Städte im Detail erläutert. Angestrebt wird eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit mit dem Ziel einer zukunftsweisenden Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung:

(Gemeinsame) Ausweisung und Erschließung neuer (branchenspezifischer, zukunftsfähiger) Gewerbe-, Technologie- und Industriegebiete prüfen

- Bedarfe ermitteln
- Flächenpotenziale prüfen

Günstige Standortbedingungen im Verhältnis zu den Ballungsräumen schaffen/ausbauen

- geringere Baulandpreise als in den Ballungsräumen
- regionale, branchenspezifische Zusammenarbeit
- gute Verkehrsanbindung

Angebote und Anreize für qualifizierte MitarbeiterInnen schaffen, ausbauen

(Gemeinsame) Imagewerbung und offensives Standortmarketing betreiben

Eine nachhaltige positive (Wirtschafts-) Entwicklung der Region Burscheid | Wermelskirchen und damit der Stadt Wermelskirchen kann nur dann funktionieren, wenn neben der Gewerbe- und Industrieentwicklung weitere Sektoren, wie die Stärkung der Zentren, der touristischen Entwicklung, der Kultur, der Freizeitangebote etc. ausgebaut werden, die die Region stützen.

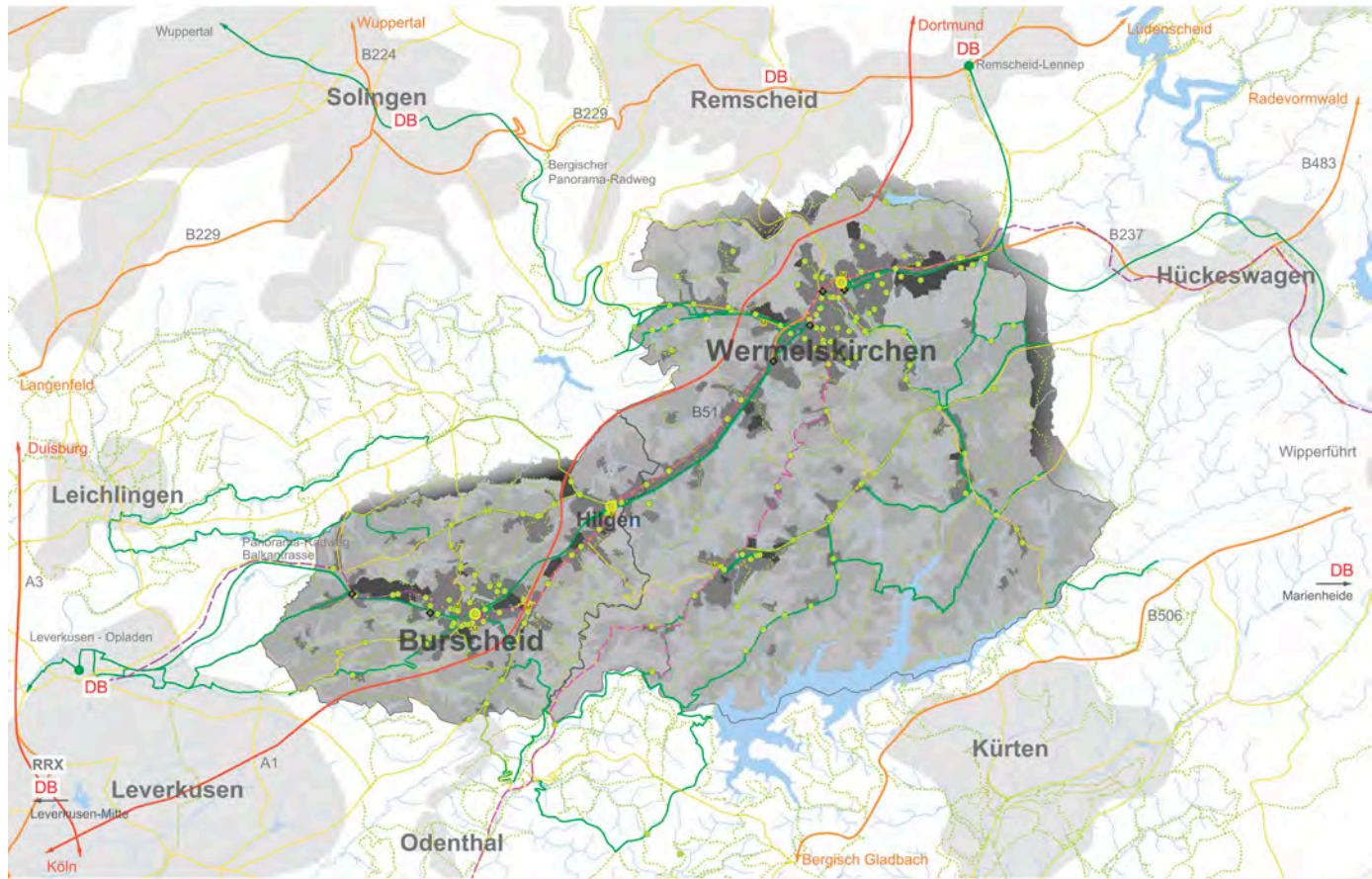
MOBILITÄT

Grundlagen

Die bereits mehrfach dargelegte, gute Anbindung Wermelskirchens an die Oberzentren Köln und Wuppertal über die Autobahn A1 ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Stadt. Zusammen mit der Lage „im Grünen“, im Übergang zum ländlichen Raum, ist die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) – d.h. konkret die Nutzung des Pkws – äußerst stark. Hinzu kommt die seit 1983 fehlende Bahnanbindung und die Notwendigkeit, aus vielen Ortsteilen zunächst zum neuen Wermelskirchener Busbahnhof und dann zum Hauptbahnhof Remscheid, zum Bahnhof Remscheid-Lennep oder zu den Bahnhöfen Leverkusen-Opladen bzw. Leverkusen-Mitte fahren zu müssen. Dieser Mangel kann, z.B. durch den verstärkten Einsatz von (Schnell- und Bürger-) Bussen, reduziert werden, löst die Herausforderungen im Bereich der Mobilität aber nicht allumfassend. Vor allem zu den Spitzenstunden stehen neben den Pkws auch die Busse (notgedrungen) im Stau. Deshalb sind hierzu zukünftig (innovative) Lösungen zu finden!

Die Innenstadt konnte mit der Fertigstellung der nördlich des Zentrums verlaufenden B51 deutlich entlastet werden. Im Zuge dessen wurden u.a. die Telegrafienstraße, die Kölner Straße, die Obere Remscheider Straße umgebaut. Hierfür konnte die Stadt Fördermittel akquirieren. Im IEHK 2030 für die Wermelskirchener Innenstadt werden daher die Bereiche betrachtet, die noch nicht Gegenstand der Umbaumaßnahmen waren, wie die Thomas-Mann-Straße und die Remscheider Straße. Die Thomas-Mann-Straße stellt eine wichtige Verbindung vom Busbahnhof zum Zentrum mit der Telegrafien- und der Carl-Leverkus-Straße dar. Gleichzeitig wird die Balkantrasse über die Thomas-Mann-Straße geführt. Aus diesem Grund wird angeregt, den Straßenraum einschließlich der Nebenanlagen umzugestalten.

In der Wermelskirchener Innenstadt ist der Platz für ruhenden Verkehr Voraussetzung dafür, dass die Menschen, die nicht im direkten Zentrum wohnen, die Möglichkeit haben, Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich um die Telegrafienstraße aufzusuchen. In der Innenstadt gibt es nach Angabe des Planungsbüros VIA aus dem Jahr 2016 888 Park- und private, aber öffentlich zugängliche Stellplätze, davon 532 öffentliche Parkplätze. Von diesen sind 183, d.h. ca. 34%, kostenfrei. Die übrigen 349 (66%) sind zeitlich befristet bzw. kostenpflichtig.



Der Radverkehr ist, bedingt durch die Balkantrasse, die im Wermelskirchener Stadtgebiet über Stadtstraßen geführt wird, in Wermelskirchen schon heute, aber auch zukünftig von besonderer Bedeutung für das Mobilitätsverhalten. Der Nachteil für den Radfahrer bzw. die Radfahrerin, die frühere Bahntrasse, die von Opladen nach Remscheid führte, verlassen zu müssen, birgt für die Wermelskirchener Innenstadt und besonders für das Umfeld der Telegrafengasse, durch die die Route führt, enorme Potenziale. Grundsätzlich wird die Balkantrasse und die mit ihr verbundene Möglichkeit, ohne große Anstrengung die Ziele im Umfeld, aber auch in der Region (bis nach Köln) erreichen zu können, von der Bevölkerung sehr positiv bewertet. Zählungen an der Balkantrasse zeigen, dass die Zahl der RadfahrerInnen von Juli 2015 bis Juli 2017 um fast 4.400 (!) auf mehr als 16.700 pro Monat angestiegen ist (Quelle: Stadt Wermelskirchen). Gerade am Wochenende wird die Trasse besonders stark befahren. In Verbindung mit der weiter rasant steigenden Nutzung von E-Bikes kann die Trasse, bei einer entsprechenden Verbreiterung und in der Vernetzung mit anderen Verkehrsträgern, zu einem Pfund für die Stadt und die gesamte Region werden.

Perspektiven

Das Thema Mobilität zeigt besonders anschaulich, dass die in der Vergangenheit mit Fördermitteln in der Wermelskirchener Innenstadt umgesetzten verkehrlichen Maßnahmen eine Grundlage für die kommunale Entwicklung bilden können, aber perspektivisch nicht ausreichen werden, um im Wettbewerb mit anderen Regionen – sei es bei der Wahl des Wohnstandorts, des Arbeitsorts oder als touristisches Ziel – bestehen zu können. Stattdessen ist für die Stadt Wermelskirchen, neben der Fortschreibung des innerstädtischen Verkehrskonzepts aus dem Jahr 2003 und ergänzenden baulichen (Verkehrs-) Maßnahmen in der Innenstadt Nord mit der Umgestaltung der Thomas-Mann-Straße, der Remscheider Straße und der Errichtung einer P&R-Anlage an der Bahnhofstraße, vor allem die interkommunale bzw. sogar die regionale (Mobilitäts-) Perspektive wichtig. Durch sie können die verschiedenen Verkehrsträger zusammenhängend betrachtet und daraus eine auf die Bedürfnisse der Region zugeschnittene Lösung abgeleitet werden. Die Balkantrasse kann zukünftig verbindendes Element und Rückgrat für die Region werden – eben eine Perlenkette mit der Trasse als Kette und den (besonderen) Standorten/ Einrichtungen/ Zielen als Perlen in der Region!

Nachfolgend sind interkommunale bzw. regionale Leitprojekte / Maßnahmen dargelegt, die das Thema Mobilität adressieren, wie beispielsweise die Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit dem Thema „Neue Mobilität in der Region“. Sie werden im Detail im „Interkommunalen, Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid | Wermelskirchen 2030“ erläutert und werden an dieser Stelle nachrichtlich aufgeführt.

Neue Mobilität in der Region –Verbesserung der Mobilität in der Region und leistungsfähige Anbindung an die Rheinschiene sowie an Remscheid / Wuppertal

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Balkantrasse als regionales Verkehrsband für den Alltags- und Tourismus-Radverkehr ausbauen und qualifizieren

- Verbreiterung der Trasse auf 4,00 m
- Verknüpfung der Balkantrasse mit anderen Verkehrsarten
- Schaffung weiterer Rast- und Infoplätze
- Optimierung des Beleuchtungs- und Beschilderungskonzepts
- Anbindungen verbessern und Verknüpfungen stärken

Perlen entlang der Balkantrasse

Destinationen entlang der Balkantrasse ausbauen und qualifizieren – zur Perlenkette mit regionaler Bedeutung verdichten, wie z.B.

- der Jugendfreizeitplatz,
- das Rhombus-Areal als Hochschul- und Technologiequartier (oder als Innovations- oder als weitere Alternative als Innenstadtquartier),
- das AJZ Bahndamm,
- das Generationenquartier Weyersbusch,
- das Hüpptal oder
- die Bürgerhäuser

in Wermelskirchen, aber auch

- der Kinder- und Jugend-Hotspot Megafon,
- das Haus der Kultur(en) mit
- dem Luchtenberg-Richartz-Park und
- der Innenstadtpark West

in Burscheid.

ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Grundlagen

Die Zukunftsfähigkeit der Stadt Wermelskirchen soll gerade mit den Umwälzungen durch den demografischen Wandel, die wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen und den Klimawandel sichergestellt werden. Energie- und Klimaschutz sind dabei zwei besonders wichtige Bestandteile.

Die Sicherung und ein verantwortungsvoller Umgang mit unserer Umwelt muss bei allen Vorhaben politisch und in der Gesellschaft diskutiert werden. Besonders herauszuheben ist dabei die Reduzierung von Kohlenstoffdioxid und des Energieverbrauchs sowie ein anderes Mobilitätsverhalten.

In diesem Zusammenhang sind tradierte Verhaltensweise der Stadtgesellschaft zu hinterfragen und ein anderes Vorgehen über gute informative Öffentlichkeitsarbeit zu motivieren.

Nachstehend beispielhaft einige Möglichkeiten des Engagements im Rahmen des Klimaschutzes:

- Ein Fachbeirat Klimaschutz kann als Bindeglied zwischen Kommune und Wirtschaft dienen
- Ein Qualitätsmanagement ist für bauliche und sonstige Vorhaben zuständig
- Einrichtung einer Leistelle Klimaschutz (Bergische Energie und Wasser GmbH)
- Einrichtung eines Beratungszentrums „Energieeffizienz“, z. B. bei einer Gebäudemodernisierung
- Bildung von Netzwerken zum Thema
- Aktivitäten über die Stadtgrenze hinaus
- Kooperation mit Wirtschaftsunternehmen
- Mobilitätsmanagement einrichten
- Öffentlichkeitsarbeit darauf ausrichten

Im Bemühen um eine nachhaltige Stadtentwicklung sind die genannten Aktivitäten ein Teil eines Klimaschutzkonzepts.



VITALES ZENTRUM – EINZELHANDEL, AUFENTHALTSQUALITÄT | IMAGESTEIGERUNG

Grundlagen

Die Vielfalt von Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel und Kulturangeboten ist ausschlaggebend für die Vitalität und Attraktivität einer Innenstadt. Gleichzeitig sind Aufenthaltsqualität und Image maßgebliche Faktoren dafür, sich auch unabhängig von gezielt gesuchten Angeboten in einer Innenstadt aufzuhalten. Durch die Kombination von Beiden entstehen Begegnungsorte für die Stadtgesellschaft, die Kommunikation und Platz zum Verweilen bieten.

