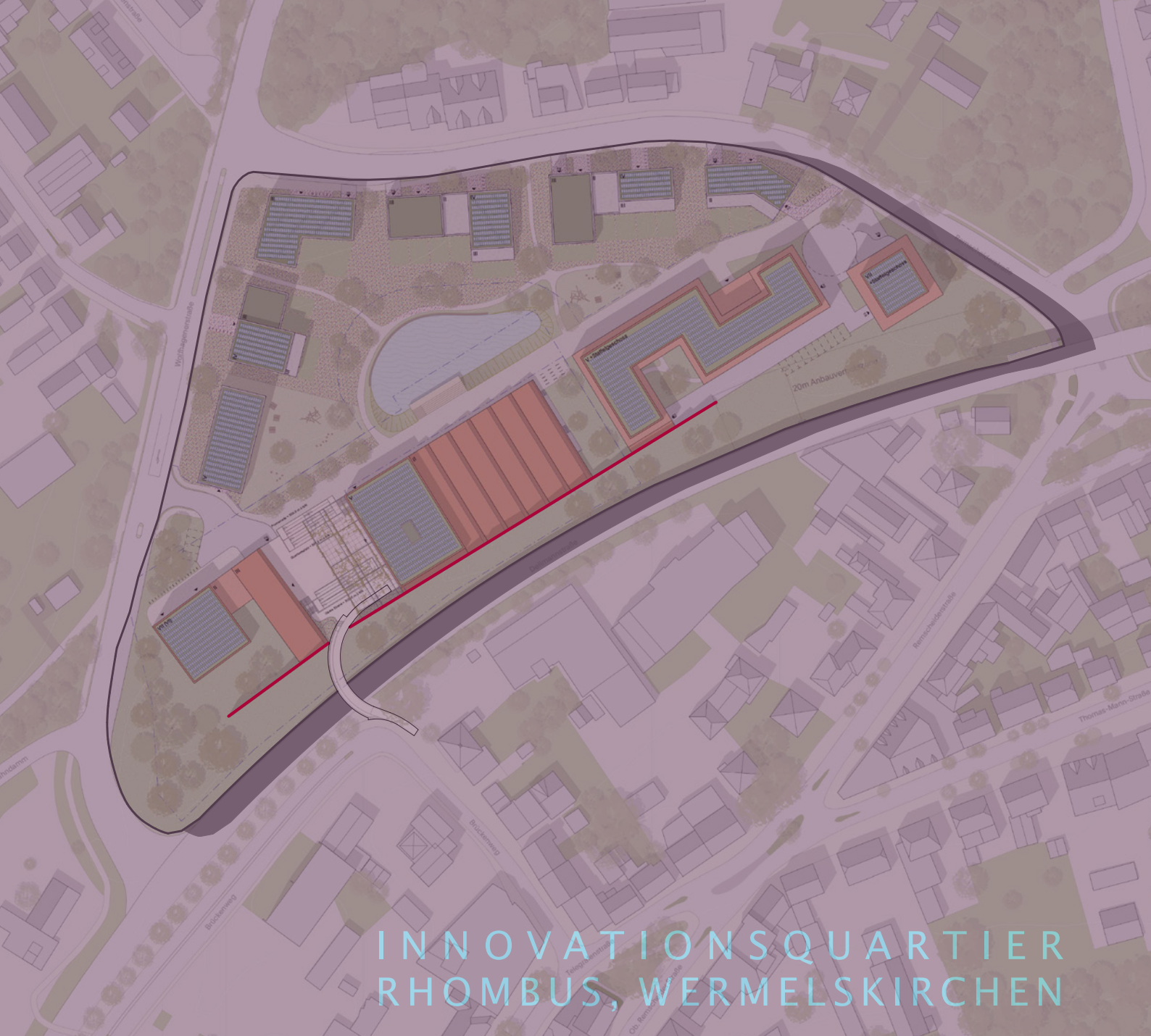




INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS, WERMELSKIRCHEN

I N T E G R I E R T E S
S T Ä D T E B A U L I C H E S
E N T W I C K L U N G S K O N Z E P T

Auftraggeberin

Stadt Wermelskirchen
Die Bürgermeisterin
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
e-mail due@archstadt.de

Hans-Joachim Hamerla
Philipp Dompert
Jens Ebener

Begleitender Arbeitskreis

Stadt Wermelskirchen
Lisa Engstfeld, Dino Künster, Florian Leßke, Hartwig Schüngel, Antonia Ufer
beratend: Bartholomäus Labenz

REGIONALE 2025-Agentur
Anne Jentgens, Thomas Kemme

Wermelskirchen, Düsseldorf, September 2025

INNOVATIONSQUARTIER
RHOMBUS, WERMELSKIRCHEN

I N T E G R I E R T E S
S T Ä D T E B A U L I C H E S
E N T W I C K L U N G S K O N Z E P T

Inhalt

Ausgangslage	7
Rhombus Areal 2035 – Ziele, Perspektiven, regionale Bedeutung	9
Prozess zur Entwicklung des Areals	13
Historie	17
Das Rhombus Areal – heute... ...und zukünftig	19
Innovationsquartier Rhombus	22
Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	24
Maßnahmenkonzept	24
Städtebauliches Entwicklungskonzept Innovationsquartier Rhombus, Plan	26
Innovationsquartier Rhombus Massnahmenkonzept, Plan-Übersicht	28

Maßnahmen 30

Grunderwerb, Abriss, Aufbereitung 30

Rhombus Campus 36

Verbindung „Stadtbogen Innenstadt
Rhombus Areal“ 41

Betonung Brückenweg 45

Erhaltung und Sanierung der
Sheddach-Fassade 47

Quartiersplatz 49

Gestaltung des Freiraums entlang der B 51 50

Rhombus Promenade mit Terrasse 53

Zentraler Freiraum mit See 57

Maßnahmen Dritter 58

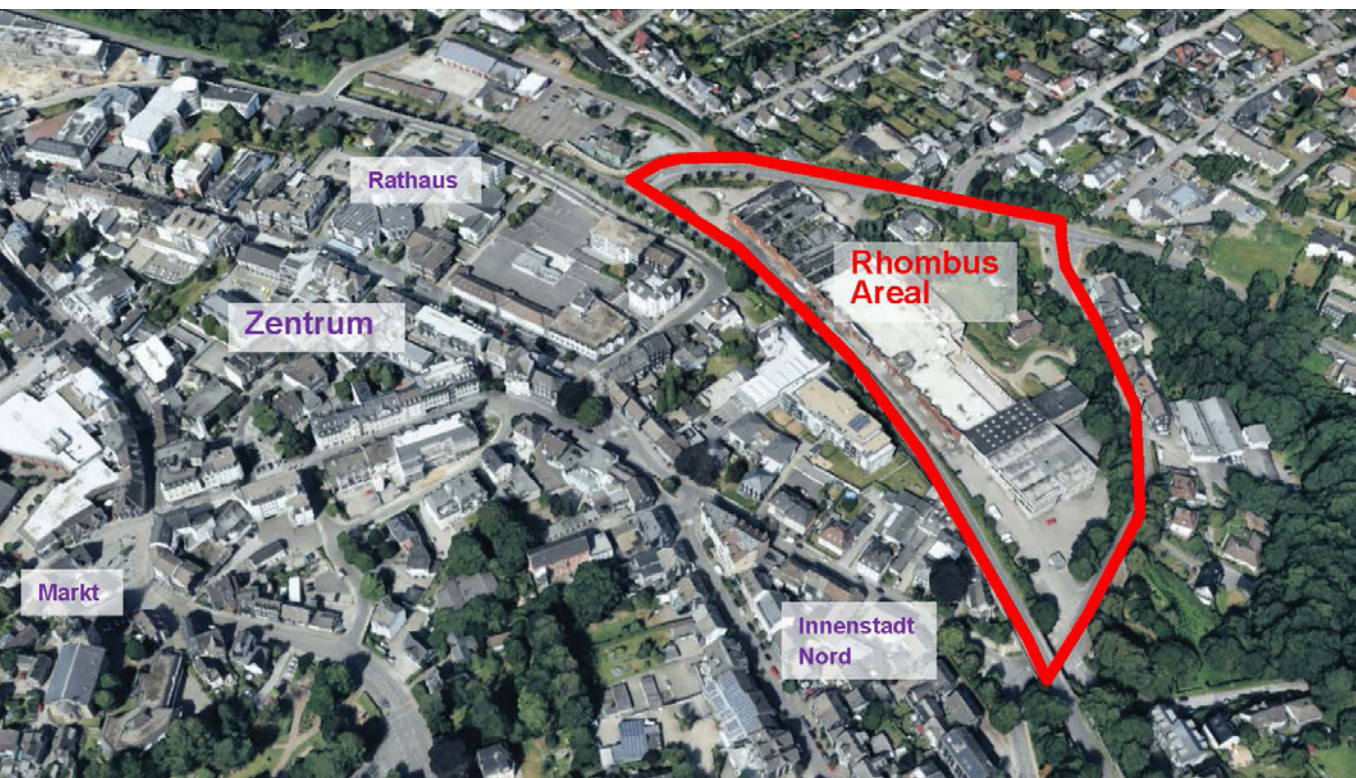
Investorenprojekt Innovationshaus 59

Seniorenpflegeeinrichtung und
Gesundheitsturm 61

Handlungskonzept 65



Historische Sheddach-Fassade entlang der Bundesstraße 51



Lage des Rhombus Areals in der Innenstadt von Wermelskirchen

AUSGANGSLAGE

Rhombus Areal

Das ca. drei Hektar große „Rhombus Areal“ ist eine seit Jahrzehnten brachliegende Fläche in der Innenstadt von Wermelskirchen. Es grenzt nördlich an die zentrale Innenstadt und wird von dieser nur durch die Bundesstraße 51 getrennt.