Im System der zentralen Orte übernimmt die Stadt Wermelskirchen die Funktion eines Mittelzentrums und deckt den gehobenen, periodischen Bedarf der Bevölkerung. Der Konkurrenzdruck durch die Oberzentren Köln, Düsseldorf und Wuppertal und die Vielzahl an Mittelzentren im nahen Umfeld (Leverkusen, Solingen, Remscheid und Bergisch Gladbach), aber auch des Nachbarorts Burscheid, wird bei der Betrachtung der Einzelhandelskennziffern deutlich. Nach der Industrie- und Handelskammer Köln und auf Basis der Werte der MB Research GmbH und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH lag der Wert für den Kaufkraft-Index in Wermelskirchen im Jahr 2017 bei 104,8. Der Wert sagt aus, dass das einzelhandelsrelevante Einkommen der Wermelskirchener Bevölkerung leicht über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt. Im Gegensatz zum Kaufkraft-Index liegt die Umsatzkennziffer für Wermelskirchen im Jahr 2017 mit 79,1 deutlich unterhalb des Durchschnitts von Deutschland. Die Zentralitätskennziffer zeigt das Verhältnis von Kaufkraft-Index und Umsatzkennziffer. Sie gibt den Kaufkraftzu- und -abfluss einer Stadt wieder. Liegt die Umsatzkennziffer des Einzelhandels unter der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, dann entsteht in einer Stadt weniger Umsatz als man (theoretisch) an Geld ausgeben könnte – oder: ein deutlicher Teil der Kaufkraft wird nicht in Wermelskirchen gebunden, sondern in den Nachbarkommunen bzw. den benachbarten Mittelzentren umgesetzt. Dies wird in der Stadt Wermelskirchen mit einer Zentralitätskennziffer von 75,5 deutlich.

Im Vergleich zu anderen, ausgewählten Kommunen in der Region wird ersichtlich, dass die Stadt Leverkusen – ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft, aber mit ca. 165.000 EinwohnerInnen mehr als 4,5-mal so groß wie die Stadt Wermelskirchen – eine Zentralitätskennziffer von deutlich über 100 aufweist.

Dass der Vergleich mit der Stadt Leverkusen daher schwierig ist, täuscht nicht darüber hinweg, dass die Zentralitätskennziffer von Wermelskirchen deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts und auch unter der Kennziffer für die deutlich kleinere Nachbarstadt Burscheid liegt. Folglich gilt es, einzelhandelsrelevante Angebote, insbesondere in innerstädtischen Lagen und nicht „auf der Grünen Wiese“, auszubauen und auch mit den Nachbarkommunen abzustimmen. Im Einzelhandelsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH aus dem Jahr 2014 wird dargestellt, dass sich nur 22% des Verkaufsflächenanteils in der Innenstadt von Wermelskirchen befinden. Der zunehmende Onlinehandel, aber auch Projekte wie das Designer Outlet Center (DOC) in Remscheid erschweren die Umsatzbildung in Wermelskirchen zusätzlich. Die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters HIT in Ergänzung zum Discounter Norma gilt als ein erster Schritt, das Nahversorgungsangebot am Loches-Platz, im Zentrum von Wermelskirchen stärken.

	EZH-Kaufkraft (in Mio. €)	Kaufkraft-Index (D=100)	EZH-Umsatz (in Mio. €)	Umsatzkennziffer D=100	Zentralitätskennziffer D=100
Wermelskirchen 2017	239,0	104,8	160,00	79,1	75,5
Leverkusen 2017	1.100,0	101,1	1.051,8	109,0	107,8
Bergisch Gladbach 2017	843,7	114,0	722,5	110,1	96,6
Leichlingen 2017	209,4	112,9	109,7	66,7	59,1
Burscheid 2017	126,1	104,3	104,0	96,9	92,9

Einzelhandelskennziffern 2017 im Vergleich

Quelle: Darstellung ASS nach den Industrie- und Handelskammern Köln:
Einzelhandelszentralität 2017



Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich

Gleichwohl zeigt das Einzelhandelsgutachten auch, dass 88% der Kunden, die in Wermelskirchen einkaufen, auch vor Ort wohnen. In den Expertengesprächen, die im Prozess der Erarbeitung des IEHKs stattfanden, wurden von den Beteiligten besonders das vielseitige Einzelhandelsangebot mit einer guten Mischung aus traditionsreichen, inhabergeführten Geschäften und Ketten und die räumliche Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten auf das Dreieck Telegrafienstraße, Kölner Straße und Obere Remscheider Straße (mit der Möglichkeit zum Rundlauf) gelobt.

Im März 2018 wurde eine Kartierung der Erdgeschossnutzungen im zentralen Versorgungsbereich durchgeführt. Im Plan hierzu ist auch der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. In der Telegrafienstraße überwiegen die Dienstleistungsnutzungen. Am Knoten Brückenweg/ Eich/ Telegrafienstraße/ Kölner Straße und am „Markt“ finden sich räumlich konzentriert Gastronomiebetriebe, ebenso an der Einmündung Obere Waldstraße/ Eich. An der Kölner Straße und am östlichen Ende der Telegrafienstraße liegen vorwiegend Einzelhandelsbetriebe, wohingegen es in der Altstadt auch Wohnnutzungen in den Erdgeschossen gibt. In den zentralen Bereichen gab es nur einen größeren Leerstand zwischen Telegrafien- und Oberer Remscheider Straße. Kleinteilige Leerstände häufen sich dagegen in der Eich.

Perspektiven

Die Innenstadt von Wermelskirchen ist das Herz der Stadt und muss zukunftsicher aufgestellt werden. Die Telegrafienstraße, der Brückenberg, das „Bügeleisen“ und der Markt konnten mit dem Umbau gestalterisch aufgewertet werden. Die Innenstadt hat hierdurch an Aufenthaltsqualität gewonnen. Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt ist zu sichern und auszubauen. Im Zuge dessen sind auch einheitliche Öffnungszeiten anzustreben, um dem rasant wachsenden Onlinehandel entgegenzutreten. Die Spezialisierung in bestimmten Bereichen, wie auf gastronomische Spezialitäten und Feinkost ermöglicht es, sich von der „breiten Masse“ abzuheben. Veranstaltungen und Aktionen, z.B. in Ergänzung zum Wochenmarkt, können darüber hinaus Leben in die Innenstadt bringen.

Zur Innenstadt zählt auch das Rhombus-Areal, das in prinzipiell günstiger Lage durch die B51 vom Hauptfußgängerbereich abgeschnitten ist. Auch hier gilt es in Abstimmung mit den Beteiligten Lösungen zu finden, wie diese hochattraktive Fläche zukünftig einer innerstädtischen Nutzung zugeführt werden kann.

Zudem sind, die weiteren (an das Zentrum angrenzenden) Nutzungen und Räume (AJZ, Umfeld Loches-Platz, Innenstadt-Nord, Eich/Schwanenviertel, Hüpptal etc.) zu qualifizieren und Verknüpfungen von Innenstadt und Freibereichen zu schaffen. Auch die Stärkung der Nahversorgung in Dabringhausen und Dhünn ist zentraler Bestandteil der Zukunftssicherung. Diese beiden wichtigen Ortsteile der Stadt Wermelskirchen sind zu erhalten bzw. zu stärken. Dafür sind die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Angebote zu sichern bzw. zu erweitern.

Interkommunale bzw. regionale Kooperationen können und sollen zum Thema „Baukultur: identitätsstiftend und attraktivitätssteigernd“ stattfinden (im Detail s. „Interkommunales, Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid | Wermelskirchen 2030“). Das Erscheinungsbild in den beiden Innenstädten und den Ortsteilen soll aufgewertet werden, z.B. durch Fassadenprogramme und Gestaltungsleitlinien bzw. -handbücher (s. Kapitel Baukultur – Städtebau und Architektur) und durch Verfügungsfonds zur kurzfristigen und unbürokratischen Unterstützung von kleinen Projekten, Maßnahmen und Aktionen, die der Öffentlichkeit bzw. dem öffentlichen Raum zu Gute kommen, unterstützt werden.

KULTUR

Grundlagen

Sei es die Kattwinkel'sche Fabrik, das AJZ, die Kulturinitiative Haus Eifgen, das Film Eck, das Juca, die Musikschule, das Sinfonieorchester, die Chöre, die Blasorchester etc. etc., das Spektrum an Kultureinrichtungen ist riesig, besonders im Bereich Musik. Es wird ausführlich im Interkommunalen, integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid I Wermelskirchen (IKEHK) beschrieben.

Erkennbar ist, dass die Kulturschaffenden in erster Linie über ihr besonderes, häufig ehrenamtliches Engagement die Aktivitäten nicht nur am Leben erhalten, sondern auch weiter entwickeln. Ebenso erkennbar ist, nach vielen Recherchen, dass Jede(r) für sich arbeitet und die vielen Aktionen und Veranstaltungen meistens individuell umgesetzt werden. Es fehlt ein Kulturentwicklungsplan als Dach, der auch über den effizienten Einsatz von finanziellen Mitteln für festzulegende Zielgruppen Auskunft gibt und es fehlte so etwas wie ein Kulturrat, der kontinuierlich alle Kulturschaffenden an einen Tisch holt, um Ideen zu finden, Synergien auszuloten, ein Alleinstellungsmerkmal in der Region zu entwickeln.

Perspektiven

„Fehlte“, weil sich etwas bewegt und eine Kulturkonferenz im o.g. Sinn stattgefunden hat. Sie soll kontinuierlich terminiert werden. Da gerade im Bereich Musik eine besonders qualitätvolle Ausgangsbasis vorhanden ist (wie in Burscheid auch), ist vertiefend zu überlegen, wie man dieses Thema in die Region und darüber hinaus trägt. Einmal um seiner selbst willen, zum anderen, um Wermelskirchen weithin bekannt zu machen und damit Kulturtouristen anzulocken und, besonders wichtig, die Stadtgesellschaft zu binden und das Miteinander unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen zu stärken.

Ein mittelfristig angelegter, interkommunaler Kulturentwicklungsplan, ein interkommunales Kulturmanagement und ein alle 3 Monate tagender Kulturrat sind die Impulse für eine weiterhin qualitätvolle Kultur, die weit über die Region hinausstrahlt.

BAUKULTUR

Grundlagen

Ein authentisches Erscheinungsbild, schöne Häuser, öffentliche Räume, die zum Verweilen einladen, schaffen Identität und die Identifikation der BürgerInnen mit ihrer Stadt. Außerdem provoziert es touristisches Interesse und damit Wirtschaftsförderung.

Wermelskirchen ist ein Teil des „Bergischen Lands“. Es hat eine große Anzahl von Denkmälern in der Innenstadt, die den eigenen Stil des „Bergischen Hauses“ und damit die städtebauliche und architektonische Genese in Einzelgebäuden und Ensembles verantwortungsvoll dokumentiert.

Aber auch hier wurde, besonders im Zentrum, willkürlicher Umbau, vorrangig im Erdgeschoss, betrieben und proportional, teilweise sehr gefühllos, Neubau integriert. Die Einmaligkeit wird zur Austauschbarkeit.

Perspektiven

Das muss sich wieder ändern! Es haben bereits detaillierte Untersuchungen zu den in unterschiedlichen Zeitschichten entstandenen Gebäuden und Ensembles stattgefunden.

Diese Untersuchungen werden vertieft und mit Gestaltungsleitlinien zur jeweiligen Epoche versehen. Sie können auch in einem Gestaltungshandbuch weiter ausgearbeitet werden. Dies kann zur qualitätvollen Bauberatung herangezogen werden.

Informationsveranstaltungen, Workshops, Ortsbesichtigungen, evtl. ein Preis für vorbildhafte Gestaltung - Alt- oder Neubau -, die Gründung eines Gestaltungsbeirats sind Maßnahmen der Qualitäts- und Bewusstseinssteigerung.

BILDUNG | SOZIALES

Grundlagen

... für alle Alters- und Sozialgruppen. Verantwortungsbewusstes städtisches Handeln muss Beides im Fokus seiner Betrachtungen zur Stadtentwicklung haben.

Angesichts des demografischen Wandels nimmt die Bedeutung von Bildung, über die schulische Bildung hinaus, zu. Lebenslanges Lernen ist das Motto, besonders auch vor dem Hintergrund, dass wir uns auf eine Wissensgesellschaft hin bewegen.

Wermelskirchen wird diesem Anspruch, dieser Herausforderung grundsätzlich gerecht. Ein breites Angebot an Schulformen für alle Bildungsniveaus wird als ein fundamentaler Standortfaktor verstanden, den Wermelskirchen mit der Gründung einer Hochschule weiter untermauern möchte.

Die kulturelle Bildung, besonders im Bereich Musik, hat einen hohen Stellenwert. Ein Thema, das Menschen zusammenbringt und -hält.

Die radikale, schnelle Veränderung im Bildungswesen, verstärkt durch die zunehmende Digitalisierung, provoziert abwechslungsreiche Angebote an unterschiedlichen Lernorten und (Außen-)Räumen, die es ermöglichen, vielfältige Lernformen zu erfahren.

Besonders wichtig ist in dem Zusammenhang die Kooperation mit der Wirtschaft, um Ausbildungsplätze anzubieten und auch hier dem Fachkräftemangel zu begegnen.

Perspektiven

Es ist selbstverständlich, dass die Interessen und Bedürfnisse, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, alten Menschen, Migranten und Menschen mit Behinderung einzubinden sind. Dazu ist es notwendig, die bisher praktizierten Planungs- und Beteiligungsformen auf Chancengleichheit zu prüfen und weiter zu entwickeln. Eine systematische, kontinuierliche Erhebung ihrer Wünsche und Bedarfe sowie ihre Unterstützung bei der Interessenartikulation sind wesentliche Voraussetzungen.

Im Ergebnis sollten neben Angeboten für Jedermann zielgruppenspezifische Angebote stehen: öffentliche Einrichtungen, Wohnraum, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote, die den besonderen Bedürfnissen ihrer NachfragerInnen Rechnung tragen.

Eine besondere Bereicherung des Bildungsangebots sind die Musikschulen in Burscheid und Wermelskirchen und die vielen Musikvereine – sie sind unbedingt zu stärken.

Um zukünftig nachhaltige Strukturen zu schaffen, sollten bei der Realisierung von Wohnbebauung /-gebieten Angebote für unterschiedliche NachfragerInnen vorgehalten werden. Die Objektkonzeptionen sind mit flexiblen und multifunktionalen Grundrissen umzusetzen, die dem Lebenszyklus angepasst werden können.

Sonderformen wie Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende sind zu prüfen und zu entwickeln.

Nachbarschaftshilfe und Ehrenamt sind im Rahmen einer älter werdenden Gesellschaft nicht mehr weg zu denken.

Beides ist zu stärken und über eine Ehrenamtsbörse z. B. zielführend zu stärken.

TOURISMUS | FREIZEIT | NAHERHOLUNG

Grundlagen

Zuhause bleiben – Deutschland entdecken – der Klimawandel hilft dabei. Die Übernachtungszahlen dokumentieren diesen Trend – ca. 48 % der deutschen UrlauberInnen blieben in den letzten 3 Jahren im Heimatland. Das betrifft auch Jugendliche, die wieder verstärkt wandern.

Wermelskirchen liegt im Naturpark „Bergisches Land“. Es konnte seine Kulturlandschaft weitgehend erhalten. Wald, Freiraum, Talsperren und historische Stadtkerne, geprägt durch sichtbare Fachwerkfassaden und den „Bergischen Dreiklang“, Schiefer, weiße Fenster und grüne Fensterläden, schaffen ein individuelles Erscheinungsbild mit vielen touristischen Reizen.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sehenswürdigkeiten wie die Mühlen, Hofläden komplettieren bereits vorhandene Angebote.

Hinzu kommt außerdem ein auffallend vielfältiges, qualitätvolles, kulturelles Angebot, besonders im Bereich Musik, das als Alleinstellungsmerkmal herausgearbeitet werden und den Kulturtourismus stärken sollte. All‘ das sind gute Voraussetzungen, um den Tourismussektor auszubauen und wirtschaftlich viel intensiver zu nutzen.

Perspektiven

Um genau herauszufinden, welche Zielgruppen mittelfristig mit welchem Angebot bedient werden sollen, ist ein interkommunales Tourismuskonzept (zusammen mit Burscheid) zu erarbeiten.

Darin können die über die Region hinaus bekannten Highlights wie der Altenberger Dom, die drittgrößte Trinkwassertalsperre Deutschlands, die Dhünntalsperre und Schloß Burg mit weiteren Angeboten und weniger bekannte Attraktionen hervorgehoben werden.

Eine interkommunale Zusammenarbeit mit Burscheid bildet die Grundlage für eine wirksame touristische Entwicklung. Sie verhindert unnötige Konkurrenz und schafft einen ausgeglichenen und effizienten Einsatz finanzieller Mittel.

Ein professionelles Tourismusmanagement beider Kommunen, eine gemeinsame Tourismusstrategie, z. B. in der symbiotischen Vernetzung mit Kulturangeboten, schafft einen völlig neuen Zweig der Wirtschaftsförderung.



INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MASTERPLAN WERMELSKIRCHEN INNENSTADT 2030



Eich / Schwanenviertel
Quartiersentwicklung,
Wohnen und soziale
Infrastruktur

Innenstadt
Quartiersentwicklung,
Wohnen und soziale
Infrastruktur



Stadt Nord
entwicklung:
zier mit Historie
ität

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT WERMELSKIRCHEN INNENSTADT 2030

Die Attraktivität von Wermelskirchen liegt einmal in der Einbettung in die Kulturlandschaft des Bergischen Landes, in seinem städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild im Stil des Bergischen Hauses und einer hohen Lebensqualität, u.a. gestützt durch kulturelle und Bildungsangebote. Aber es gibt auch Defizite in der Stadtentwicklung - sie sollen durch ein integriertes Konzept weitestgehend reduziert werden.

In den Prozess der Erarbeitung des IEHKs wurden die örtlichen Akteure, Expertinnen und Experten besonders eingebunden. Diese konzertierte Aktion soll in den Jahren der Umsetzung stabilisiert und weitergeführt werden.

In unterschiedlichen Sektoren, weitergehenden Untersuchungen und daraus resultierenden Zielen und Perspektiven wurden konkrete Maßnahmen formuliert. Sie wurden besonders auf ihre Vernetzung und damit die gesamtstädtische Wirksamkeit geprüft.

Die damit verfolgte Strategie soll der Kommune helfen, bei einem engen finanziellen Korsett inhaltlich umfassend, finanziell effizient und verantwortungsvoll, Wermelskirchen als lebendige Stadt für die Zukunft zu stabilisieren und innovativ weiterzuentwickeln.

Dabei sind in der Interaktion auch interkommunal mit der Stadt Burscheid

- die Folgen der demografischen Umwälzungen
- die Wahrung und Steigerung der Lebensqualität
- die Verbesserung, ein Umdenken in der Mobilität
- die nachhaltige Siedlungsentwicklung und
- die Erwirtschaftung der Zukunftsfähigkeit

als komplexe Aufgaben in den kommenden 10 Jahren zu lösen. Dies mit hohen Qualitätsansprüchen, durch interdisziplinäres Agieren – auch in der Administration – und mit Hilfe des bürgerschaftlichen Engagements.

Im Detail sind es

- die Stärkung der Zentralität, die Stabilisierung des Einzelhandels, durch zusätzliche Angebote die Vielfalt, Gastronomie, Kultur zu erhöhen
- zusätzliche Wohnraumangebote im und in der Nähe des Zentrums zu schaffen
- die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu verbessern
- die Identifikation durch Baukultur zu stützen
- die städtebauliche Neuordnung von Quartieren vorzunehmen
- die Aktivierung von Flächenpotenzialen und untergenutzten oder brachliegenden Immobilien voranzubringen.

Materielle und immaterielle, öffentliche und private Maßnahmen werden helfen, eine nachhaltige Entwicklung zu erreichen. Aber erst die Verzahnung der Maßnahmen mit unterschiedlicher Bedeutung bietet eine Plattform mit großer Breitenwirkung.

Die für die Aktivierung des Zentrums wichtigen, folgenden Maßnahmen sollen die Stadt wirtschaftlich stärken, Wohngebiete aufwerten und mit der Innenstadt verbinden, die Lebens- und Aufenthaltsqualität verbessern und das Stadtbild qualifizieren.

MASSNAHMEN-ÜBERSICHT

Hochschul- und Technologiequartier Rhombus

Alternative 1: Innovationsquartier Rhombus

Technologie, Forschung, Dienstleistungen, Wohnen

Alternative 2: Innenstadtquartier Rhombus

Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Wohnen

Rhombus

Ein ruppiger Ort am Rande der Innenstadt

Quartiersbegegnungsstätte:
Beratung, Fraktionen und Verwaltung

Altstadt:
Ein Ort mit Atmosphäre

Zentrum

Bürgerhäuser:
Gute Stube der Stadt

Eich / Schwanenviertel:
Stabilisierung durch differenzierte Wohnraum-
angebote und soziale Infrastruktur

Eich / Schwanenviertel
Quartiersentwicklung:
Wohnen und soziale
Infrastruktur

Wohnen im KATT-Quartier

Schwanenplatz:
Umbau zum multifunktionalen
Stadtplatz

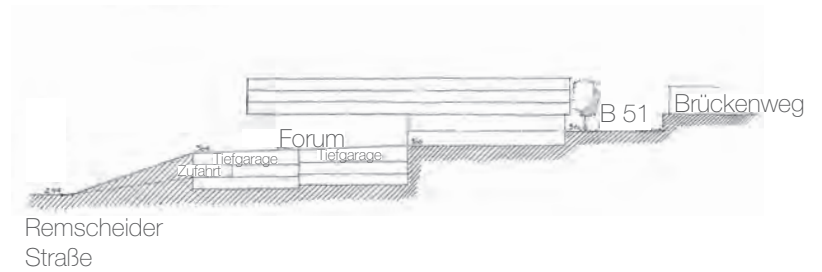
**Jugend-
freizeitplatz**

**Innenstadt Nord:
Stadtquartier mit Historie und Qualität**

**Generationenquartier Weyersbusch:
Bildung, Kultur, Aktionen**

**Hüpptal:
Sport, Spiel, (Ent-)Spannung in der Innenstadt**

Eifgen: Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur



HOCHSCHUL- UND TECHNOLOGIE- QUARTIER RHOMBUS

Ungefähr 3 ha untergenutzte Fläche, unmittelbar am Zentrum liegend, „nur“ getrennt durch die B51: das Rhombus-Areal. Exponiert für eine Entwicklung, die die Innenstadt stärkt und langfristig stützt, z.B. als Hochschul und Technologiequartier. Über eine innovativ gestaltete Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die die Zäsur der B 51 überwindet, werden ca. 41.000 m² BGF Hochschul- und Technologiefläche an das Zentrum angebunden.

Ein vorgelagerter öffentlicher Platz, dessen höhere Lage zur Remscheider Straße mit Hilfe von weitläufigen, einladenden Treppenanlagen und barrierearmen Rampen überwunden wird, ist ein weiteres Bindeglied auch zwischen nördlich angrenzender Wohnbebauung, dem Hochschul- und Technologiequartier und dem Zentrum.

Eine barrierefreie Anbindung ist westlich wie östlich des querliegenden Gebäuderiegels gegeben. Vier- bis fünfgeschossige Gebäude dokumentieren den städtebaulich dominanten Standort und beinhalten sowohl Lehr- und Forschungsräume und solche für Technologiefirmen wie in den Obergeschossen Wohnungen für das Lehrpersonal und Studierende. Eine Tiefgarage nimmt die notwendigen Stellplätze auf.

Die Grundstücke und Gebäude des zu beanspruchenden Areals sind in Privatbesitz. Die Stadt will Beides erwerben. Im Vorfeld sind eine Altlastenuntersuchung und ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Sämtliche Gebäude sind abzureißen. Die endgültige Architektur und Einordnung in das Stadtgefüge kann über einen städtebaulich/architektonischen Wettbewerb erfolgen.



Eine Variante kann sich ergeben, wenn der östliche Teil der Bestandsbauten erhalten werden muss.



INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS

Alternative

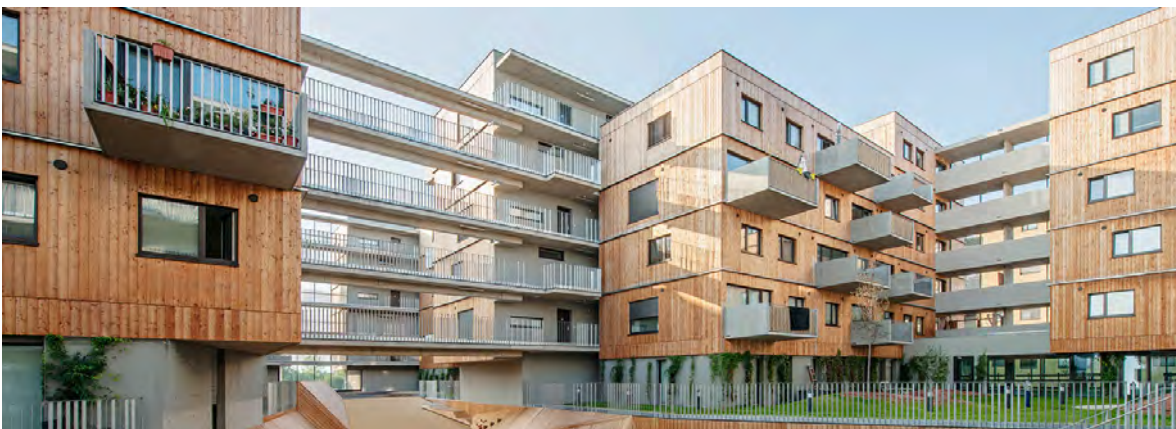
In diesem gleichwertigen Fall bestimmen die Entwicklung des Areals Nutzungen wie Technologie, Forschung, Dienstleistung und Wohnen – wenn sich eine Hochschule (Dependance) nicht realisieren lassen sollte.

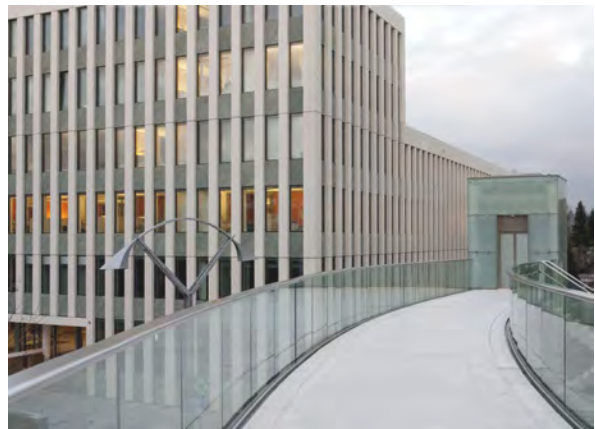
Wieder angebunden an das Zentrum über eine attraktive Brücke für FußgängerInnen und RadfahrerInnen werden die Nutzungen in kammartig angeordneten, zwei- bis max. viergeschossigen Wolkenbügeln untergebracht. Am östlichen und westlichen Auftakt befinden sich jeweils Dienstleistungen und Büros. Nördlich über einen öffentlichen Platz verbunden, können 3-bis 5-geschossige Gebäude für Wohnungen etabliert werden.

Östlich bildet ein barrierefreier Vorplatz das Entrée in das Quartier, westlich befindet sich ein niveaugleicher Anschluss an die Wolfhagener Straße.

Eine Tiefgarage unter dem Gebiet löst den Stellplatzbedarf.

Auch bei dieser Alternative will die Stadt die Grundstücke und Gebäude erwerben, abreißen und die Fläche in Gänze entwickeln (lassen).





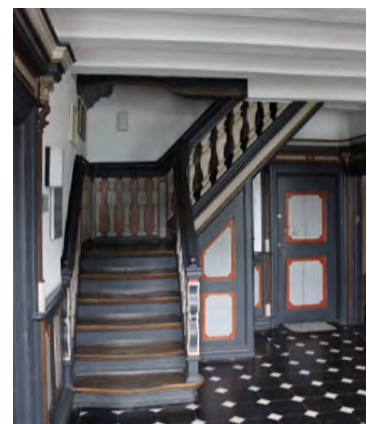
INNENSTADTQUARTIER RHOMBUS

Alternative

In dieser Alternative, die eine Mischung von Dienstleistung, sozialen Einrichtungen und Wohnungen ermöglichen soll, wird die Dichte der Baukörper durch Grünflächen gelockert. Es bleibt bei der Anzahl der Geschosse und der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Quartiers durch die Anordnung, Gestaltung und Größe des öffentlichen Raums. Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Auch bei dieser Alternative will die Stadt die Grundstücke und Gebäude erwerben, abreißen und die Fläche in Gänze entwickeln (lassen).





BÜRGERHÄUSER: GUTE STUBE DER STADT

Ein besonders anspruchsvoller Auftritt und Empfang im Stadteingang gelingt den Bürgerhäusern auf dem kleinen Loches-Platz. Dieser ruft allerdings nach einer attraktiveren Gestaltung und damit einem schöneren Umfeld für die 2 Gebäude. Sie repräsentieren in auffälliger Architektur des „Bergischen Hauses“ die Baukultur der Region. Das beispielhafte äußere Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wird komplettiert durch einen hochwertigen Innenausbau.

Beides ist jedoch stark sanierungsbedürftig.

Die noch darin beheimatete Musikschule soll im Jahr 2024 in das Generationenquartier Weyersbusch umziehen. Das macht den Weg frei, die Bürgerhäuser zur guten Stube der Stadt umzubauen.

Empfänge, Trauungen, Lesungen, Kurse, Vorträge, kleine Konzerte und Ausstellungen sind möglich, wie auch die partielle Inanspruchnahme durch ein Kultur- I Tourismusbüro oder Vereine. Die Aufwertung der Gebäude auch durch eine barrierefreie Erschließung zieht die der unmittelbaren Umgebung nach sich: ein offener Stadtplatz bildet zusammen mit den Bürgerhäusern ein südwestliches Entrée in die Innenstadt.