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts war das „Rhombus Areal“ für einen Zeitraum von ca. 100 Jahren ein bedeutender Industriestandort in Wermelskirchen (siehe 4. Historie). Er stellt ein wichtiges Zeugnis der Industriekultur im Bergischen Rheinland dar. Namensgebend für den Standort wurde der Markenname „Rhombus“ der dort angesiedelten Albert Schulte und Söhne KG. Das Unternehmen bot seit Mitte der 1930er Jahre ein breites Spektrum an Rollen für verschiedenste Einsatzbereiche an. Die noch erhaltenen Fabrikhallen mit ihrer charakteristischen Sheddach-Struktur erstrecken sich in ostwestlicher Richtung über eine Länge von rd. 180 m. Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die langgestreckten Ziegelfassaden mit ihrer „sägezahnartigen“ Sheddach-Struktur.

Das „Rhombus Areal“ stellt aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Wermelskirchen und seiner Dimension ein herausragendes Potenzial dar, um wichtige Akzente für die Gesamtstadt Wermelskirchen zu setzen und kann nach vielen Jahren heute ein Teil der Wermelskirchener Innenstadt werden.

IEHK Wermelskirchen Innenstadt 2030

Für die Innenstadt von Wermelskirchen wurde von der Stadtverwaltung und dem Planungsbüro ASS Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner ein umfassendes Gesamtkonzept erstellt, das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“. Dieses Konzept, mit dem Leitbild „Zukunftsorientiert Leben, Wohnen und Arbeiten in Wermelskirchen – Synergien nutzen, Begegnung ermöglichen, Erscheinungsbild aufwerten“, wurde vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 10.12.2018 beschlossen. Die wichtigsten Ziele des IEHK Wermelskirchen Innenstadt 2030 sind die Stärkung der Zentralität und die Aktivierung von Flächenpotenzialen und untergenutzten / brachliegenden Immobilien, um die Vielfalt der Angebote zu erhöhen, zusätzliche Wohnraumangebote im und in der Nähe des Zentrums zu schaffen, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu verbessern und die Identifikation durch Baukultur zu stützen.

Die wichtigste Maßnahme des IEHK Wermelskirchen 2030, die „Aktivierung der Brache Rhombus“, wurde in den vergangenen Jahren weiter vorangetrieben. Hierzu wurden, mit den Untersuchungen zu den Altlasten und dem Aufwand für Abriss und Aufbereitung, wichtige Grundlagen geschaffen. Das ursprüngliche Konzept für ein Hochschul- und Technologiequartier wurde nach Gesprächen mit diversen Hochschulen im Jahr 2019 modifiziert. Stattdessen soll nun die Entwicklung eines multifunktionalen Innovationsquartiers zum Tragen kommen. Weitere besonders wichtige Maßnahmen aus dem IEHK Wermelskirchen Innenstadt 2030 konnten mit der Umgestaltung des Grünzugs „Hüpptal“ zu einem „Stadtpark für Alle“ und dem Jugendfreizeitplatz bereits umgesetzt werden oder sind in der Fertigstellung (Hüpptal: Ende 2026 / Anfang 2027).



Lage des Innovationsquartiers innerhalb des Gesamtareals

Nach Veröffentlichung der neuen Richtlinien der Städtebauförderung wurde mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) und der Bezirksregierung Köln vereinbart, die alte Fördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ zu beenden und die Entwicklung des „Rhombus Areal“ mit dem „Innovationsquartier Rhombus“ in eine neue Fördermaßnahme zu überführen.

Innovationsquartier Rhombus Wermelskirchen

Für die Entwicklung des „Rhombus Areal“ wurden in den letzten Jahren die Grundlagen geschaffen und die wesentlichen vorbereitende Planungsleistungen erbracht. Insbesondere wurden in der ersten Jahreshälfte 2025 zur wettbewerblichen Qualifizierung von Städtebau und Architektur sowie der Verbindung von Innenstadt und „Rhombus Areal“ zwei Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, die als vorbereitende Planungsleistungen noch innerhalb der alten Fördermaßnahme bewilligt und finanziert wurden.

Die Bedeutung des „Rhombus Areals“ wurde noch mehr in den Mittelpunkt gerückt, so dass gemeinsam mit dem MHKBD und der Bezirksregierung Köln Mitte 2024 die Entscheidung erfolgte, eine neue räumlich begrenzte, umfassende Fördermaßnahme nur für die Entwicklung des „Rhombus Areals“ mit dem „Innovationsquartier Rhombus“ zu beantragen. Eine wichtige Grundlage hierfür bildet das vorliegende „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ (ISEK).

RHOMBUS AREAL 2035 - ZIELE, PERSPEKTIVEN, REGIONALE BEDEUTUNG

Aktivierung der Brache Rhombus

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Wermelskirchener Innenstadt und seiner Dimension stellt das Rhombus-Areal ein enormes Entwicklungspotenzial dar. Eine rentierliche Entwicklung der Gesamtfläche ist, aufgrund der vorhandenen Altlasten, die sich im Südwesten des Areals konzentrieren, bislang nicht möglich gewesen. Rentierliche Nutzungen, wie z.B. großflächiger Einzelhandel, konnten und sollten an diesem Standort nicht verfolgt werden. Vielmehr bietet dieses Areal mit einer Größe von rund 31.000 m² die besondere Chance, hier gemeinwohlorientierte Nutzungen zu etablieren, für die im Kernbereich der Innenstadt keine zusammenhängenden Flächen verfügbar sind. Durch die Aktivierung der Brache und die Etablierung neuer Funktionen soll das Rhombus-Areal künftig als Erweiterung der Innenstadt fungieren.

Multifunktionale Quartiersentwicklung zur Erweiterung der Wermelskirchener Innenstadt

Die definierten Zielsetzungen zur Erweiterung der Innenstadt können am besten „Hand in Hand“ zwischen den privaten Eigentümern des Areals und der Stadt Wermelskirchen erreicht werden. Hierzu wurde eine kooperative Entwicklung der Brache vereinbart (siehe 3. Prozess). Für die öffentlich orientierten Nutzungen wurde von der Stadt Wermelskirchen eine Teilfläche mit einer Fläche von rd. 11.000 m² im Südosten des Areals erworben. Dieser Bereich wird Gegenstand der geplanten öffentlich geförderten Entwicklungsmaßnahme.

Entlang der Bundesstraße 51 ist nun auf öffentlichen und privaten Flächen ein die Innenstadt stärkendes „Innovationsquartier“ geplant, das die nachfolgenden Nutzungen umfassen soll: ein „Rhombus Campus“ mit „Akademie“ und „Haus der Vereine“ sowie Integration des Hallenbads (öffentliche Maßnahme), Dienstleistungen und innenstadtstärkendes „Gewerbe“, (Senioren)Pflegeeinrichtung (private Maßnahme) sowie Kultur, Gastronomie und Aufenthalt, ggf. ergänzt um verdichtetes Wohnen. Dieses Innovationsquartier entlang der B 51 wird im Norden durch ein innenstadtnahes und die Innenstadt stützendes Wohnquartier (private Maßnahme), den sogenannten „Rhombus Park“, ergänzt.

Historie und Baukultur

Im „Rhombus Areal“ sollen Zukunft und Historie vereint werden. Die erhaltenswerte bauliche Substanz der ehem. Fabrik beschränkt sich auf die historische Sheddach-Fassade. Diese soll entlang der B 51 als Wahrzeichen erhalten und in die neue Bebauung integriert werden. Gleichzeitig sollen mit dem Einsatz von nachhaltigen, ressourcenschonenden Materialien langlebige Gebäude errichtet werden, die auch für die folgenden Generationen von großem Nutzen sein werden.

Mitwirkung Text

Die Texte auf den Seiten 9 bis 11 zu den Zielen und Perspektiven des Rhombus Areals entstanden unter besonderer Mitwirkung von Lisa Engstfeld und Antonia Ufer, Stadt Wermelskirchen.

Rhombus Campus als soziokulturelle Begegnungsstätte

Die Wermelskirchener Stadtgesellschaft zeichnet sich durch reges ehrenamtliches Engagement und vielseitige Vereinsarbeit aus. Für die Ausübung dieser Aktivitäten mangelt es an Räumlichkeiten in der Innenstadt. Mit der „Akademie“ und dem „Haus der Vereine“ im sogenannten „Rhombus Campus“ soll ein gemeinsamer soziokultureller Begegnungs- und Bildungsort für alle Bürgerinnen und Bürger entwickelt und Raum für die Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeiten geschaffen werden.

Einbeziehung des Hallenbads in den Rhombus Campus

Die Integration des Hallenbads ist ein wichtiger Beitrag zur Aktivierung der Branche Rhombus und zur nachhaltigen Entwicklung Wermelskirchens: Die Attraktivität des „Rhombus Areals“ wird gesteigert, da das Bad ein Anziehungspunkt für Besuchende ist und eine Belebung des Quartiers begünstigt. Das Schwimmen bietet unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen hohe Potenziale der Begegnung, der sozialen Anerkennung und der Gesundheitsvorsorge. Sowohl für die breite Öffentlichkeit, als auch für Vereine und den Schulsport ist das Hallenbad ein zentraler Aufenthalts-, Sport- und Freizeitort, der besonders in einer Mittelstadt wie Wermelskirchen ein qualifizierender Standortfaktor ist. Es ist der Ort, an dem Kinder das Schwimmen lernen, an dem Seniorinnen und Senioren am Morgen ihre Bahnen ziehen und dann in den Tag starten, an dem Schülerinnen und Schüler für ihr Sportabitur in der Disziplin Schwimmen trainieren und an dem die unterschiedlichen Vereine sowie die VHS-Kurse für Jung und Alt anbieten.

Nach über 50 Jahren Betriebszeit steht das bisherige Quellenbad im Hüpptal vor dem Ende seiner Lebensdauer und weist gravierende bauliche Mängel auf, die eine wirtschaftliche Sanierung nicht zulassen. Mit dem Beschluss des Rates zur Planung eines Ersatzneubaus wurde das Schwimmbad in Wermelskirchen als Teil der lokalen Daseinsvorsorge und als identitätsstiftende, essenzielle öffentliche Aufgabe anerkannt. Der Neubau soll den Bedarf dauerhaft sichern, moderne Standards erfüllen und ein besonderes Beispiel für ein energetisch und architektonisch hochwertiges Bad sein. Eine Standort-Bewertung hat ergeben, dass die Integration des Hallenbads in den „Rhombus Campus“ die sinnvollste Lösung ist. Ausschlagend hierfür sind neben den Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen im „Rhombus Campus“ vor allem die Nähe zum Zentrum und die bessere verkehrliche Anbindung, insbesondere zu Fuß und per Rad über den geplanten „Steg“ über die B 51.

Ergänzende Funktionen zur Innenstadt

Auch der Bedarf an innerstädtischem Wohnraum kann durch die Entwicklung des Rhombus-Areals zum Teil gedeckt werden. Entstehen werden hier ca. 70 neue Wohneinheiten als Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine Senioren-Pflegeeinrichtung. Auch im Hinblick auf den demographischen Wandel ist die unmittelbare Nähe zur Innenstadt zukunftsorientiert und effizient.

Anbindung der Brache an die Innenstadt und Erschließung

Der Standort des Rhombus-Areals eignet sich für die zuvor genannten Nutzungen im Besonderen, da er sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindet und sowohl über die Remscheider Straße als auch über die Landesstraße 409 (Wolfhagener Straße) angebunden werden kann. (Hinweis: Eine direkte verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 51 (Dellmannstraße) ist dagegen rechtlich nicht möglich. Sowohl die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege als auch die Verbindung zur Innenstadt über den ÖPNV ist gegeben. Durch den neu zu errichtenden Steg über die B 51 soll eine direkte Verbindung zur Innenstadt für die Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr entstehen. Die innere Erschließung kann nahezu autofrei erfolgen. Die Minimierung des motorisierten Verkehrs auf dem „Rhombus Areal“, einhergehend mit der Vermeidung von CO₂-Ausstoß und Lärmverringerung, bewirkt eine hohe Aufenthaltsqualität und schafft eine attraktive Lage auch für einen Wohnstandort.

Ökologische, nachhaltige Erneuerung mit attraktiven Räumen und Aufenthaltsqualitäten

Maßnahmen zur Entsiegelung und Begrünung unterstützen die nachhaltige Erneuerung durch die Aktivierung der Brache Rhombus und bewirken eine hohe Aufenthaltsqualität für Menschen in der Innenstadt. Ein See im Zentrum des Quartiers soll - als einzige innerstädtische Wasserfläche Wermelskirchens - nicht nur ein attraktiver Verweilort sein, sondern für die Verbesserung des Mikroklimas sorgen und der Regenwasseraufnahme dienen.

Regionale Bedeutung und Projekt der REGIONALE 2025

Das „Innovationsquartier Rhombus“ hat eine hohe regionale Bedeutung und soll ein Projekt der REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland werden.

„Das Projekt „Perspektive Rhombus-Areal in Wermelskirchen“ befindet sich mit einem B-Status im Qualifizierungsprozess der REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland. Die REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland wurde 2017 ins Leben gerufen, um die Lebensqualität im Bergischen Rheinland weiter zu erhöhen und den Wirtschaftsstandort zu stärken. Das Bergische Rheinland erhält ein eigenes Profil, mit dem es sich als eher ländlich geprägter und gleichzeitig lebendiger und lebenswerter Raum in der Region Köln / Bonn abhebt und zugleich die metropoliten Zentren ergänzt. Die REGIONALE 2025 adressiert fünf Zukunftsthemen, zu denen sie Projekte qualifiziert und für neue Netzwerke / Wissensaustausch sorgt:

Weiter geht's! Bestände weiterdenken, weiterentwickeln, weaternutzen

Alles Ressource! Ressourcenlandschaft

Das Gute Leben selbst gemacht! Knotenpunkte des öffentlichen Lebens

Neues Machen! Innovation und Wissen

Hin und Weg! Vernetzte Mobilität

Das Projekt „Perspektive Rhombus-Areal in Wermelskirchen“ bettet sich in die Programmatik der REGIONALE 2025 passend ein und leistet hier insbesondere einen Beitrag zum Zukunftsthema „Weiter geht’s!“. Die Aktivierung der lange brachliegenden Brachfläche in direkter Nähe zur Innenstadt ist für andere Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen ein Vorbild. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass die Brachflächenentwicklung als Chance genutzt wird, um einen neuen Impuls in der Innenstadtentwicklung zu setzen. Der multifunktionale Rhombus Campus, der verschiedene öffentliche Nutzungen miteinander verbindet, stärkt die Anziehungskraft und Funktionalität der Innenstadt. Das geplante Wohnangebot ergänzt bedarfsgerecht den Wohnungsmarkt in Wermelskirchen. Insbesondere die komplexe Kooperation mit den privaten Eigentümern sowie das hohe Engagement der Stadtverwaltung sind im Projekt hervorzuheben. Gleiches gilt für die frühzeitige Einbeziehung der Vereine und Bürgerschaft als zukünftige Nutzende des Rhombus Campus. Durch die Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes wird auch das REGIONALE Zukunftsthema „Alles Ressource“ im Projekt aufgegriffen. In der weiteren Planung und Ausgestaltung des Rhombus-Campus gemeinsam mit den Vereinen werden zudem Bezüge zum REGIONALE Zukunftsthema „Das Gute Leben selbst gemacht!“ entstehen.

Die Stadt Wermelskirchen ist sich der regionalen Strahlkraft des Projektes bewusst und bereit ihre Erfahrungen und Pläne mit anderen Kommunen zu teilen, wie zum Beispiel auf dem REGIONALE Kongress „Weiter geht’s!“ im Mai 2025 geschehen. Zudem organisiert die Stadt zahlreiche Veranstaltungen im Rahmen des REGIONALE Präsentationszeitraums, um das Projekt und die REGIONALE in der Bürgerschaft noch stärker in die Wahrnehmung zu bringen.“ (Anne Jentgens, REGIONALE 2025-Agentur, September 2025)

Informationsveranstaltung zum Nutzungskonzept für den geplanten Rhombus Campus mit den Wermelskirchener Vereinen am 8.4.2024



PROZESS ZUR ENTWICKLUNG DES AREALS

Beteiligung der Öffentlichkeit und zum Nutzungskonzept

Auf dem von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Grundstücksteil an der B 51 soll die Bündelung von öffentlichen Angeboten und Einrichtungen erfolgen. Angestrebt wird die Errichtung eines Gebäudes, das das Hallenbad sowie ein „Haus der Vereine“ und eine „Akademie“ aufnimmt. Diese öffentliche Maßnahme trägt den Arbeitstitel „Rhombus Campus“ und wurde insgesamt mit der besonderen Zielsetzung entwickelt, eine multifunktionale, soziokulturelle Begegnungsstätte – bezogen auf die Synergien der einzelnen Nutzungen untereinander und zueinander – auszuprägen.

Zur Erarbeitung des Nutzungskonzepts für das „Haus der Vereine“ und die „Akademie“ (mit dem bisherigen Arbeitstitel „außerschulischer Bildungsort“) hat ein umfassender Beteiligungsprozess stattgefunden, der von „promediare“, Michael Lobeck, moderiert wurde. Ausgehend von einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 8.4.2024 wurden von „promediare“ Gespräche mit 23 Wermelskirchener Vereinen geführt, um die Raumbedarfe der Vereine als Grundlage für ein Nutzungskonzept – hier für den Baustein „Haus der Vereine“ – zu ermitteln.

Parallel dazu hat im ersten Quartal 2024 eine umfangreiche Befragung der Bevölkerung sowie zahlreicher Wermelskirchener Unternehmen durch die FOM, Hochschule für Ökonomie und Management, Professor Erpenbach, stattgefunden, in der die Nutzungswünsche und die Zustimmung zu den angedachten Nutzungen erfragt wurden. Im Ergebnis kristallisierte sich eine sehr hohe Zustimmung, insbesondere zu der Kombination Bildung + Schwimmbad heraus.

Darüber hinaus wurden die „Volkshochschule Bergisch Land“ (VHS) sowie die „Rheinisch-Bergische Wirtschaftsförderungsgesellschaft“ (RBW) und die „Industrie- und Handelskammer Köln“ (IHK) umfassend, im Rahmen mehrerer Workshops, einbezogen, um ihre potenziellen Nutzungsperspektiven im „Innovationsquartier Rhombus“ zu eruieren. Die Etablierung von hochschulaffinen Einrichtungen wurde seit langer Zeit verfolgt. Die moderierten Prozesse erfolgten interkommunal mit den Städten Burscheid und Wermelskirchen.

Die Potenziale und Anforderungen der angestrebten Nutzungen im „Rhombus Campus“ wurden im Einzelnen definiert und bewertet und im Bewertungs- und Bündelungsworkshop am 16.05.2024 mit dem folgenden Ergebnis zusammengeführt: „Die dargestellten Bedarfe lassen sich sinnvoll bündeln in einer Konstruktion, in deren Zentrum die neu zu gestaltende „Bergische Akademie“ steht, die inhaltlich besteht aus einer Verbindung von Angeboten zur Weiterbildung von Schülerinnen/Schülern, Seniorinnen/Senioren sowie Angestellten von örtlichen Unternehmen und Organisationen mit Räumlichkeiten für Personalentwicklung und Innovationsentwicklung für die örtliche Wirtschaft, einem CoWorking Space, einem Angebot zur Begleitung und zum Austausch von Studierenden (CoStudying) sowie einem Start-Up Inkubator mit Beratung, Arbeitsraumangeboten und Austauschmöglichkeiten. Bereits bestehende Angebote der VHS sowie die Bedarfe und Nutzungen der Wermelskirchener Vereine ergänzen und bereichern diese Angebote“ (promediare, Michael Lobeck, „Innovationsquartier Rhombus – Rhombus Campus mit „Bergischer Akademie“ u. „Haus der Vereine“, Raumbedarfe und Grundlagen für ein Nutzungskonzept“, 2024).