QUARTIERSBEGEGNUNGSSTÄTTE: BERATUNG, FRAKTIONEN UND VERWALTUNG

Es ist absehbar, dass das Wermelskirchener Rathaus bald in neuem Glanz erstrahlt. Die Sanierung des gegenüber vom Haupteingang des Rathauses liegenden, ehemaligen Polizeigebäudes ist als nächste Maßnahme „fällig“, seine energetische Ertüchtigung inkl. Sanierung der Fassaden sowie die barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug sind die wichtigsten Aufgaben.

Das Erdgeschoss, bis auf die Räume der Fraktionen und Teile des Untergeschosses sollen als Quartiersbegegnungsstätte mit einem Beratungspool – sämtliche relevanten Vereine und Institutionen zur Information, Integration und Inklusion – umgebaut werden. Die Beratung für Wohnungslose, SchuldnerInnen, VerbraucherInnen, das Integrationsbüro, die Freiwilligenbörse etc. soll Rat- und Hilfesuchenden an einem Ort zur Verfügung stehen und lange Wege vermeiden, außerdem Synergien für das Zentrum bewirken.

Das Obergeschoss und Teile des Untergeschosses werden der Verwaltung zugeordnet.

Die neue Attraktivität der Gebäude lässt zwangsläufig Rückfragen zur Gestaltung und barrierefreien Erschließung der Außenanlagen aufkommen. Letztere ist nicht überall gegeben. Zu beiden Inhalten ist ein Konzept zu erarbeiten.

Die (bauordnungsrechtlich) notwendige Anzahl der Stellplätze ist unterzubringen.

Die Umnutzung des Erdgeschosses (ohne Fraktionsräume) und von Teilen des Untergeschosses, die neue Fassade und die Realisierung des Aufzugs sollen mit Städtebauförderungsmitteln erfolgen.



GENERATIONENQUARTIER WEYERSBUSCH: BILDUNG, KULTUR, AKTIONEN

Bereits jetzt muss sich die Stadt Gedanken machen, was aus der Hauptschule wird, wenn die zum Bau beschlossene Sekundarschule realisiert wird und Haupt- und Realschule umziehen.

Was passiert mit der Fläche im Süden, die von der Grundschule freigezogen wird? Dies ist die daran anschließende Frage.

Die Lösungsmöglichkeiten können so aussehen:

Das gesamte Quartier wird ein attraktiver Anlaufpunkt für unterschiedliche Generationen mit den Schwerpunkten Bildung, Kultur, Aktionen.



In die umzunutzenden Gebäude ziehen in den Bauteil A das Stadtarchiv und die Ausstellung zur Stadtgeschichte, in der Verantwortung des Geschichtsvereins.

Den Bauteil B sollen die VHS, Vereine und weitere soziale Institutionen übernehmen und den Bauteil D die Musikschule.

Bauteil C kann als coworking spaces, Arbeitsplätze für Alleinerziehende, mit Kindergartenangebot, home office-Plätze für web-designer etc. unter der Regie der Stadt vermarktet oder als Privatmaßnahme realisiert werden.

Die Bauteile A – D sind in einem guten baulichen Zustand.

Unter energetischen Gesichtspunkten sind im Bauteil B die Ertüchtigung der Fassade zu prüfen und es sind überwiegend neue Fenster und Sonnenschutz zu montieren.

Das direkte Umfeld ist mit mehr Aufenthaltsqualität auszustatten. Hier ist ein barrierefreier Platz anzulegen. Wo möglich, sind die notwendigen Stellplätze zu integrieren.



Während der nördliche, bebaute Teil des gesamten Areals der (kulturellen) Bildung und im Bauteil C modernen Arbeitsplatzangeboten vorbehalten ist, wird der mittlere, kulturellen Veranstaltungen zugedacht.

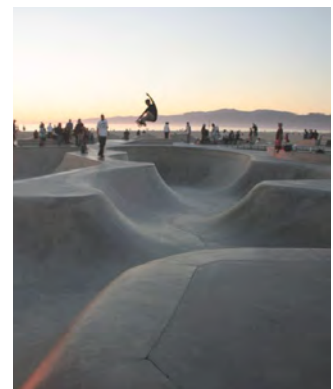
Unter Vorgaben der Topografie kann eine Freilichtbühne für Veranstaltungen, Konzerte, Theater geplant und z. B. von der Musikschule genutzt werden.

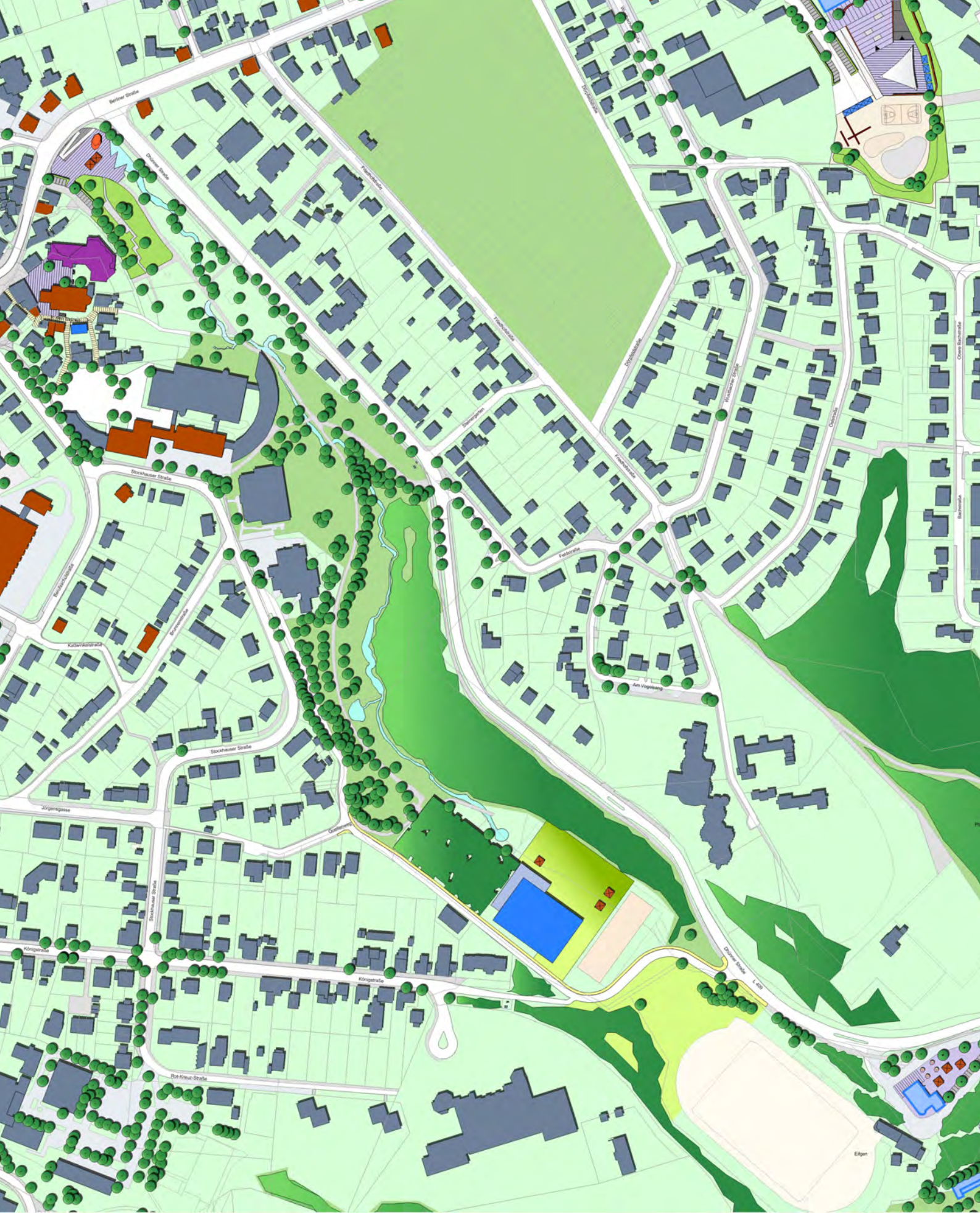
Die o. g. Intentionen lassen sich unter dem Thema „Zentralisierung von sozio-kulturellen und Angeboten zur kulturellen Bildung um einen neuen Platz für die Stadtgesellschaft“ zusammenfassen. Sie sind sollen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln realisiert werden.

Ausnahme ist die Umnutzung des Bauteils C, die von Dritten / Investoren realisiert werden soll.

Dieser Bereich, wie auch der südlich angrenzende, werden von einem Lärmschutzwall umfassen, in den Holzcontainer zur Materiallagerung eingelassen oder Sitzflächen modelliert werden.

Der südliche Teil des Quartiers ist Sport und Spiel vorbehalten. Wie sich Aktionsflächen, Kletterwände etc. konkret einbinden lassen, ist in einem detaillierten Konzept zu klären. Zur Übernahme der Kosten können Dritte eingebunden werden.







DAS HÜPPTAL: SPORT, SPIEL, (ENT-)SPANNUNG IN DER INNENSTADT

Wie ein langer Finger ragt das Hüpptal, durch das der Eifgenbach fließt, in das Zentrum – über eine Länge von ca. 1 km, in nord-südlicher Richtung. Es hat mit seiner Wald- und Freifläche einen hohen Naherholungswert.

Den Auftakt in der nördlich liegenden Innenstadt bildet ein ca. 1.500 m² großer Platz, der als Treffpunkt, Einstieg in die gesamte Relaxbastion und für kleine Veranstaltungen geeignet ist.

Areale zur Bewegung für alle Generationen, Minigolf im Gemüse- und Kräutergarten, damit gleichzeitig ein außerschulischer Lernort (das Gymnasium grenzt unmittelbar an), münden im Südosten in ein Sportzentrum, in das ein Ersatzneubau eines Hallenbads, eingebettet in einen attraktiv gestalteten Landschaftsraum, integriert wird.

Notwendige Stellplätze befinden sich in einer Anlage, die mit Platanendächern verschattet wird.

Um das angrenzende Wohngebiet im Südwesten nicht durch Verkehr zu belasten, soll eine neue Straßenanbindung von der Dhünner Straße, der L 409, erfolgen.

Im äußersten Südosten grenzen Eifgen - das ehemalige Freibad und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Wasserwerks und des ehemaligen Maschinistenhauses an.

Diese insgesamt große Bedeutung des gesamten Areals für die Stadtgesellschaft und die Region in puncto Sport, Naherholung | Gesundheit soll sich darin wiederfinden, dass es zusammen mit der Wiederbelebung des Bereichs „Eifgen“ durch Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur als Regionaleprojekt angemeldet wird.

Außerdem wird für die Realisierung des Hallenbads eine Förderung durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ angestrebt. Dazu gehört auch die geplante verkehrliche Anbindung (Details siehe S. 71).



Gymnasium

Die grüne
Lunge



Minigolf im
Gemüsegarten

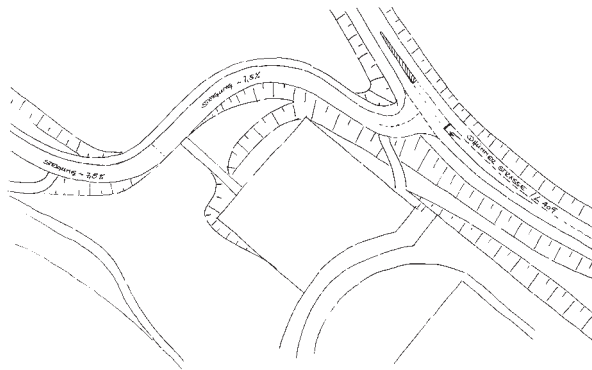
120 Stellplätze

Ersatzneubau
Hallenbad

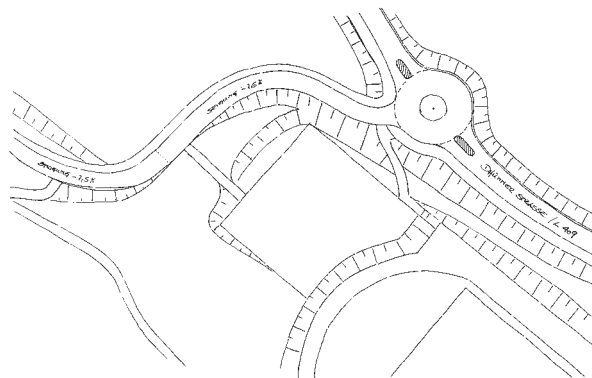


Sportzentrum

M 1:7.500



Variante Linksabbiegerspur



Variante Kreisverkehr

Neue Anbindung Dhünner Straße L 409

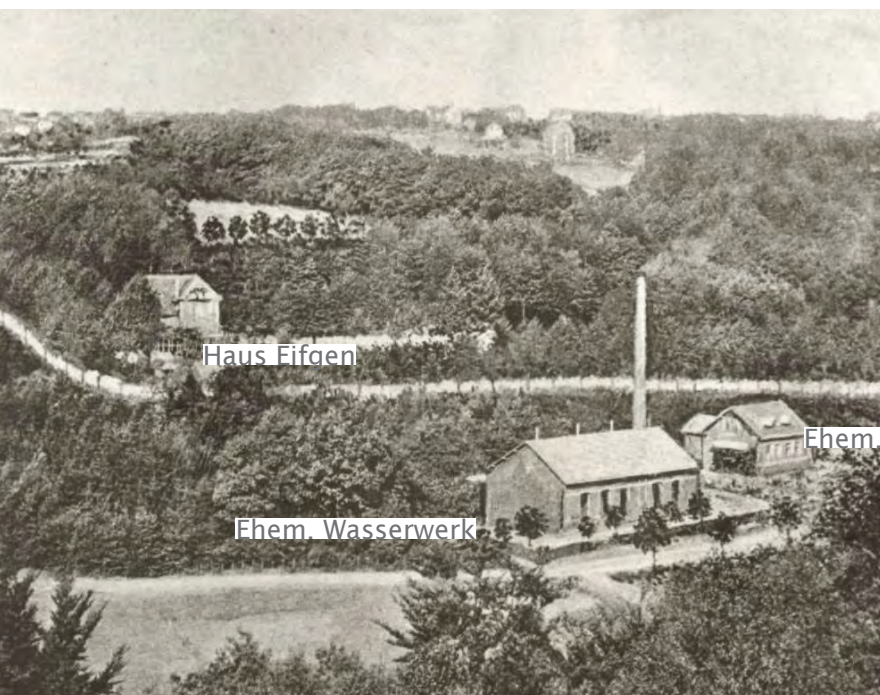




Haus Eifgen



Ehem. Freibad



Ehem. Maschinenhaus

EIFGEN: TOURISMUS, BILDUNG, UNTERNEHMENSKULTUR

So wie das Entrée des Hüpptals im Norden Leben erwartet und zulassen soll, ist am südlichen Ende im Eifgen in dem Gebäude des ehemaligen Freibads und denen des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Wasserwerks wie Maschinistenwohnhauses (beide Gebäude sind stark sanierungsbedürftig) geplant, in ruhigerer Atmosphäre innovative Angebote für neue Zielgruppen im Arbeitsleben und Gesundheits- wie Sportbereich zu schaffen.