„Rhombus-Campus“ – Nutzungskonzept, Stand Auslobung	Nutzungs- fläche, rd.
• Entree mit Forum / multifunktionalem Veranstaltungsbereich und Gastronomie	500 m ²
• Räume für VHS-Verwaltung und Steuerung der „Bergischen Akademie“ (Finanzierung anteilig über Städtebauförderung angestrebt)	330 m ²
• „Haus der Vereine“	300 m ²
• Multifunktionale Räume, nutzbar für VHS-Kurse (über das derzeit durchgeführte Angebot hinaus) „Bergische Akademie“ und Senioren-Uni	840 m ²
• Räume für Bewegungs- und Entspannungsangebote, Kreativangebote, Innovationslabor / Maker Space	240 m ²
• Zukunft „arbeiten, lernen und gründen“ mit Coworking Space und Start-up Incubator	250 m ²
• Weitere Räume (Toiletten, Nebenräume, u.Ä.)	200 m ²
Summe	2.660 m²
<i>- Unter Berücksichtigung von rd. 200 m² Empfangs- und Aufenthaltsbereich mit größerer Bewegungsfläche (z.T. Verkehrsfläche) -</i>	
ergänzt um	
• Hallenbad (Nettoraumfläche: rd. 3.000 m ²), Nutzungsfläche, rd.	1.436 m²

Stand: Auslobung zur Mehrfachbeauftragung, Februar 2025

Kooperative Entwicklung

Die Entwicklungsstrategie der Stadt Wermelskirchen sah ursprünglich einen Ankauf des gesamten Rhombus-Areals durch die Stadt vor, da davon ausgegangen wurde, dass eine rentierliche Entwicklung durch einen privaten Investor nicht möglich sei. Allerdings haben die Eigentümer nach intensiven Verhandlungen einen Verkauf des gesamten Areals an die Stadt noch abgelehnt.

Im Jahr 2022 konnten die Interessen der privaten Eigentümer und der Stadt Wermelskirchen, unter intensiver Beteiligung der REGIONALE 2025-Agentur, in einem Entwicklungsmodell zusammengeführt werden und es wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Wermelskirchen und den Eigentümern des Areals getroffen, welche Bereiche des Areals privat und welche durch die öffentliche Hand entwickelt werden sollen. Mit dieser Einigung und der Bestätigung des Stadtrates am 26.09.2022 war ein wesentlicher Meilenstein erreicht, um die Konversion des Rhombus-Areals umsetzen zu können.

Die Stadt Wermelskirchen hat mit Abschluss des Kaufvertrags im August 2023 eine Teilflächen im Südwesten des Areals erworben und wird diese mit Mitteln der Städtebauförderung aktivieren und dort die öffentlichen Maßnahmen umsetzen. Die Eigentümer des Areals behalten demnach die Nordfläche, sowie von dem „Riegel“ im Süden an der B 51 den östlichen Abschnitt und entwickeln und vermarkten diese Flächen selbständig. Um die gemeinsam getragenen Zielsetzungen weiter zu konkretisieren, erfolgte mit dem Kaufvertrag auch der Abschluss einer Planungsvereinbarung (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Wermelskirchen und den privaten Eigentümern.

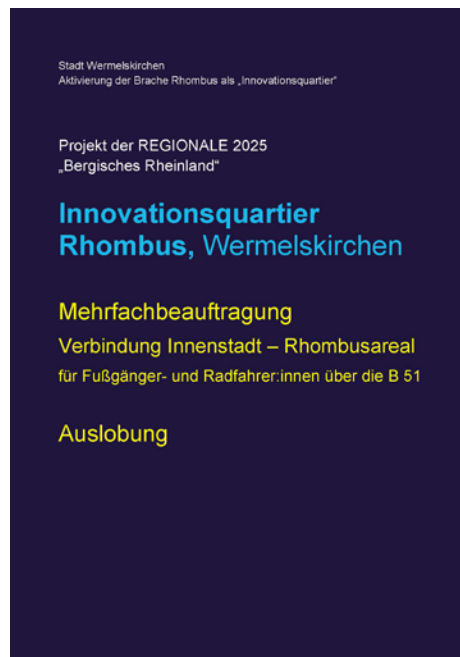


Städtebauliche Studie Rhombus Areal, Quelle: Stadtplanung Zimmermann, PSP Weltner Louvieux (PSP), Stand Juli 2024

Städtebauliche Studie

Für das „Rhombus Areal“ wurde als Ausprägung der vereinbarten kooperativen Entwicklung eine städtebauliche Studie von „Stadtplanung Zimmermann“, Köln und „PSP Weltner Louvieux Architekten“, Berlin erstellt. Die Erarbeitung dieser Studie erfolgte in einem gemeinsamen Prozess mit allen Beteiligten: den privaten Eigentümern und ihrem beauftragten Architekturbüro „hoch3“, der Stadt Wermelskirchen und ASS Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner (Betreuung der Fördermaßnahme Wermelskirchen Innenstadt 2030) sowie der REGIONALE 2025-Agentur. Hierzu fanden insbesondere zwei Workshops statt, die von „pro-mediare“, Michael Lobeck, moderiert wurden.

Die Gliederung des Gebietes in ein Wohngebiet im Norden und ein Innovationsquartier im Süden entlang der B 51 wurde bestätigt und ein See in der Mitte des „Rhombus Areals“ vorgesehen. Als Ergebnis des Prozesses wurde die städtebauliche Grundstruktur sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Teil des „Rhombus Areals“ vereinbart und es wurden die Bausteine für das „Innovationsquartier Rhombus“ entlang der B 51 festgelegt. Über die kooperative Entwicklung zwischen der Stadt Wermelskirchen und den privaten Eigentümern können nun Synergien z.B. zur Erschließung, Energieversorgung, zum Parken bis hin zu den geplanten Nutzungsangeboten verfolgt werden, die die Maßnahme besonders effektiv und nachhaltig machen. Hierzu wurden alle wesentlichen für die Entwicklung des neuen Quartiers relevanten Themen eingehend besprochen, um eine gemeinsame Grundlage für den weiteren Qualifizierungsprozess zu schaffen.



Auslobungen zu den beiden Mehrfachbeauftragungen, Stand Februar und März 2025

Qualifizierungsprozesse (Mehrfachbeauftragungen)

Für das „Innovationsquartier Rhombus“ hat eine städtebaulich-architektonische Qualifizierung in Form einer Mehrfachbeauftragung stattgefunden. Bestandteil war eine architektonische Vertiefung für die öffentliche soziokulturelle Begegnungsstätte „Rhombus Campus“. Das ausgewählte Büro wurde mit der Objektplanung Gebäude für den „Rhombus Campus“ beauftragt.

Zur Festlegung des Nutzungsspektrums für den „Rhombus Campus“ hat im Vorfeld zur Mehrfachbeauftragung ein umfassender Beteiligungsprozess stattgefunden (siehe „Beteiligung“).

Darüber hinaus hat eine weitere Mehrfachbeauftragung für den „Brückenschlag“ zwischen Innenstadt und „Rhombus Areal“ stattgefunden, einen Steg für den Fuß- und Radverkehr über die B51. Das ausgewählte Planungs-büro wurde mit der Ingenieurplanung für den Steg beauftragt.

Auch die weiteren Leistungen zur Planung des Gebiets wurden EU-weit ausgeschrieben, so dass insgesamt eine zügige Umsetzung gewährleistet ist.

Für die öffentliche Begegnungsstätte „Rhombus Campus“ wird das Nutzungs-, Kosten-, Finanzierungs- und Trägerkonzept mit Folgekosten usw. vorgelegt, sobald die Fakten hierfür vorliegen und die Planungen (siehe „Rhombus Campus“) weiter vorangeschritten sind. Hinweis: Bereits heute kann festgehalten werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb mit rentierlicher Wirtschaftlichkeit bei den Nutzungen der soziokulturelle Begegnungsstätte (Haus der Vereine, Akademie und Hallenbad) ohne öffentliche Finanzierung nicht darstellbar sein kann.

HISTORIE

Die Geschichte des „Rhombus Areals“ als Gewerbestandort begann im Jahr 1895, als die ursprünglich in Haid gegründete, dann in die untere Remscheider Straße verlegte Bergische Eisenwaren-Fabrik des Robert Weber vor Ort zeitgemäße Produktionsstätten mit eigenem Gleisanschluss errichtete. 1937 übernahm die Firma Albert Schulte Söhne KG das Areal, nachdem Robert Weber trotz wirtschaftlichen Erfolgs aber mangels ausreichenden Kapitals für eine notwendige Erweiterung den Betrieb aufgeben musste.

Die Albert Schulte Söhne KG stellte unterschiedliche Rollen, z.B. für Klaviere oder den Transport von Möbeln her und vertrieb diese seit den 1930er Jahren unter dem Markennamen „Rhombus“. Die bestehende und durch die noch vorhandene Sheddach-Fassade geprägte Fabrik wurde in den 1950er und 1960er Jahren zweimal erweitert. Dabei fiel die repräsentative Fabrikantenvilla dem Platzbedarf des Betriebs zum Opfer. In den 1960er Jahren fand insbesondere eine Erweiterung der Galvanik und der Errichtung eines großen Verwaltungsgebäudes, ergänzt um mehrgeschossige Lager- und Versandgebäude im Jahr 1965 statt. Auf dem östlichen Areal befand sich eine Tankstelle aus dem Jahr 1960. Die wesentlichen Teile der baulichen Anlagen sind nicht unterkellert, lediglich ein schmaler Streifen im Norden des Hauptgebäudekörpers hat einen Keller. Eine vollständige Unterkellerung gibt es nur unter dem westlichen Gebäude, dem ehemaligen Rohmateriallager und der Gießerei.

In den 1990er Jahren stellte die Firma Albert Schulte Söhne KG die Produktion auf dem „Rhombus Areal“ ein und der Betrieb wurde in die Albert-Einstein-Straße verlagert. Seit dieser Zeit liegen die großen Hallen und Fabrikationsgebäude brach und sind langsam verfallen. Dies betrifft die ehemaligen Fabrikationsanlagen der metallverarbeitenden Firma, einschließlich der ehemaligen Gießerei sowie der Galvanisierungsanlage für die Metallteile. Inzwischen wird von den ehemaligen Fabrikgebäuden nur noch die frühere Lager- und Versandhalle im Osten des Areals gewerblich von unterschiedlichen Betrieben genutzt.

DAS RHOMBUS AREAL, ANFANG DES 20. JAHRHUNDERTS



Historische Aufnahme des Rhombus Areals, Quelle: Stadt Wermelskirchen

DAS RHOMBUS AREAL - HEUTE...

Die Brache ist als ehemaliger Industriestandort mit den zum Teil verfallenen Fabrikgebäuden und Altlasten belastet. Auf dieser Fläche soll nun ein Stück Stadt und lebenswerte Umwelt für die Menschen in Wermelskirchen entstehen. Dies zu erreichen ist aufgrund der umfangreichen Belastungen aus der Vergangenheit nur mit der besonderen finanziellen Unterstützung der Städtebauförderung bei dem Abriss der Gebäude und der Aufbereitung der Flächen möglich.

Ziel der Stadt war es, das gesamte Areal zu erwerben und zu entwickeln. Hierzu haben Voruntersuchungen zur Ermittlung des Aufwands für den Rückbau und die Bodenaufbereitung (sanierungsrelevanter Aufwand) stattgefunden. Im Jahr 2018 erfolgten Untersuchungen des Büros Mull & Partner zum Rückbau der baulichen Anlagen sowie eine Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung. Die wesentlichen Belastungen wurden im zentralen Bereich nördlich der großen Werkshallen gefunden, auf der sich die baulichen Anlagen einer Galvanik sowie eine Trafostation befinden. Des Weiteren wurden stärker belastete Bereiche bei dem ehemaligen Heizöllager ganz im Westen festgestellt. Die zum Teil eingestürzten Gebäude mit ihren Einbauten weisen ebenfalls Belastungen auf, die vor einem Rückbau saniert werden müssen.

Nach der Einigung der privaten Eigentümer mit der Stadt Wermelskirchen über den Verkauf einer Teilfläche von rd. 11.300 m² im Südwesten des Areals und der Vereinbarung über eine kooperative Entwicklung (siehe 3. Prozess) zwischen den Parteien wurde die vorläufige Kostenkalkulation für die von der Stadt erworbenen Flächen und Gebäude aktualisiert. Die Stadt Wermelskirchen wird die Gebäude auf der erworbenen Fläche, einschließlich des gesamte Gebäudes Nr. 5 (Gebäude liegt zum Teil auf den privaten Flächen), zurückbauen und die städtische Fläche sanieren und aufbereiten lassen. Diese Maßnahmen werden in den Antrag zur Städtebauförderung einbezogen. Die privaten Eigentümer werden auf Ihren Flächen den Abbruch und die Aufbereitung auf eigene Kosten durchführen.

Der Gutachter Mull+Partner, Hagen, hat in diesem Jahr (2025) die vorliegenden Ergebnisse nun auf das von der Stadt erworbene Grundstück vertieft und kommt zu dem nachfolgenden Ergebnis: Vorgefunden wurden in den Gebäuden insbesondere asbesthaltige Materialien und Dämmmaterialien (KFM) sowie bituminöse und ggf. teerhaltige Bauteile (PAK-Belastungen). Mit relevanten Schadstoffen belastete Gebäude und Böden befinden sich insbesondere im Bereich der Galvanik und den zugehörigen Werksgebäuden nördlich der Sheddachhallen sowie ganz im Westen im Bereich der ehemaligen Öltanks.

Die notwendigen Maßnahmen zum Abbruch und zur Bodensanierung und Aufbereitung der Fläche sind im Kapitel „Grunderwerb, Abriss, Aufbereitung auf S. 30f aufgeführt.

...UND ZUKÜNFTIG

Nachhaltige Entwicklung

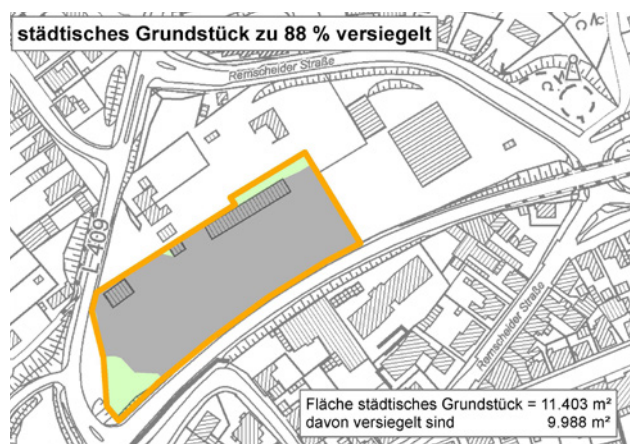
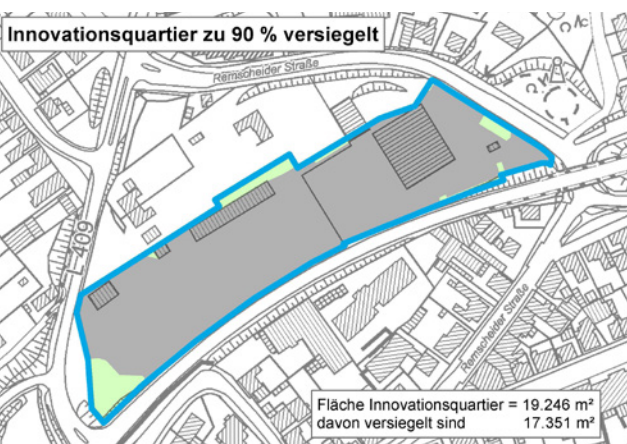
Das gesamte „Rhombus Areal“ und besonders das Innovationsquartier und die freiraumgeprägte Mitte des Areals werden unter dem Aspekt einer nachhaltigen Quartiersentwicklung geplant. Dementsprechend werden eine Vielzahl an Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ökologischen und nachhaltigen Aufwertung des Gesamtareals berücksichtigt, die das Quartier betreffen (siehe hierzu insbesondere S. 48f „Gestaltung des Freiraums entlang der B 51“ sowie S. 55 „Zentraler Freiraum mit See“).

Entsiegelung

Ein wesentliches Ziel bei der Aktivierung der Brache Rhombus ist die Verringerung der Versiegelung des Areals. Dieses Ziel wird im Wesentlichen durch die im Rahmen der Rückbaumaßnahmen erfolgende Entsiegelung großer Teilflächen des „Rhombus Areals“ und hier insbesondere im geplanten „Innovationsquartier“ erreicht. Ein Vergleich der heute versiegelten Flächen mit dem geplanten „Innovationsquartier“ zeigt dies deutlich:

	Versiegelung, Bestand	Versiegelung, Planung
Rhombus-Areal (rd. 31.000 m ²)	70%	53%
Innovationsquartier Rhombus (rd. 19.250 m ²)	90%	62%
Grundstück der Stadt Wermelskirchen (rd. 11.400 m ²)	88%	61%

Demnach wird die Versiegelung im Bereich des städtischen Grundstücks sowie des „Innovationsquartiers“ jeweils um ca. ein Drittel reduziert. Hinweis: Das Planwerk zum „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Innovationsquartier Rhombus“ ist auf den Seiten 26f dargestellt.



Versiegelungsgrad der Flächen im Bestand, Quelle: Stadt Wermelskirchen

Bodensanierung

Das Rhombus-Areal stellt insbesondere im südlichen Bereich einen industriellen Altstandort des metallverarbeitenden Gewerbes dar. Zusammen mit dem Rückbau der abgängigen Gebäude werden auch die sich aus der Nutzung des Areals ergebenden Bodenbelastungen beseitigt, um hier wieder gesunde Lebensverhältnisse zu ermöglichen. Das Büro Mull+Partner, Hagen hat hierzu umfangreiche Voruntersuchungen erarbeitet, die nun in eine Ausschreibung zum Rückbau der Gebäude und zur Sanierung der Böden mündet (siehe oben und Kapitel „Grunderwerb, Abriss, Aufbereitung auf S. 30f).

Ökologische Qualifizierung

Das Konzept zur Freiraumgestaltung enthält eine Vielzahl ökologischer Maßnahmen sowie von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, die im Detail in den einzelnen Maßnahmen beschrieben werden. Insbesondere werden zusammenhängende Freiflächen mit hohem ökologischem Wert geschaffen. So wird z.B. der geplante Grünzug entlang der B51 mit dem zentralen Freiraum vernetzt. Die Maßnahmen im öffentlichen und privaten Freiraum werden ergänzt um Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude.

Materialien

Der Einsatz von Recyclingmaterialien soll bereits bei dem Rückbau der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Hierbei gewonnene „saubere“ Recyclingmaterialien sollen später insbesondere beim Ausbau der Erschließungsanlagen eingesetzt werden. Für die Sanierung der Sheddach-Fassade aber auch für die Fassaden des Rhombus-Campus sollen Recycling-Ziegel zum Einsatz kommen.

Energiekonzept für das Quartier

Die Stadt Wermelskirchen sowie die privaten Eigentümer haben sich frühzeitig entschieden, gemeinsam ein Konzept zur Energieversorgung für das gesamte Quartier unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit mit einem umfassenden Einsatz erneuerbarer Energien und insbesondere der Einsparung von CO₂, erarbeiten zu lassen. Das Fraunhofer Institute for Building Physics IBP, Stuttgart hat im Auftrag der Stadt Wermelskirchen eine umfangreiche Studie zur Energieversorgung erarbeitet, die nun als Grundlage für weitere Überlegungen und Planungen dient. Es ist vorgesehen ein „Kaltes Netz“ im Quartier auszubauen, das seine Energie aus Erdwärmesonden, ggf. ergänzt um einen großen unterirdischen Eisspeicher sowie Abwasserwärmetauscher und Solarthermie bezieht. Hiermit soll das Quartier mit den großen Verbrauchern (Hallenbad und Seniorenpflegeeinrichtung) mit Nahwärme versorgt werden. Das Konzept ist so ausgelegt, dass mit dem System im Sommer auch die Gebäude gekühlt werden können. Der notwendige Strom für die Wärmepumpen wird überwiegend aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern gewonnen. Grundsätzlich ist eine Förderung über das die „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ (BEW) möglich. Die Umsetzung des Energiekonzepts wird derzeit abhängig von einer möglichen Förderung überprüft.