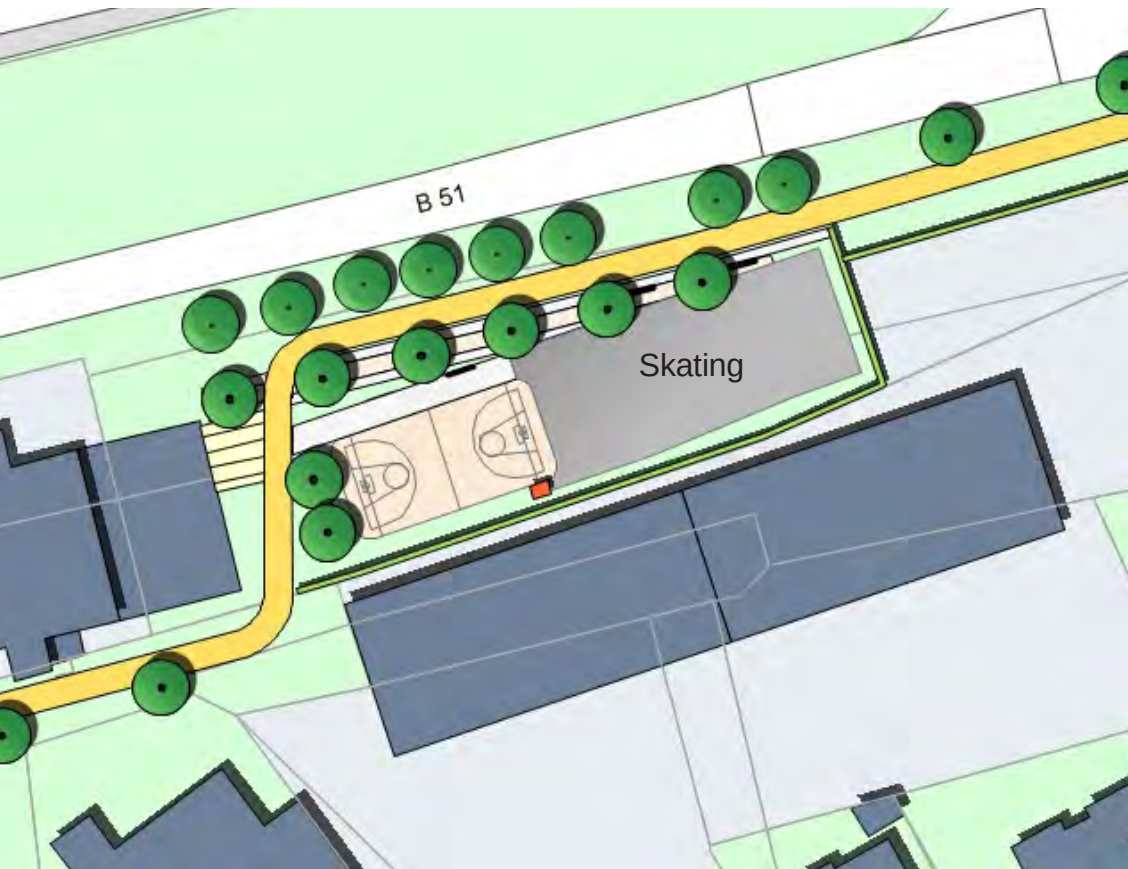
Ein Investor hat vor, das Ensemble in einer ganzheitlichen Lösung nutzbar zu machen für Unternehmen, die als start ups, Projektteams, Firmen mit temporären Spitzen im Flächenbedarf agieren und Arbeitsplätze für Alleinerziehende mit Kinderbetreuung schaffen. Coworking spaces, social meeting points, außerschulische Lernorte für Schüler und Studierende sind nur einige Kriterien weiterer Nutzungen, ebenso Tagungen. Interessant für die Region, können in äußerst reizvoller Umgebung innovative Impulse, außerschulische Bildung und neue Unternehmensstrukturen synergetisch vernetzt werden.

Beherbergungsmöglichkeiten in den Denkmälern stützen die Angebote.

Die Nutzungen stehen den Freizeit- und Tourismusaktivitäten im Eifgen nicht entgegen. Einige start ups oder freischaffende coworker können diese Aspekte mit ihren Leistungen bedienen.

Zudem ergeben sich Synergien mit dem Haus Eifgen, das seit mehreren Jahren für seine privatinitiierten Musikhights weit in die Region hinein bekannt ist. Es kann / sollte als Veranstaltungszentrum ertüchtigt werden.

Es ist zu prüfen, ob die regionale Wirkung der Nutzungen in erhaltenen Denkmälern und gepflegtem, neu angelegtem, öffentlichen Raum ein Modell ist, das sich im Zusammenhang mit dem gesamten Hüpptal als Regionale-Projekt deklarieren lässt.



Visualisierung LND SKT

JUGENDFREIZEITPLATZ

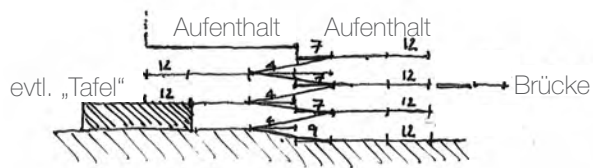
Die Stadt Wermelskirchen ist bemüht, den Kindern und Jugendlichen die für sie (lebens-)notwendigen Sport- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung zu stellen, auch um ihre Bindung an die Stadt zu erhöhen. Eines dieser Areale ist der Jugendfreizeitplatz unmittelbar an der Balkantrasse – und über diese erreichbar – gelegen. Darüber ist er auch an die Innenstadt angebunden.

Das Konzept für Spiel und Sport beinhaltet eine Skatefläche und ein multifunktionales Aktionsfeld.

Eine differenzierte Ausleuchtung wie eine den Raum fassende Begrünung schaffen Atmosphäre.

Die Realisierung des Projekts soll von Städtebaufördermitteln und der finanziellen Unterstützung Dritter geschehen.

Am Rand ist eine Raststation des ADFC vorgesehen.



76

EIN RUPPIGER ORT AM RANDE DER INNENSTADT

... das AJZ Bahndamm!

Über Jahre hinweg hat sich hier ein Freiraum für Alle entwickelt, die auf Punk, Heavy, Rock, Hardcore etc. stehen. Das AJZ ist nicht bekannt – es ist international berühmt für seine Veranstaltungen und ihre Atmosphäre und soll an seinem Standort gesichert werden.

Er ist über die B 51 gut zu erreichen, von der Innenstadt führt eine Fußgängerbrücke dorthin. Sie soll an das Parkhaus angebunden werden. Das Umfeld soll aufgewertet werden, ohne dem AJZ seine Originalität und damit Identität zu nehmen.

Der bestehende Lärmschutzwall wird durch eine Wand ersetzt, um mehr Außenraum zu erhalten. Die Skatingbahn wird in den Jugendfreizeitplatz „verlegt“.

Der größte Teil der an das Haupthaus angebauten Halle wird abgerissen – er ist nicht sanierungsfähig.

Auf dieser neuen Fläche wird seitens der Stadt unter finanzieller Beteiligung Dritter ein Parkhaus mit ca. 80 Plätzen errichtet, um das Zentrum vom Parkdruck zu befreien.

Das Dach des Parkhauses ist als Aufenthaltsfläche geplant. Zum Relaxen, für ZuhörerInnen, ZuschauerInnen bei Veranstaltungen, Lesungen des AJZ auf dem Platz.





ALTSTADT: EIN ORT MIT ATMOSPHERE

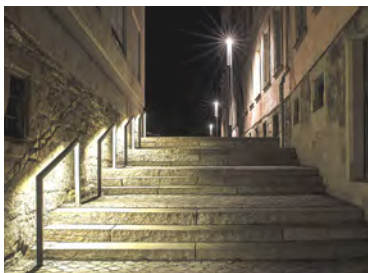
Intakte, meist liebevoll gepflegte Häuser, verbunden über zahlreiche kleine Gassen, häufig mit qualitätvoller Gastronomie, kennzeichnen in vielen Städten die Atmosphäre einer Altstadt. So ist das Gefüge auch in Wermelskirchen, inmitten steht eine Kirche.

Zur Betonung und nachhaltigen Verbesserung des Gesamtambientes und der Nutzungen sollen der Kirchplatz und angrenzende und davon abgehende Gassen neu gepflastert und barrierefrei gestaltet werden. Eine gute, unaufwändige Beleuchtung hebt den individuellen Charakter der Bebauung hervor.

Zur Erhaltung und Verbesserung des Erscheinungsbilds kann das Fassadenprogramm (Städtebauförderung) in Anspruch genommen werden.

Die Attraktivierung des über Jahrhunderte gewachsenen Bereichs ist mit Städtebaufördermitteln im Einklang mit den AnliegerInnen und EigentümerInnen möglich.

Der Carl-Leverkus-Platz soll mehr Aufenthaltsqualität erhalten. Die Steinblöcke werden durch Sitzstufen ersetzt. Der Platz kann dann auch als Bühne für kleine, nicht störende Veranstaltungen und Themenmärkte genutzt werden. Die Parkplätze bleiben erhalten.





WOHNEN IM KATT-QUARTIER

Wermelskirchen braucht Wohnraum.

Eine der schönsten Wohnsituationen in Wermelskirchen ist im Katt-Quartier an der Jörgensgasse – es ist der Blick in die weite Landschaft des „Bergischen Landes“, der sie so reizvoll macht und die Nähe zum Zentrum.

Momentan ist die Fläche untergenutzt und die darauf stehenden Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Die Terrassierung des Areals, die topografische Situation, lassen eine interessante Architektur mit maximal 3-geschossigen Wohngebäuden mit ca. 35 Wohneinheiten und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu. Dadurch ergeben sich weiträumige Freiflächen, die über ihre Gestaltung zu Spiel und Kommunikation einladen.

Die im südöstlichen Teil des Areals liegende Kindertagesstätte kann erhalten bleiben –alternativ ist auch Wohnen möglich. Die Realisierung erfolgt als Privatmaßnahme.





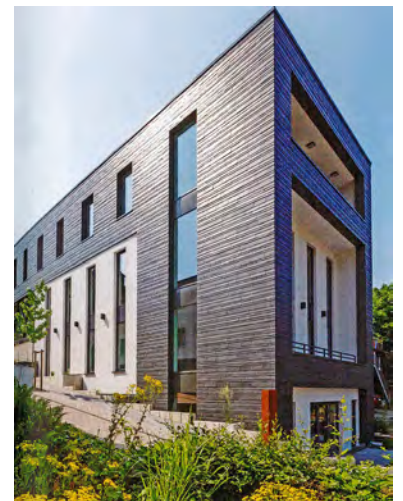
Eich / Schwanenviertel
Quartiersentwicklung,
Wohnen und soziale
Infrastruktur

EICH / SCHWANENVIERTEL: STABILISIERUNG DURCH DIFFERENZIERTE WOHNRAUMANGEBOTE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Stadt Wermelskirchen braucht, um sich stabilisieren und entwickeln zu können, Wohnraum für die ansässige Bevölkerung wie notwendigen Zuzug. Besonders in der Innenstadt sind Baulücken wie Flächen in Quartieren auf ergänzenden Wohnungsbau zu eruieren.

Ein Viertel, in dem differenzierte Wohnraumangebote für unterschiedliche Interessenten realisiert werden können, ist das Schwanenviertel. Verkettete Einzelhäuser, Doppelhäuser, mehrgeschossige Solitäre bis zu verdichtetem Geschosswohnungsbau lassen für unterschiedliche Nutzergruppen und Portemonnaies Vielfalt im Angebot zu. Kleine Plätze ermöglichen Aufenthalt und Kommunikation – letzteres auch in Gemeinschaftsräumen bei mehrgeschossigen Gebäuden, in denen zudem Serviceeinrichtungen für ältere oder alleinerziehende Menschen untergebracht sind.

Hierzu sind detaillierte, städtebaulich und architektonisch qualitätvolle Konzepte zu entwickeln und in konzertierter Aktion zwischen öffentlicher Hand, Investoren und EigentümerInnen umzusetzen.





SCHWANENPLATZ: UMBAU ZUM MULTIFUNKTIONALEN STADTPLATZ

Einer der vielen Plätze in der Innenstadt, die im Alltag kaum genutzt werden (können), da sie in ihrer „Über“-Gestaltung wenig Aufenthaltsmöglichkeiten und -qualität bieten, ist der Schwanenplatz. Hier parken „willkürlich“ verteilt Autos und eine lange, eingemauerte Achse, gedacht zur Unterstützung einer besonderen Blick- und Wegebeziehung, verkleinert ihn. Ein Platz ist ein Platz, wenn er als Raum durch eine Randbebauung mindestens an drei Seiten definiert wird. Das ist nur auf der westlichen Seite rudimentär durch ein veraltet wirkendes Gebäude der Fall.