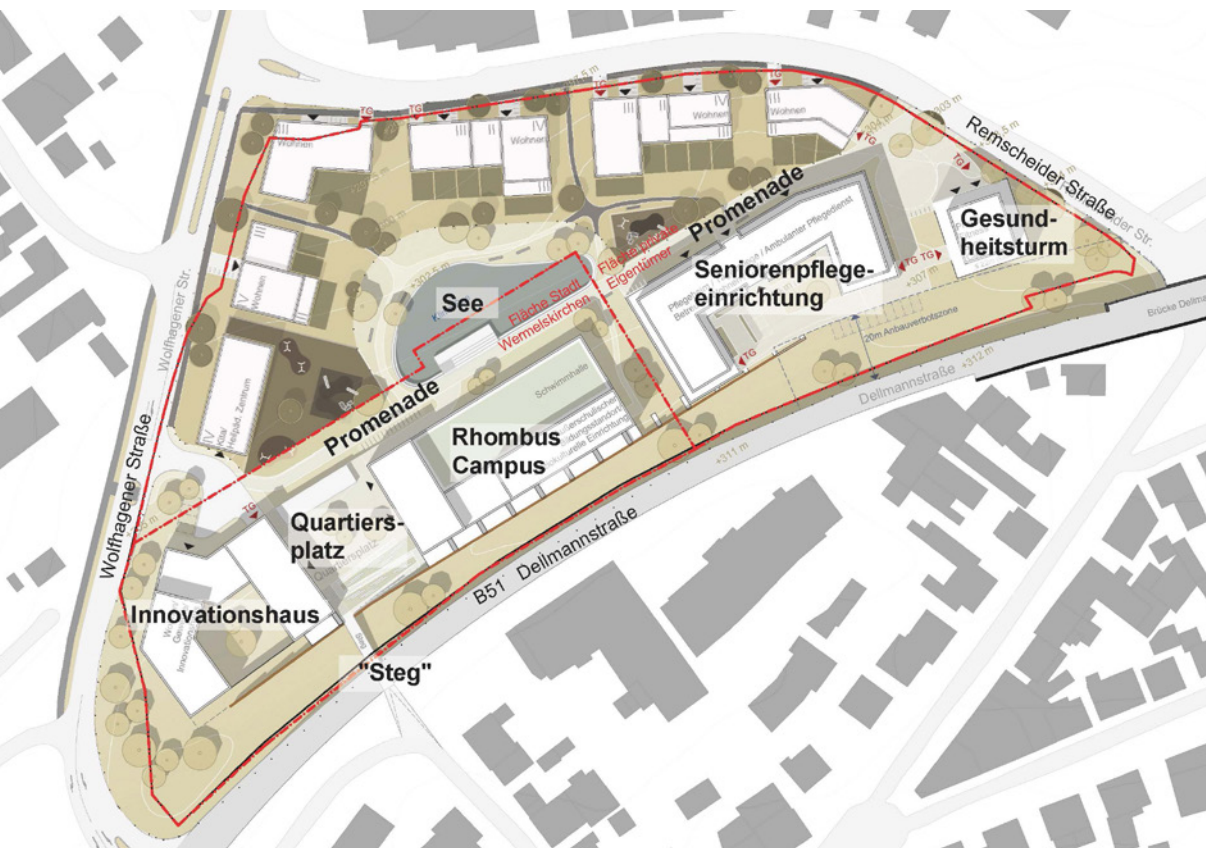
INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS

Struktur und Gliederung

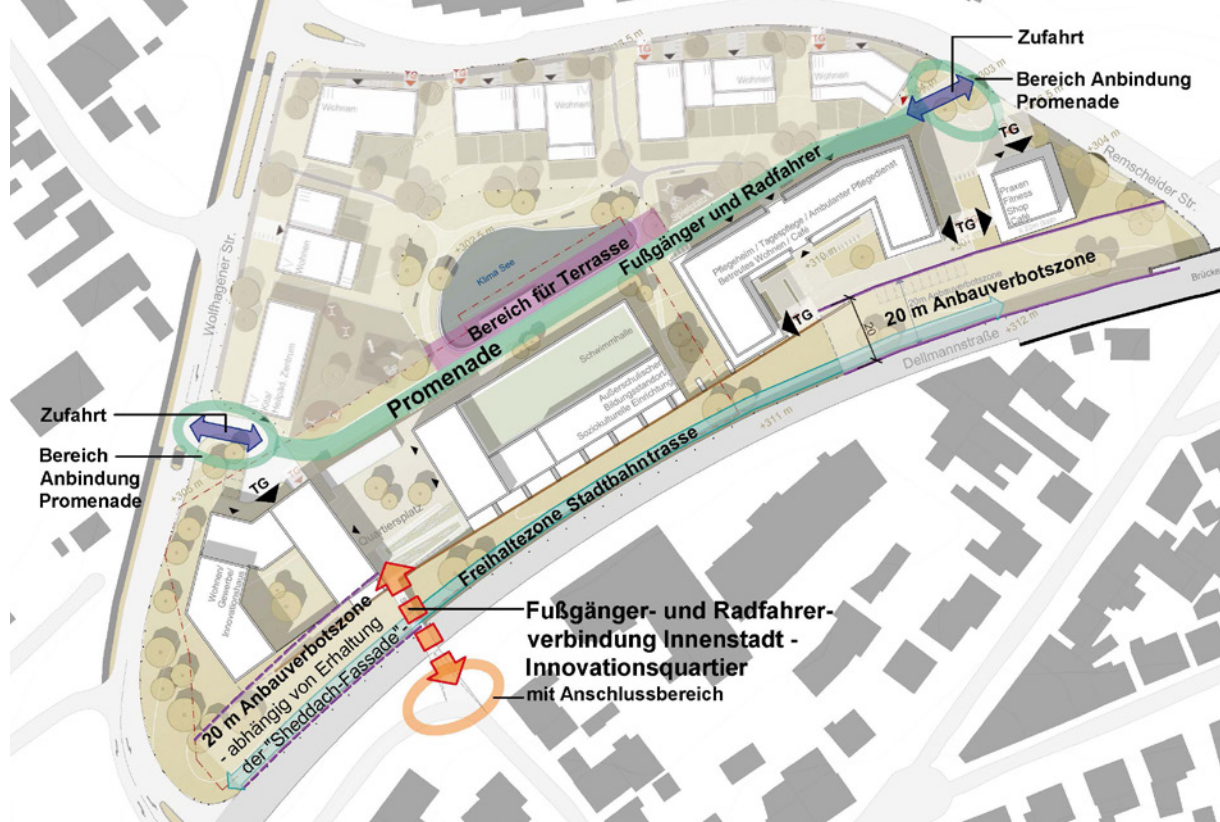
Das brachliegende „Rhombus Areal“ liegt nördlich der Wermelskirchener Innenstadt und wird von dieser lediglich durch die B51 getrennt. Das „Innovationsquartier Rhombus“ ist eine Teilfläche dieses Areals und umfasst die südliche Fläche entlang der B51, direkt gegenüber der Innenstadt. Es besteht aus einer öffentlichen und einer privaten Teilfläche. Der nördliche Bereich, das „Wohnquartier Rhombus Park“ ist ebenfalls ein bedeutender Teil des „Rhombus Areals“, es ergänzt das Innovationsquartier.

Eine große, attraktive Freiraumfläche mit einem See in der Mitte des „Rhombus Areal“ soll die Teilflächen verknüpfen und Aufenthaltsqualität im Freien schaffen. Im Westen des „Innovationsquartiers“ ist ein hochwertig gestalteter Platz vorgesehen, den man zu Fuß und per Rad von der Innenstadt über einen neuen Steg über die B 51 erreicht. Der Platz dient auch als Verteilerebene zu den vorgesehenen Einrichtungen und Vorhaben im Quartier. Er ist auch das Bindeglied zur tiefer liegenden Promenade.

Diese Promenade verbindet und erschließt (in erster Linie für den Fuß- und Radverkehr) den öffentlichen und den privaten Teil des „Innovationsquartiers Rhombus“. Im Übergang zum zentral gelegenen Freiraum mit dem See ist ein Aufenthaltsbereich mit einer hohen Umfeldqualität für die öffentlichen Einrichtungen sowie die Senioren- und die Gesundheitseinrichtungen vorgesehen.



Übersicht „Innovationsquartier Rhombus“, Auslobung zur Mehrfachbeauftragung, Februar 2025,
Plangrundlage: Städtebauliches Studie von Stadtplanung Zimmermann und PSP



Übersicht Erschließung „Innovationsquartier Rhombus“,
Stand: Februar 2025, Auslobung zur Mehrfachbeauftragung,
Plangrundlage: Städtebauliches Studie von Stadtplanung Zimmermann und PSP

Nutzungen und Einrichtungen

In der Mitte des „Innovationsquartiers“ ist der öffentliche Gebäudekomplex „Rhombus Campus“ nicht nur räumlich, sondern auch inhaltlich-nutzungsbezogen der zentrale Baustein des Quartiers. Vorgesehen sind ein „Haus der Vereine“, eine neue „Akademie“ in Kombination mit der VHS und die Einbeziehung des Hallenbads in das Gebäude „Rhombus Campus“.

Im Westen des Quartiers wird die Errichtung eines „Innovationshaus“ als private Maßnahme angestrebt, dessen Nutzungsspektrum Gewerbe, Dienstleistungen und Technologie umfasst. Mit dem „Innovationshaus“ sollen Synergien, z.B. durch Firmengründungen, zu den öffentlichen Nutzungen im Rhombus Campus erzeugt werden.