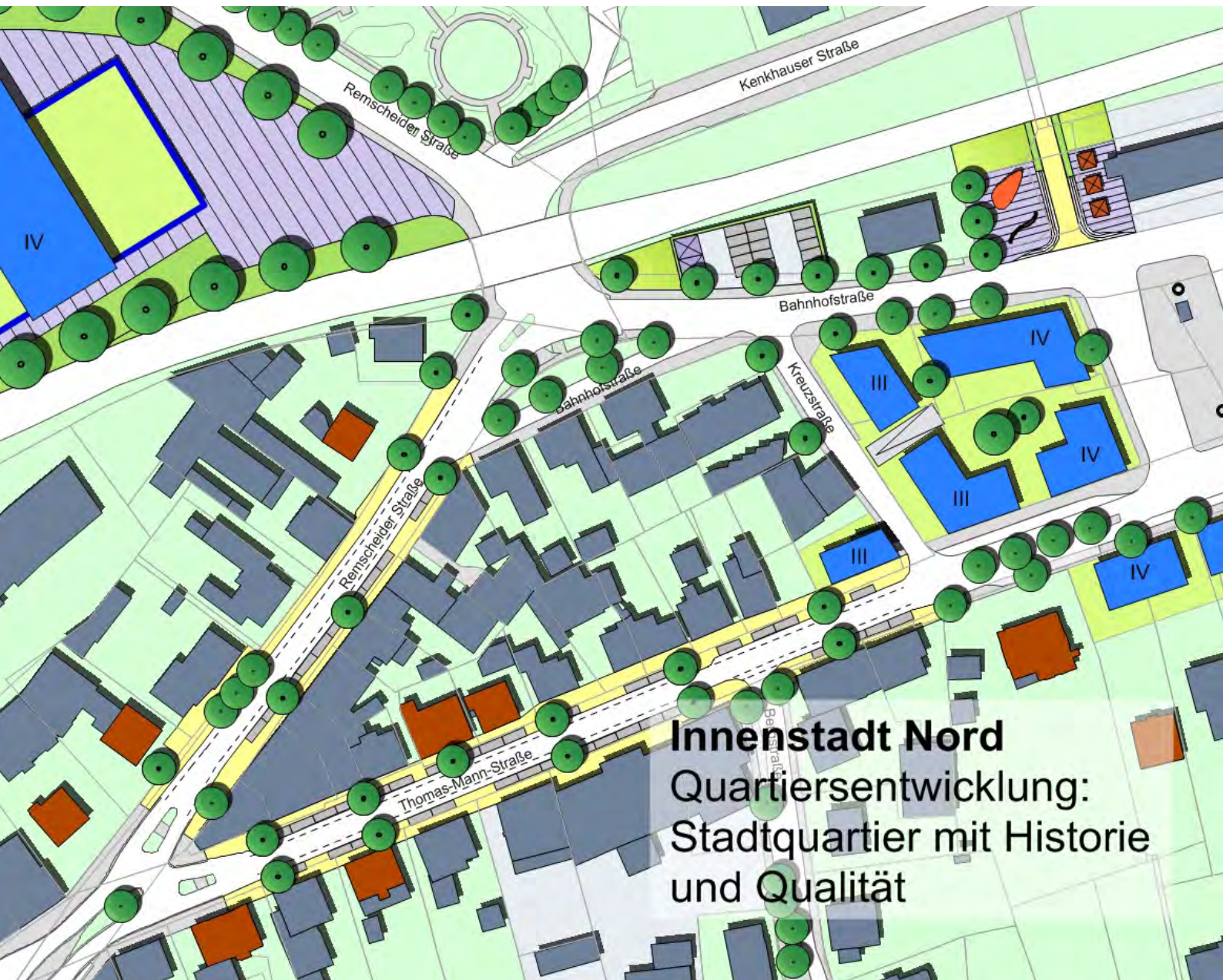
An dieser Stelle kann eine attraktive, erweiterte Neubebauung den Platz fassen. Die Beseitigung der gemauerten Passage und eine zusammengezogene Fläche zum Parken der Autos mit einer Einrahmung des gesamten Platzes durch Bäume, und Schließen der nordöstlichen Bebauung in der südöstlichen Spitze geben dem Platz Halt und eine eindeutige Identität.

Die im Norden an das Hotel „Zum Schwanen“ grenzende, tiefer liegende Fläche wird über eine Treppe an den Platz angebunden. Sie wird nutzbar, z. B. für Außengastronomie, wenn die Bepflanzung bereinigt und qualifiziert wird.

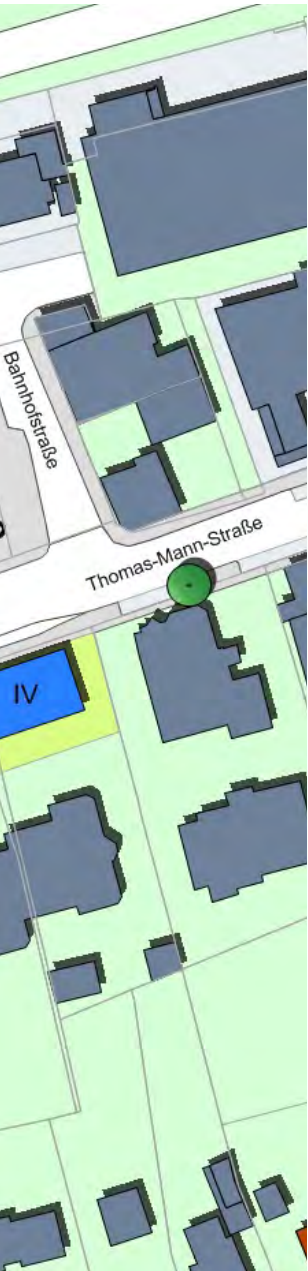
Die terrassierten Pflanzebenen zwischen und seitlich der nördlichen Treppen, die zur Straße „Schwanen“ führen, bleiben erhalten.

Der Platz ist weiterhin und besser für die Kirmes geeignet.





INNENSTADT NORD: STADTQUARTIER MIT HISTORIE UND QUALITÄT



Besonders die Thomas-Mann-Straße ist in ihrem westlichen Abschnitt beidseitig durch eine geschlossene Bebauung mit einheitlicher Bauflucht gekennzeichnet. Ihre vorrangig aus der Gründerzeit stammenden Gebäude zeugen von ihrer besonderen Geschichte.

Allerdings sind sie teilweise ungepflegt und im Erdgeschoss willkürlich, ohne Rücksicht auf die Gestaltung der Obergeschosse, überformt.

Zusammen mit der Neugestaltung der Straße soll auch ein beidseitiger Schutzstreifen für RadfahrerInnen abmarkiert werden, ebenso an der Remscheider Straße südlich der B51. Diese Maßnahmen können über das Förderprogramm FöRi-komStra gefördert werden.

Mit Hilfe eines Fassadenprogramms (Städtebauförderung) und Gestaltungsleitlinien sollen die EigentümerInnen bei einer Renovierung, respektive Neugestaltung der Fassaden unterstützt werden.

Das Umfeld des ehemaligen Bahnhofs ist desolat oder es existieren untergenutzte Flächen, die Potenzial für eine Dienstleistung/Wohnbebauung haben.

Vom Busbahnhof bis zur Unterführung ist es äußerst unattraktiv. Es sollten intensive Anstrengungen unternommen werden, auf die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen Einfluss zu nehmen. Ein Kiosk mit kleinem Vorplatz, sonstige außergastronomische Angebote auf neu ausgebautem, kleinem Platz erleichtern das Warten auf den Bus.

Für eine Bebauung wenig geeignete Grundstücke eignen sich immer noch als P- & R-Fläche oder zum Abstellen von Fahrrädern. Die angestrebte Ertüchtigung einer P & R-Anlage an der Bahnhofstraße kann mit Mitteln des Zweckverbandes Nahverkehr Rheinland (NVR) gefördert werden.

Grünflächen sollten neu, durchaus pflegeleicht, gestaltet werden.

Insgesamt ist diesem Stadtquartier - auch ein Eingang in die Stadt - mehr Aufmerksamkeit zu schenken! Über detaillierte Konzepte sind die Flächen / Grundstücke aufzuwerten.

UMSETZUNG

Ein Werkbuch

Das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ (IEHK) ist ein Werkbuch für die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2030. Die Stadt Wermelskirchen gibt sich damit besonders für die Innenstadt ein Spektrum an vernetzten Leitprojekten und Maßnahmen, um sich für die Zukunft und ihre Anforderungen fit zu machen.

Es sind materielle wie immaterielle Vorhaben. Die baulichen Maßnahmen finden ihre Verortung im Masterplan. Andere können Prüfaufträge, die Koordinierung oder Erstellung von Gutachten und I oder Planungen oder Aktionen sein.

Förderzugänge

Die Stadt Wermelskirchen kann das Konzept finanziell nicht mit eigenen Mitteln realisieren. Als Hauptförderzugang wird die Städtebauförderung angestrebt. Hierfür soll ein Grundförderantrag für einen mittelfristigen Zeitraum gestellt werden. Aufgrund des großen Umfangs des Programms wurde der Umsetzungszeitraum in zwei Stufen eingeteilt.

Die erste Stufe reicht von 2019 bis 2025, die zweite Stufe von 2026 bis 2030. Hierdurch werden auch die Prioritäten abgebildet. Die ersten Startmaßnahmen sollen bereits für das Städtebauförderprogramm 2019 zur Umsetzung beantragt werden.

Einzelne Maßnahmen, wie die Aktivierung der Brache Rhombus als Hochschul- und Technologiequartier oder als Innovationsquartier oder als Innenstadtquartier, die ganzheitliche Entwicklung des Hüpptals, einschließlich Maßnahmen im Bereich Eifgen (Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur) und das Generationenquartier Weyersbusch mit Angeboten für Bildung, Kultur und Aktionen sollen (auch) zur Regionale 2025 angemeldet werden. Für den Ersatzneubau des Hallenbads wird eine Förderung durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ angestrebt. Dazu gehört auch die Anbindung des Hallenbads und des Sportzentrums an die L409. Das Gesamtprogramm enthält des Weiteren Fördermaßnahmen für verkehrswichtige Straßen in kommunaler Zuständigkeit (angestrebte Förderung Föri-kom-Stra und Föri-kom-Nah), wie den Umbau der Thomas-Mann-Straße (West) und der Remscheider Straße (südl. B51) und Fördermaßnahmen für den ÖPNV (EntflechtG), wie die Errichtung einer P&R-Anlage an der Bahnhofstraße.

Maßnahmenübersicht und Programm

In der folgenden Maßnahmenübersicht werden den einzelnen Maßnahmen Kosten, Zuständigkeiten | Träger, Förderzugänge | die Finanzierung und der Zeitrahmen zur Umsetzung zugeordnet.

Die Förderzugänge sind mit ihren Fördersätzen (z.B. Städtebauförderung 60%, der Eigenanteil der Stadt beträgt dann 40%) aufgeführt. Maßgeblich für die Förderung sind die „zuwendungsfähigen Kosten“. Diese enthalten nicht die Einnahmen, die im Fördergebiet entstehen, z.B. bei maßnahmenbezogenen Grundstücksverkäufen, die vorläufigen KAG-Beiträge und nicht-förderfähige Aufwendungen (z.B. für Parkplätze). Bei Maßnahmen zur Aktivierung von Alt-Standorten werden die Ausgaben ermittelt und hiervon die zu erzielenden Erlöse abgezogen. Diese „unrentierlichen“ Kosten stellen dann die zuwendungsfähigen Kosten dar.

Die einzelnen Projekte stellen keinen dauerhaften status quo dar. Die Rahmenbedingungen zur Realisierung können sich ändern. Die Sachstände sind dann zu aktualisieren sowie in den politischen Gremien wie mit der Bürgerschaft zu diskutieren.

Projektvolumen

Das IEHK kann Wirkungen wie ein Strukturförderprogramm entfalten. Für die Realisierung des Gesamtprogramms wurden Kosten von **rd. 72,5 Mio €** ermittelt. Hiervon entfallen auf die 1. Stufe von 2019 bis 2025 **rd. 49,0 Mio €** und auf die 2. Stufe von 2026 bis 2030 **rd. 23,5 Mio €**. Darüber hinaus werden durch Investitionen für „Maßnahmen Dritter“, dazu zählen auch weitere öffentliche Träger und besonders Privat- und Investorenmaßnahmen, in der Folge der Umsetzung der Fördermaßnahmen des IEHKs von **rd. 155 Mio €** innerhalb des Zeitraums von 2020 bis 2030 erwartet.

ÜBERSICHT: MASSNAHMEN, KOSTEN, UMSETZUNGSZEITRÄUME

1. STUFE: 2019 - 2025

Maßnahme	Kosten (brutto, in €)	Umsetzungs- zeitraum
A Öffentliche Räume (Straßen, Wege, Plätze, Parkanlagen)		
A.1 Jugendfreizeitplatz	748.818	2019-2020
A.2 Hüpptal: Der Auftakt	1.773.000	2023-2025
B Hochbau sowie dazugehörige Außenanlagen und Erschließung		
B.1 Bürgerhäuser: Gute Stube der Stadt	7.835.000	2025
B.2 Quartiersbegegnungsstätte: Beratung, Fraktionen und Verwaltung	5.268.000	2020-2021
B.3 Hüpptal: Sport, Spiel, (Ent-)Spannung in der Innenstadt, Hallenbad	13.609.000	2020-2021
B.5.1 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen – Zentralisierung von sozio-kulturellen und Kulturbildungs-Angeboten um einen neuen Platz für die Stadtgesellschaft	2.394.000	2024
C Aktivierung der Brache Rhombus		
C.1 Hochschul- und Technologiequartier Rhombus ¹ : 1. + 2. Baustufe (Gesamtfläche)	15.893.000	2022-2024
D Fassadenprogramm und Verfügungsfonds		
D.1 Erscheinungsbild in der Wermelskirchener Innenstadt aufwerten	300.000	2020-2025
D.2 Verfügungsfonds zur Vitalisierung des Zentrums	100.000	2020-2025
E Projektsteuerung, Koordination, Öffentlichkeitsarbeit, Erscheinungsbild, Verfügungsfonds, Planungskonzepte		
E.1 Interaktive Prozesse, Projektsteuerung, Koordination, Öffentlichkeitsarbeit	420.000	2019-2025
E.2 Citymanagement inkl. Leerstandsmanagement	110.000	2020-2022
E.3 Quartiersmanagement inkl. Aktivierung von Potentialen und untergenutzten Flächen	65.000	2019-2021
E.4 Vorbereitende Maßnahmen und Planungen zur Aktivierung der Brache Rhombus und Steuerung und Koordination des Prozesses bis zur Umsetzung	180.000	2019-2021
E.5 Städtebaulicher Wettbewerb mit Ideenleistungen für Architektur und Freiraum Rhombus Areal	135.000	2020-2021
E.6 Fassadenprogramm und Verfügungsfonds – Programme, Richtlinien, Beratung und „Kümmerer“	118.000	2019-2025

GESAMTKOSTEN	ca. 48.956.000
davon Erlöse (Rhombus)	1.900.000
davon Eigenmittel Stadt / Maßnahmen ohne Förderung	1.804.000
Zuwendungsfähige Kosten (Städtebauförderung)	ca. 32.543.000
davon Städtebauförderung (60%)	ca. 19.526.000
davon Eigenanteil Stadt (40%)	ca. 13.017.000
Zuwendungsfähige Kosten (Bundesprogramm)	12.709.000
davon Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (90%)	11.438.100
davon Eigenanteil Stadt (10%)	1.279.900
Summe Kosten Stadt	16.100.900
Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung	

**Maßnahmen Dritter (auch „öffentlicher Hand“ und Privat-/
Investorenmaßnahmen)**

2020-2030

die im Zusammenhang mit dem Integrierten Entwicklungs- und
Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030 stehen

F.1	Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen Umbau Bauteil C: Start-ups und Co-working / Seminarzentrum	2.127.000
F.2	Hochschul- und Technologiequartier Rhombus ¹ (siehe auch C.1)	108.000.000
F.3	Innenstadt Nord: Stadtquartier mit Historie und Qualität (siehe auch A5)	13.500.000
F.4	Eich / Schwanenviertel: Stabilisierung durch differenzierte Wohnraumangebote und soziale Infrastruktur	15.000.000
F.5	Wohnen im KATT-Quartier und KiTa	7.000.000
F.6	Eifgen: Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur	9.000.000
SUMME 2020 - 2030, rd.		155.000.000

¹ Alternative: Innovationsquartier Rhombus 63.500.000

Alternative: Innenstadtquartier Rhombus 49.000.000

ÜBERSICHT: MASSNAHMEN, KOSTEN, UMSETZUNGSZEITRÄUME

2. STUFE: 2026 - 2030

Maßnahme	Kosten (brutto, in €)	Umsetzungs- zeitraum
A Öffentliche Räume (Straßen, Wege, Plätze, Parkanlagen)		
A.3 Altstadt: Ein Ort mit Atmosphäre	1.140.000	2026-2030 2. Stufe
A.4 Schwanenplatz	1.885.000	2026-2030 2. Stufe
A.5 Innenstadt Nord: Stadtquartier mit Historie und Qualität	3.120.900	2026-2030 2. Stufe
A.6.1 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen – Außenanlagen Bühnenbereich und Multifunktionsfläche mit Erschließung	4.241.000	2026-2030 2. Stufe
B Hochbau sowie dazugehörige Außenanlagen und Erschließung		
B.4 Ein ruppiger Ort am Rande der Innenstadt - AJZ	3.411.000	2026-2030 2. Stufe
B.5 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen – Zentralisierung von sozio-kulturellen und Kulturbildungs-Angeboten um einen neuen Platz für die Stadtgesellschaft	9.781.000	2026-2030 2. Stufe

GESAMTKOSTEN	ca. 23.579.000
davon KAG-Beiträge	1.234.000
davon Beteiligung Dritter	200.000
davon Eigenmittel Stadt / Maßnahmen ohne Förderung	3.807.000
Zuwendungsfähige Kosten (gesamt)	ca. 18.338.000
Zuwendungsfähige Kosten (Städtebauförderung)	ca. 17.722.000
davon Städtebauförderung (60%)	ca. 10.634.000
davon Eigenanteil Stadt (40% bzw. 20 %)	ca. 6.999.000
davon Eigenanteil Kirchengemeinde (20%)	90.000
Zuwendungsfähige Kosten (FöRi-Nah)	120.400
davon Förderung (75%)	90.300
davon Eigenanteil Stadt (25%)	30.100
Zuwendungsfähige Kosten (FöRi-komStra)	274.600
davon Förderung (65%)	178.490
davon Eigenanteil Stadt (35%)	96.110
Zuwendungsfähige Kosten (§ 12 ÖPNVG)	221.000
davon Förderung (90%)	198.900
davon Eigenanteil Stadt (10%)	22.100
Summe Kosten Stadt	10.954.300
Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung	

**Maßnahmen Dritter (auch „öffentlicher Hand“ und Privat-/
Investorenmaßnahmen)**

die im Zusammenhang mit dem Integrierten Entwicklungs- und
Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030 stehen

2020-2030

SUMME 2020 - 2030, rd.

155.000.000

Einzelaufstellung siehe Stufe 1 / S. 95

MASSNAHMENÜBERSICHT ZUR UMSETZUNG:

Kosten, Zuständigkeit | Träger, Förderzugänge | Finanzierung, Zeitrahmen je Maßnahme

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A Öffentliche Räume (Straßen, Wege, Plätze, Parkanlagen)					
A.1 Jugendfreizeitplatz					2019-2020
Baufeld herrichten	Kosten- berechnung LNDSKT	91.832	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Außenanlagen	s.o.	95.048	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Skatefläche	s.o.	287.821	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Multifunktionsfläche	s.o.	110.837	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Stauwasserkanal	s.o.	58.986	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Baunebenkosten		104.294			
SUMME		748.818			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		748.818			
davon Städtebauförderung (60%)		449.291			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		299.527			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		299.527			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A.2 Hüpptal: Der Auftakt				Regionale 2025	2023-2025
Rampen, Treppen, Platz etc.	1500 m² x 320 €/m²	685.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Parken	500 m² x 250 €/m²	179.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
öffentliche Toilettenanlage	psch.	143.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Trafostation verlagern	psch.	71.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Wasserplatz, mit Wasserlauf	80 m x 650 €/m²	74.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Bewegung für alle Generationen	2600 m² x 100 €/m²	371.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Wege qualifizieren	500 m² x 150 €/m²	107.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Freiflächen aufwerten	psch.	143.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		1.773.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		179.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		1.594.000			
davon Städtebauförderung (60%)		956.400			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		637.600			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung		816.600			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Baukosten brutto inkl. BNK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A.3 Altstadt: Ein Ort mit Atmosphäre					2026-2030 2. Stufe
A.3.1 Südliche Altstadt					
Umgestaltung der Wege in der südlichen Altstadt	780 m² x 350 €/m²	390.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
A.3.2 Kirchplatz					
Neugestaltung Kirchplatz	900 m² x 350 €/m²	450.000	Stadt Wermelskirchen, ev. Kirchengem.	StBauFö	
A.3.3 Carl-Leverkus-Platz					
Umgestaltung des Carl-Leverkus-Platzes	500 m² x 350 €/m²	250.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Errichtung von 8 Parkständen	100 m² x 350 €/m²	50.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
SUMME		1.140.000			
davon KAG-Beiträge Südliche Altstadt		195.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		50.000			
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		895.000			
davon Städtebauförderung (60%)		537.000			
davon Eigenanteil Stadt (40 % bzw. 20% Kirchplatz)		268.000			
Eigenanteil Kirchengemeinde (20 %)		90.000			
Summe Kosten Stadt		318.000			
Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung					

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A.4 Schwanenplatz					2026-2030 2. Stufe
Abbruch Rampe	psch.	71.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Boden Rampe entsorgen	2500 t x 12 €/t	43.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Platz errichten, inkl. Unterbau	1.100 m² x 300 €/m²	471.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Platz errichten, ohne Unterbau	4.650 m² x 160 €/m²	1.062.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Platz am Hotel anpassen	400 m² x 300 €/m²	171.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Treppe zum Hotel	180 m² x 250 €/m²	67.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		1.885.000			
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		1.885.000			
davon Städtebauförderung (60%)		1.131.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		754.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		754.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A.5 Innenstadt Nord: Stadtquartier mit Historie und Qualität					2026-2030 2. Stufe
A.5.1 Thomas-Mann-Straße (West)					
Umgestaltung der Straße, inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	2.475 m² x 340 €/m²	1.202.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Schutzstreifen für Radfahrer, beidseitig	525 m² x 230 €/m²	172.000	Stadt Wermelskirchen	FöRi-Nah	
Parkplätze errichten	400 m² x 230 €/m²	131.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
A.5.2 Remscheider Straße (südl. B 51)					
Umgestaltung der Nebenanlagen, inkl. Beleuchtung, Begrünung	1.125 m² x 400 €/m²	642.600	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung der Straße, inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	585 m² x 224 €/m²	187.100	Stadt Wermelskirchen	FöRi-komStra	
Schutzstreifen für Radfahrer, beidseitig	360 m² x 230 €/m²	118.000	Stadt Wermelskirchen	FöRi-komStra	
Parkplätze errichten	130 m² x 230 €/m²	43.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
A.5.3 Bahnunterführung					
Aufwertung Bahnunterführung mit Treppen, Mauern, Beleuchtung	200 m² x 300 €/m²	86.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
A.5.4 Platz an der Bahnunterführung					
Errichtung eines öffentlichen Platzes für Aufenthalt	450 m² x 300 €/m²	193.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Grunderwerb	450 m² x 235 €/m²	114.200	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
A.5.5 P&R-Anlage an der Bahnhofstraße					
Errichtung einer P&R-Anlage	620 m² x 250 €/m²	221.000	Stadt Wermelskirchen	NVR § 12 ÖPNVG	
Freiflächen aufwerten	200 m² x 40 €/m²	11.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
SUMME (A.5)		3.120.900			2026-2030 2. Stufe
davon KAG-Beiträge Thomas-Mann- Straße (Fahrbahn und Nebenanlagen)		549.000		StBauFö	
davon KAG-Beiträge Thomas-Mann- Straße (Schutzstreifen)		51.600		FöRi-Nah	
davon KAG-Beiträge Thomas-Mann- Straße (Parkplätze)		65.500		Stadt	
davon KAG-Beiträge Remscheider Straße (Nebenanlagen)		321.300		StBauFö	
davon KAG-Beiträge Remscheider Straße (Fahrbahn und Schutzstreifen)		30.500		FöRi-komStra	
davon KAG-Beiträge Remscheider Straße (Parkplätze)		21.500		Stadt	
davon Eigenmittel Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		87.000		Stadt	
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		1.378.500			
davon Städtebauförderung (60%)		827.100			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		551.400			
Zuwendungsfähige Kosten (FöRi-Nah)		120.400			
davon Förderung (75%)		90.300			
davon Eigenanteil Stadt (25%)		30.100			
Zuwendungsfähige Kosten (FöRi-komStra)		274.600			
davon Förderung (65%)		178.490			
davon Eigenanteil Stadt (35%)		96.110			
Zuwendungsfähige Kosten (§ 12 ÖPNVG)		221.000			
davon Förderung (90%)		198.900			
davon Eigenanteil Stadt (10%)		22.100			
Summe Kosten Stadt		786.710			
Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung					