Auf der anderen Seite des „Rhombus Campus“ (im Osten) ist auf der privaten Grundstücksfläche eine „Seniorenpflegeeinrichtung“ mit Café zur Promenade, Tagespflege, 80 Betten sowie betreutem Wohnen geplant. Ganz im Osten des Plangebiets, ebenfalls auf der privaten Fläche, ist ein „Turm“ mit gesundheitsorientierten Nutzungen wie Praxen für Physiotherapie und Ärzte und einem Fitnessstudio vorgesehen.

Erschließung und Verkehr

Eine optimale Erreichbarkeit aus der Innenstadt zu Fuß und per Rad soll durch eine geplante Verbindung von der Innenstadt zum „Rhombus Areal“ mittels eines Stegs über die B 51 ermöglicht werden. Im Übrigen wird das „Innovationsquartier Rhombus“ über die Wolfhagener Straße sowie aus der Innenstadt über die Remscheider Straße erschlossen. Eine gute ÖPNV-Anbindung des neuen Quartiers ist durch den in fußläufiger Entfernung liegenden Zentralen Busbahnhof und eine Bushaltestelle im Norden, an der Remscheider Straße, gegeben.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Ziel des Integrierten „Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ ist die Aktivierung der Brache Rhombus, die unmittelbar an den zentralen Bereich der Wermelskirchener Innenstadt angrenzt, und ihre Entwicklung zu einem insgesamt nachhaltigen Quartier: nutzungsbezogen, Kfz-arm, ökologisch und energetisch. Das baukulturelle Erbe des ehemaligen Industriestandorts in Form der historischen Ziegelfassade soll dabei gewahrt werden.

Hierzu soll entlang der Bundesstraße 51 auf einer von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Teilfläche aus dem Gesamtareal sowie auf den privaten Flächen ein **„Innovationsquartier Rhombus“** entstehen. Dieses wird im Norden durch ein die Innenstadt stützendes Wohnquartier auf privater Fläche ergänzt.

Durch die kooperative Entwicklung des „Innovationsquartiers Rhombus“ entstehen umfangreiche Synergien, indem die Lasten zwischen der öffentlichen Hand und privaten Investoren geteilt werden werden. Der Grünzug an der B51 sowie die Promenade sollen durchgängig öffentlich zugänglich. Es werden wichtige Funktionen für die Wermelskirchener Stadtgesellschaft zentral platziert.

Aufgrund des integrierten Konzepts für das Innovationsquartier wird angestrebt, dass das neue Quartier auch städtebaulich aus einem Guss sein soll. Deswegen wurde für das Innovationsquartier im Zuge der Mehrfachbeauftragung auch ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das ausgewählte Konzept von Allmannwappner stellt die gestalterische Richtschnur für das neue Quartier dar.

Der „Rhombus Campus“ ist der inhaltliche und räumliche Mittelpunkt des Quartiers. Im Westen schließt sich das „Innovationshaus“ an und im Osten eine Seniorenpflegeeinrichtung und ein „Gesundheitsturm“ (siehe unten).

Die historische Sheddach-Fassade wird erhalten und aufgenommen: zum einen als Sheddach-Tragwerk für die Schwimmhalle, für eine begrünte Teilüberdachung des Quartiersplatzes und für den daran angrenzenden östlichen Teil des „Innovationshaus“, die diese Räume gestalterisch zusammenbindet; zum anderen in der Materialität der Fassaden mit Ziegeln für das Quartier.

Der Quartiersplatz wird über eine Rampe barrierefrei erschlossen und ist für Außengastronomie des „Rhombus Campus“ nutzbar. Die Promenade kann durch attraktive, öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss flankiert werden.

MASSNAHMENKONZEPT

Der **„Rhombus Campus“** als Anker des Innovationsquartiers nimmt die wichtigsten Funktionen zur soziokulturellen Begegnung und zur Weiterbildung für die Gesamtstadt Wermelskirchen auf sowie das Hallenbad und kombiniert diese Nutzungen in einem multifunktionalen, zukunftsweisenden Gebäude.

Der Brückenschlag zwischen der Innenstadt und dem neuen Quartier erfolgt mit dem sogenannten **„Stadtbogen“**, einem Steg für den Fuß- und Radverkehr über

die Bundesstraße 51. Dieser schafft nicht nur die direkte Verbindung von der Innenstadt zum Innovationsquartier – und besonders zum „Rhombus Campus“ –, sondern er verbessert auch die Erreichbarkeit des Rhombus Areals insgesamt sowie der nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Der „**Rhombus Campus**“ und der „**Stadtbogen**“ sind die **Kernmaßnahmen** des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Innovationsquartier Rhombus“. Sie werden flankiert von einer Reihe von Maßnahmen der Stadt, die als Bündel die Ausprägung des „Innovationsquartiers Rhombus“ insgesamt ermöglichen:

dem **Grunderwerb** sowie dem **Abriss der aufstehenden Gebäude** und der **Aufbereitung der Flächen** für das städtische Grundstück

der **Betonung des Brückenwegs** als Auftakt vom Zentrum zum „Stadtbogen“

der **Erhaltung und Sanierung der historischen Sheddach-Fassade** entlang der B51 zur Wahrung des baukulturellen Erbes des ehem. Industriestandorts

dem neuen **Quartiersplatz als Treffpunkt** mit hoher Aufenthaltsqualität und zentrale Verteilerebene zwischen „Rhombus Campus“ und „Innovationshaus“ (s. unten). Hinweis: Unter dem Quartiersplatz befinden sich die Stellplatzanlage für den „Rhombus Campus“.

einem neuen **Grünzug zur ökologischen Qualifizierung des Freiraums an der B51** (Hinweis: gemeinsame Planung; Finanzierung von Stadt (öffentliche Maßnahme) und den privaten Eigentümern getrennt).

der **Promenade als zentrale Erschließungsachse** des neuen Quartiers mit Fokus auf den Fuß- und Radverkehr (Hinweis: gemeinsame Planung; Finanzierung von Stadt (öffentliche Maßnahme) und den privaten Eigentümern getrennt).

sowie dem **Zentralen Freiraum mit See** in der Mitte des Rhombus Areals als Begegnungs- und Naherholungsort für alle Menschen in Wermelskirchen.

Für die Maßnahmen der öffentlichen Hand wird eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung angestrebt.

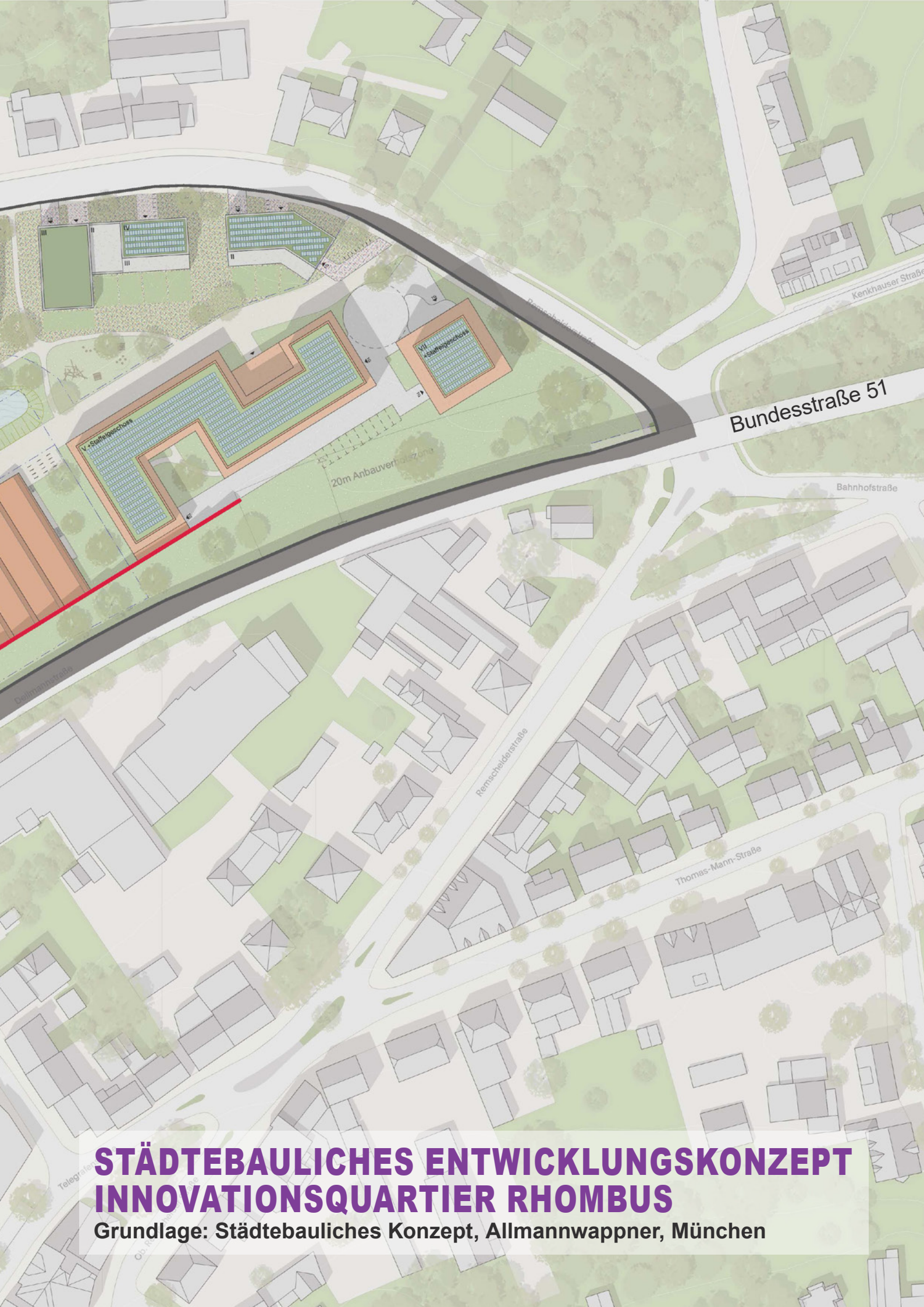
Maßnahmen Dritter

Gegenüber dem „Rhombus Campus“ soll, auf der anderen Seite des Quartiersplatzes, ein „**Innovationshaus**“ in privater Trägerschaft entstehen. Die Aufbereitung und Erschließung sowie die Entwicklung dieses Teilstandorts sind Teil der öffentlichen Maßnahme. In dem Innovationshaus werden, z.B. durch Räume für Coworking, Synergien mit den Nutzungen im „Rhombus Campus“ angestrebt.