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
A.6 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen – siehe auch B5 –					2026-2030 2. Stufe
A.6.1 Außenanlagen Bühnenbereich und Multifunktionsfläche mit Erschließung					
Bühnenbereich: Rampen, Treppen, Platz, Wall	4.200 m² x 280 €/m²	1.679.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030
Multifunktionsbereich: Aktionsfläche, Kletteranlage, Wall, etc.	5.800 m² x 230 €/m²	1.905.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030
Stellplatzanlage West (sozio-kulturelle Nutzungen, Veranstaltungen, Freizeit/ Aktionen-Fläche)	2.000 m² x 230 €/m²	657.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030
SUMME		4.241.000			
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		4.241.000			
davon Städtebauförderung (60%)		2.544.600			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		1.696.400			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		1.696.400			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
B Hochbau und zugehörige Außenanlagen					
B.1 Bürgerhäuser: Gute Stube der Stadtgesellschaft					2025
Umbau Bürgerhäuser	1.090 m² x 4.000 €/m²	6.486.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Aufzug		446.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Ausstattung		149.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung Umfeld Bürgerhäuser	1.650 m² x 320 €/m²	754.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		7.835.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		7.835.000			
davon Städtebauförderung (60%)		4.701.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		3.134.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		3.134.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
B.2 Quartiersbegegnungsstätte: Beratung, Fraktionen und Verwaltung (ehem. Polizei)					2020-2021
barrierefreie Erschließung des Gebäudes		298.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
energetische Ertüchtigung der Fassade	980 m² x 957 €/m²	1.395.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
energetische Sanierung Fensterflächen		238.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung zur Quartiersbegegnungs- stätte (Teilfläche von ca. 500 m² im EG und ca. 170 m² im UG)	680 m² x 1.300 €/m²	1.315.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung des OG und einer Teilfläche des EG und UG für Fraktionen und die Verwaltung	975 m² x 500 €/m²	725.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
Ausstattung Quartiersbegegnungsstätte		298.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung Rathauspassage	1.800 m² x 330 €/m²	848.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Umgestaltung Stellplatzanlage (notwendige Stellplätze für die Quartiers- begegnungsstätte)	460 m² x 230 €/m²	151.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		5.268.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		725.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		4.543.000			
davon Städtebauförderung (60%)		2.725.800			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		1.817.200			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung		2.542.200			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
B.3 Hüpptal: Sport, Spiel, (Ent-)Spannung in der Innenstadt, Hallenbad					2020-2021
Ersatzneubau Hallenbad Das Bad für alle Generationen und Kultu- ren: inklusiv und integrativ Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerk), 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung), 700 (Baunebenkosten)	Neubau- kosten lt. Ing. Büro WSP (brutto inkl BNK) 10.867.000 € Vergleichs- berechnung mit BKI Neu- bau 2018 3.200 m² x 3.384 €/m²	10.867.000	Stadt Wermelskirchen	1. Anmeldung zum Bundespro- gramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (2019) 2. Falls keine Bewilligung: Anmeldung zum Städtebau- förderprogramm	
Errichtung Parkplatz für Sport- und Freizeitbereich	4020 m² x 200 €/m²	1.200.000	Stadt Wermelskirchen		
davon 30 notwendige Stellplätze für das Hallenbad	1050 m² x 200 €/m²	300.000	Stadt Wermelskirchen	s.o.	
davon 90 weitere Parkplätze	3150 m² x 200 €/m²	900.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	
Anbindung Hallenbad und Sportzentrum an L 409	4.500 m² x 240 €/m²	1.542.000	Straßen.NRW	1. Anmeldung zum Bundespro- gramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (2019) 2. Falls keine Bewilligung: Anmeldung zum Städtebau- förderprogramm	
SUMME		13.609.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		900.000			
Zuwendungsfähige Kosten² (Bundesprogramm)		12.709.000			
davon Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Berei- chen Sport, Jugend und Kultur“ (90%)¹		11.438.100			
davon Eigenanteil Stadt (10%)		1.279.900			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung		2.179.900			
¹ Fördersatz bei Kommunen mit „Haushaltsnotlage“ 90 % „Grundsatz“ zur Förderung, Fördersatz 45 %					
² Falls keine Bewilligung durch das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ erfolgt, Anmeldung zum Städtebauförderprogramm, dann					
Städtebauförderung (60%)		7.625.400			
Eigenanteil Stadt (40%)		5.083.600			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
B.4 Ein ruppiger Ort am Rande der Innenstadt - AJZ					2026-2030 2. Stufe
Parkpalette					
Errichtung einer Parkpalette, 5 Parkdecks mit 79 Plätzen	79 x 18.000 €	2.115.000	Stadt Wermelskirchen		
davon Stadt Wermelskirchen		1.915.000		Stadt	
davon Anteilsfinanzierung durch Dritte (vorläufig)		200.000		Dritte	
Eventterrasse					
Eventterrasse auf Parkdeck errichten	psch.	937.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Ausstattung Eventterrasse	psch.	223.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Schallschutzmaßnahmen	700 m x 600 €/m	62.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Brückenanbindung herstellen	10 m² x 5.000 €/m²	74.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		3.411.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		1.915.000			
davon Anteilsfinanzierung durch Dritte (vorläufig)		200.000			
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		1.296.000			
davon Städtebauförderung (60%)		777.600			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		518.400			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung		2.433.400			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
B.5 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen					
B.5.1 Zentralisierung von sozio-kulturellen und Kulturbildungs- Angeboten um einen neuen Platz für die Stadtgesellschaft					tlw. 2024 tlw. 2026-2030 2. Stufe
Umbau Bauteil A: Stadtgeschichte, Museum, Bibliothek	1.180 m² x 1.000 €/m²	1.755.000	Stadt Wermelskirchen	Stadt	2026-2030 2. Stufe
Umbau Bauteil B: Volkshochschule, Haus der Vereine und weitere soziale Funktionen, Stadtarchiv	3.470 m² x 1.200 €/m²	6.194.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030 2. Stufe
Umbau Bauteil C: Start-ups und Co-working / Seminarzentrum			siehe unter „Maßnahmen Dritter“		
Umbau Bauteil D: Musikalische und kulturelle Begegnung	1.410 m² x 1.000 €/m²	2.097.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2024
Schließen des Toilettengangs und barrierefreier Anschluss an Bauteil D	100 m² x 500 €/m² + 150.000	297.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2024
B.5.2 Außenanlagen zum „sozio-kulturellen Angebot“					
Erschließungsanlagen, Plätze	3.500 m² x 280 €/m²	1.399.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030 2. Stufe
Stellplätze	900 m² x 230 €/m²	296.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030 2. Stufe
Grünanlagen	2.400 m² x 40 €/m²	137.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2026-2030 2. Stufe
GESAMTSUMME		12.175.000			
SUMME 1. Stufe		2.394.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		2.394.000			
davon Städtebauförderung (60%)		1.436.400			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		957.600			
Summe Kosten Stadt (1. Stufe)		957.600			
SUMME 2. Stufe		9.781.000			
davon Stadt / Maßnahmen ohne Förderung		1.755.000			
Zuwendungsfähige Kosten (2. Stufe) (Städtebauförderung)		8.026.000			
davon Städtebauförderung (60%)		4.815.600			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		3.210.400			
Summe Kosten Stadt (2. Stufe) Eigenanteile Fördermaßnahmen und Maßnahmen ohne Förderung		4.965.400			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
noch B.5					
Investitionen Dritter (auch „öffentliche Hand“) und Investorenmaßnahmen					
Umbau Bauteil C: Start-ups und Co-working / Seminarzentrum	1.430 m² x 1.000 €/m²	2.127.000	Private Maßnahme	Private Maßnahme	2026-2030 2. Stufe
Summe, rd.		2.127.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
C Aktivierung der Brache Rhombus					
C.1 Hochschul- und Technologie- quartier Rhombus: 1. + 2. Bauab- schnitt (Gesamtfläche)			Stadt Wermelskirchen	Regionale 2025 StBauFö	2022-2024
Grunderwerb und Herrichtung (Abbruch/Aufbereitung/Entsorgung)		8.462.000			
Erschließung		6.931.000			
davon Rhombusplatz	2.600 m² x 320 €/m²	1.188.000			
davon Rhombusforum	8.100 m² x 290 €/m²	3.354.000			
davon Rhombussteg	300 m² x 2800 €/m²	1.200.000			
davon Treppe	1.280 m² x 260 €/m²	475.000			
davon Rampe	psch.	714.000			
Vermarktung, Bebauungsplan, Sanierungsplan, Vermessung, etc.		500.000			
Zwischensumme Kosten		15.893.000			
Erlöse 1. Bauabschnitt		-1.000.000			
Erlöse 2. Bauabschnitt		-900.000			
Zwischensumme Erlöse		-1.900.000			
Zuwendungsfähige Kosten, rd. (Städtebauförderung)		14.000.000			
davon Städtebauförderung (60%)		8.400.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		5.600.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		5.600.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
noch C.1					
Investitionen Dritter (auch „öffentliche Hand“) und Investorenmaßnahmen					ab 2023
Errichtung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 300+400)	20.500 m² x 2030 €/m²	61.900.000			
Ausstattung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 600)	20.500 m²x 120 €/m²	3.700.000			
Errichtung Hochbauten Dienstleistungen/ Büro (KG 300+400)	20.500 m² x 1320 €/m²	40.300.000			
Ausstattung Hochbauten Dienstleistungen/Büro (KG 600)	20.500 m²x 40 €/m²	1.200.000			
Außenanlagen inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	2.000 m² x 340 €/m²	1.000.000			
Summe, rd.		108.000.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
C.1.1 Variante: Hochschul- und Technologiequar- tier Rhombus: 1. Bauabschnitt (westliche Teilfläche)			Stadt Wermelskirchen	Regionale 2025 StBauFö	2022-2024
Grunderwerb und Herrichtung (Abbruch/Aufbereitung/Entsorgung)		6.491.000			
Erschließung		5.577.000			
davon Rhombusforum	7.700 m² x 290 €/m²	3.189.000			
davon Rhombussteg	300 m² x 2800 €/m²	1.200.000			
davon Treppe	1.280 m² x 260 €/m²	475.000			
davon Rampe	psch.	714.000			
Vermarktung, Bebauungsplan, Sanierungsplan, Vermessung, etc.		500.000			
Zwischensumme Kosten		12.568.000			
Erlöse 1. Bauabschnitt		-1.000.000			
Zwischensumme Erlöse		-1.000.000			
Zuwendungsfähige Kosten, rd. (Städtebauförderung)		11.600.000			
davon Städtebauförderung (60%)		6.960.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		4.640.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		4.640.000			
Investitionen Dritter (auch „öffentliche Hand“) und Investorenmaßnahmen					ab 2023
Errichtung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 300+400)	17.000 m² x 2030 €/m²	51.300.000			
Ausstattung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 600)	17.000 m²x 120 €/m²	3.000.000			
Errichtung Hochbauten Dienstleistungen/ Büro (KG 300+400)	17.000 m² x 1320 €/m²	33.400.000			
Ausstattung Hochbauten Dienstleistungen/Büro (KG 600)	17.000 m²x 40 €/m²	1.000.000			
Außenanlagen inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	1.700 m² x 340 €/m²	800.000			
Summe, rd.		89.500.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
Alternative:					
C.1.A Innovationsquartier Rhombus (Gesamtfläche)			Stadt Wermelskirchen	Regionale 2025 StBauFö	2022-2024
Grunderwerb und Herrichtung (Abbruch/Aufbereitung/Entsorgung)		8.462.000			
Erschließung		5.389.000			
davon Rhombusplatz	3.350 m² x 320 €/m²	1.531.000			
davon Rhombusachse	7.000 m² x 290 €/m²	2.899.000			
davon Rhombussteg	240 m² x 2800 €/m²	960.000			
Vermarktung, Bebauungsplan, Sanierungsplan, Vermessung, etc.		500.000			
Zwischensumme Kosten		14.351.000			
Erlöse Vermarktung Bauflächen		3.870.000			
50% Technologie, Dienstleistungen, Büro	10.750 m² x 125 €/m²				
50 % Wohnen, Mischnutzung	10.750 m² x 235 €/m²				
Mittelwert	21.500 m² x 180 €/m²				
Summe Erlöse		-3.870.000			
Zuwendungsfähige Kosten, rd. (Städtebauförderung)		10.481.000			
davon Städtebauförderung (60%)		6.288.600			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		4.192.400			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		4.192.400			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
Investitionen Dritter (auch „öffentliche Hand“) und Investorenmaßnahmen					ab 2023
Errichtung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 300+400)	9.100 m² x 2030 €/m²	27.500.000			
Ausstattung Hochbauten Instituts- und Laborgebäude sowie Technologie (KG 600)	9.100 m²x 120 €/m²	1.600.000			
Errichtung Bürogebäude (KG 300+400)	11.000 m² x 1320 €/m²	21.600.000			
Ausstattung Bürogebäude (KG 600)	11.000 m²x 40 €/m²	700.000			
Errichtung Wohnbauten (KG 300+400)	6.000 m² x 860 €/m²	7.700.000			
Außenanlagen inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	9.000 m² x 340 €/m²	4.400.000			
Summe, rd.		63.500.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
Alternative:					
C.1.B Innenstadtquartier Rhombus (Gesamtfläche)			Stadt Wermelskirchen	Regionale 2025 StBauFö	2022-2024
Grunderwerb und Herrichtung (Abbruch/Aufbereitung/Entsorgung)		8.462.000			
Erschließung		5.389.000			
davon Rhombusplatz	3350 m² x 320 €/m²	1.531.000			
davon Rhombusachse	7000 m² x 290 €/m²	2.899.000			
davon Rhombussteg	240 m² x 2800 €/m²	960.000			
Vermarktung, Bebauungsplan, Sanierungsplan, Vermessung, etc.		500.000			
Zwischensumme Kosten		14.351.000			
Erlöse Vermarktung Wohnbauflächen	Boris, südl. B51 21.500 m² x 235 €/m²	-5.053.000			
Summe Erlöse		-5.053.000			
Zuwendungsfähige Kosten, rd. (Städtebauförderung)		9.300.000			
davon Städtebauförderung (60%)		5.580.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		3.720.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		3.720.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
Investitionen Dritter (auch „öffentliche Hand“) und Investorenmaßnahmen					ab 2023
Errichtung Bürogebäude (KG 300+400)	6.000 m² x 1320 €/m²	11.800.000			
Ausstattung Bürogebäude (KG 600)	6.000 m²x 40 €/m²	400.000			
Errichtung Wohnbauten (KG 300+400)	6.000 m² x 860 €/m²	7.700.000			
Errichtung Wohnbauten mit mehr als 15 % Mischnutzung (KG 300+400)	14.500 m² x 1.130 €/m²	24.400.000			
Ausstattung Wohnbauten mit mehr als 15 % Mischnutzung	14.500 m² x 8 €/m²	200.000			
Außenanlagen inkl. Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung	9.000 m² x 340 €/m²	4.400.000			
Summe, rd.		49.000.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. NK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
D Fassadenprogramm und Verfügungsfonds					
D.1 Erscheinungsbild in der Wermels- kirchener Innenstadt aufwerten					2020-2025
D.1.1 Auflage eines Fassadenprogramm, zuwendungsfähiger Anteil (gesamtes Fassadenprogramm = 600.000 €)		300.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
D.1.2 Richtlinien, Gestaltungsleitlinien, Beratung		siehe E.6			
SUMME		300.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		300.000			
davon StBauFö (60%)		180.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		120.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		120.000			
D.2 Verfügungsfonds zur Vitalisierung des Zentrums					2020-2025
D.2.1 Einrichtung eines Verfügungsfonds, zuwendungsfähiger Anteil (gesamter Verfügungsfonds =200.000 €)		100.000 €	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
D.2.2 Richtlinien, Beratung		siehe E.6			
SUMME		100.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		100.000			
davon StBauFö (60%)		60.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		40.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		40.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. BNK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
E Projektsteuerung, Koordination, Öffentlichkeitsarbeit, Erscheinungsbild, Verfügungsfonds, Planungskonzepte					
E.1 Interaktive Prozesse, Projektsteuerung, Koordination, Öffentlichkeitsarbeit					2019-2025
E1.1 Projektsteuerung, Koordination und interaktive Prozesse	5 Jahre á 36.000	180.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
E1.2 Betreuung der Fördermaßnahme, Kosten- und Finanzierungsverfolgung	5 Jahre á 22.000	110.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
E1.3 Sektorale Fachgutachten und Erhebungen (z.B. Lärm, ökologische Bewertung), ergänzende Planungskonzepte		60.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
E1.4 Öffentlichkeitsarbeit	5 Jahre á 8.000	40.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
E1.5 Sachkosten (z.B. Druckkosten, Plakate, Flyer usw.)		30.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		420.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		420.000			
davon StBauFö (60%)		252.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		168.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		168.000			
E.2 Citymanagement inkl. Leerstandsmanagement					
E2.1 Leerstandsmanagement und Vitalisierung des Zentrums	2 Jahre á 25.000	50.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2020-2021
E2.2 Citymanagement Zentrum Wermelskirchen	3 Jahre á 20.000	60.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2020-2022
SUMME		110.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		110.000			
davon StBauFö (60%)		66.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		44.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		44.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. BNK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
E.3 Quartiersmanagement inkl. Aktivierung von Potentialen und untergenutzten Flächen					
E3.1 Innenstadt Nord Quartiersentwicklung zum Stadtquartier mit Historie und Qualität	3 Jahre á 15.000	45.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2019-2021
E3.2 Eich Schwanenviertel Quartiersentwicklung mit den Schwerpunkten Wohnen und soziale Infrastruktur	2 Jahre á 10.000	20.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2020-2021
SUMME		65.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		65.000			
davon StBauFö (60%)		39.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		26.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		26.000			
E4 Vorbereitende Maßnahmen und Planungen zur Aktivierung der Brache Rhombus und Steuerung und Koordination des Prozesses bis zur Umsetzung					2019-2021
Gutachten zu Altlasten und kontaminierten Materialien und zum Bodenmanagement, Wertgutachten, ökologische Untersuchungen, Artenschutz und weitere Fachgutachten, z.B. Lärm		103.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Vorbereitende Planungsleistungen		35.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Wirtschaftlichkeitsbeurteilung mit Kosten- und Finanzierungskonzept		17.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
Steuerung und Koordination	2,5 Jahre á 10.000	25.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	
SUMME		180.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		180.000			
davon StBauFö (60%)		108.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		72.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		72.000			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. BNK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
E.5 Städtebaulicher Wettbewerb mit Ideenleistungen für Architektur und Freiraum Rhombus Areal (nach der Nutzungsentscheidung)			Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2020-2021
SUMME		135.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		135.000			
davon StBauFö (60%)		81.000			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		54.000			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		54.000			
E.6 Fassadenprogramm und Verfügungsfonds – Programme, Richtlinien, Beratung					
E6.1 Ersterfassung und Erarbeitung von Richtlinien zum Fassadenprogramm sowie Gestaltungsleitlinien		35.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2019
E6.2 Erstellung des Programms und Erarbeitung von Richtlinien zum Verfügungsfonds		8.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2019
E6.3 ‚Kümmerer‘ und fachliche Beratung zum Fassadenprogramm und Verfügungsfonds sowie Bauberatung zum Fassadenprogramm		75.000	Stadt Wermelskirchen	StBauFö	2020-2025
SUMME		118.000			
Zuwendungsfähige Kosten (1. Stufe) (Städtebauförderung)		118.000			
davon StBauFö (60%)		70.800			
davon Eigenanteil Stadt (40%)		47.200			
Summe Kosten Stadt Eigenanteile Fördermaßnahmen		47.200			

Maßnahme	Kosten Grundlagen	Kosten brutto inkl. BNK	Zuständigkeit, Träger der Maß- nahme	Förderpro- gramm / Finanzierung	Umsetzungs- zeitraum
F Maßnahmen Dritter (auch „öffentlicher Hand“ und Privat-/ Investorenmaßnahmen)					2020-2030
die im Zusammenhang mit dem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030 stehen					
F.1 Generationenquartier Weyersbusch: Bildung, Kultur, Aktionen					
 Umbau Bauteil C: Start-ups und Co-working / Seminarzentrum		2.127.000			
F.2 Hochschul- und Technologiequartier Rhombus¹		108.000.000			
(siehe auch C.1)					
F.3 Innenstadt Nord: Stadtquartier mit Historie und Qualität		13.500.000			
(siehe auch A5)					
F.4 Eich / Schwanenviertel: Stabilisierung durch differenzierte Wohnraumangebote und soziale Infrastruktur		15.000.000			
F.5 Wohnen im KATT-Quartier und KiTa		7.000.000			
F.6 Eifgen: Tourismus, Bildung, Unternehmenskultur		9.000.000			
SUMME 2020 - 2030, rd.		155.000.000			
¹ Alternative: Innovationsquartier Rhombus		63.500.000			
Alternative: Innenstadtquartier Rhombus		49.000.000			