Als Maßnahmen Dritter auf der privaten Fläche des „Innovationsquartier“ sind eine **Seniorenpflegeeinrichtung** sowie ein „**Gesundheitsturm**“ mit einem Fitnessstudio und Praxen vorgesehen. Diese helfen, den wachsenden Bedarf hierfür zu decken.



Wermelskirchen Zentrum



STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS

Grundlage: Städtebauliches Konzept, Allmannwappner, München



Wohnquartier Rhombus Park
(Privatmaßnahme)

Zentraler
Freiraum
mit See

Abgrenzung städtische Fläche
Grundver
Aufbe

Promenade

Rhombus
Campus

Quartiers-
platz

Innovationshaus
(Investorenprojekt)

Sanierung der historis

Freiraumgestaltung

Verbindung
Innenstadt –
Rhombus Areal

Betonung de
Brückenwegs

Wermelskirchen
Zentrum



INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS MASSNAHMENKONZEPT

Grundlage: Städtebauliches Konzept, Allmannwappner, München

MASSNAHMEN

GRUNDERWERB, ABRISS, AUFBEREITUNG

Grunderwerb

Die Stadt Wermelskirchen konnte mit Kaufvertrag vom 22.08.2023 eine Teilfläche von rd. 11.300 m² aus dem Rhombusareal erwerben. Die aus dem Jahr 2020 stammende Wertermittlung des Büro Schmidt+Partner, Dortmund, wurde im Juli 2023 auf die reduzierte Flächengröße angepasst und aktualisiert. Der durch den Gutachter ermittelte und im Kaufvertrag aufgenommene Kaufpreis für die südöstliche Teilfläche beträgt 700.000 €. Inklusive der bereits vorliegenden Grunderwerbsnebenkosten wird eine Summe von 770.000 € in die Fördermaßnahme eingestellt. Die Eigentümer des Areals behalten die Nordfläche, sowie von dem gewerblichen Riegel im Süden an der B 51 den östlichen Abschnitt und entwickeln und vermarkten diese Flächen selbständig. Die Stadt Wermelskirchen hat mit Abschluss des Kaufvertrags im August 2023 die Flächen im Südwesten erworben und wird diese mit Mitteln der Städtebauförderung aktivieren und dort die öffentlichen Maßnahmen umsetzen.

Abbruch

Rhombus Areal

Zur Bestimmung der notwendigen Kosten für den Abbruch, die Aufbereitung des Grundstücks und die Bodensanierung wurden in Abstimmung mit den Eigentümern des Areals, in den Jahren 2018 und 2019 durch das Gutachterbüro Mull&Partner, Hagen, ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Altlasten, belasteter Boden) sowie ein Rückbau- und Verwertungskonzept erarbeitet. Der Rückbau der Gebäude soll gemeinsam mit der Bodensanierung erfolgen. Das Büro Mull & Partner, Hagen hat das Gutachten für die im Eigentum der Stadt Wermelskirchen befindlichen Flächen und baulichen Anlagen im Februar 2025 aktualisiert.

Das Rückbau- und Verwertungskonzept wurde für das gesamte Areal erarbeitet. Hierbei mussten für die Wohngebäude und die in Nutzung befindlichen Gewerbegebäude Annahmen zur Schadstoffbelastung getroffen werden, da hier keine Untersuchungen der Bausubstanz erfolgen konnten. Die wesentlichen Belastungen betreffen die im Detail untersuchten abgängigen Gebäude im Südwesten, auf der von der Stadt erworbenen Fläche. Die Gebäude im Norden und im Osten, die in Privatbesitz verbleiben, sollen auf Kosten der privaten Eigentümer abgebrochen werden.

Innovationsquartier Rhombus – städtische Flächen

Die Stadt Wermelskirchen wird sämtliche Gebäude auf der erworbenen Fläche einschließlich der verbliebenen Bodenplatte des Gebäudes Nr. 5 (Gebäude liegt zum Teil auf den privaten Flächen) zurückbauen lassen. Vor den eigentlichen Rückbaumaßnahmen müssen insbesondere die asbesthaltigen Bauteile sowie künstliche mineralfaserhaltige Dämmungen (KMF) entsorgt werden. Rückzubauen sind ebenfalls sämtliche Leitungen und Kanäle, die sich im Boden befinden sowie eine Trafostation. Der Rückbau der Gebäude erfolgt nach einer Entrümpelung und Entkernung vollständig, einschließlich der Tiefenenttrümmerung von Fundamenten und Bodenplatten. Darüber hinaus werden die im Wesentlichen mit Asphalt versiegelten Außenflächen aufgenommen und entsorgt. Der Asphalt sowie die Dachpappen der älteren Gebäude sind zumeist PAK-haltig und somit aufwändiger zu entsorgen. (vgl. Gefährdungsabschätzung, Mull & Partner, 2019)

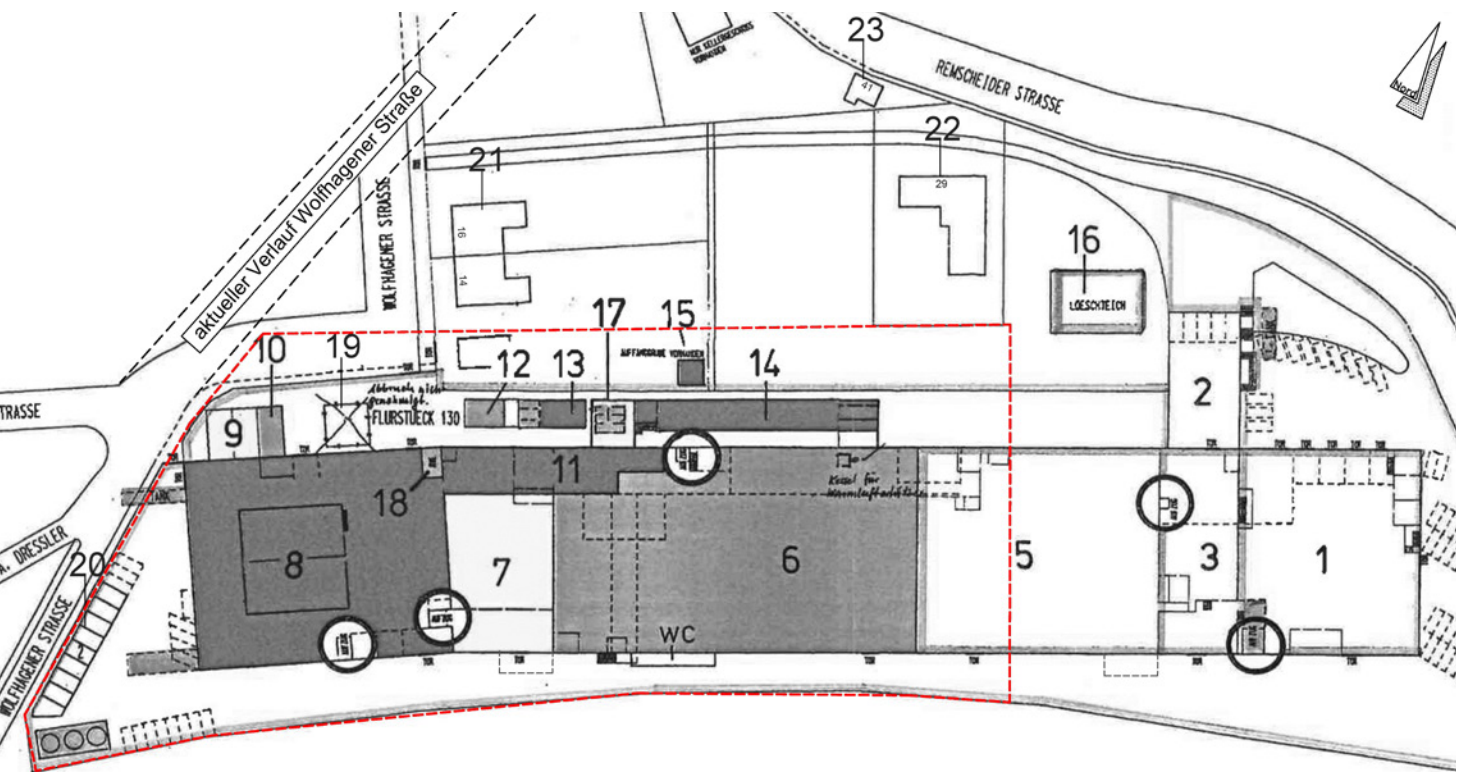
Die Belastungen der Mauerwerke schwanken von unauffällig über RC-1 (Wände Gebäude 14) bis > RC-3, Ziegelwände der Gebäude 5,6,8). Bei den Bodenproben aus der Galvanik und der Schlosserei wurden Belastungen > Z2 (oder Vergleichswert gem. EBV) festgestellt, sodass hierfür ein höherer Entsorgungsaufwand notwendig wird. (vgl. Stellungnahme „Aktualisierung und Nachuntersuchungen Gebäudesubstanz“, Mull & Partner, 2025)

Der geotechnisch und analytisch geeignete Bauschutt soll vor Ort aufbereitet und gelagert werden, um als Recyclingmaterial bei den Erschließungsmaßnahmen wiederverwendet zu werden. Weitere geeignete Baustoffe, wie zum Beispiel die Ziegel der alten Fassaden oder „sauberer“ geogener Boden (BM-0) sollen möglichst geborgen und auch für eine spätere Wiederverwendung gesichert werden.

Bodensanierung und Aufbereitung der Fläche

Rhombus Areal

Auf Grund der langjährigen Vornutzung des Areals durch metallverarbeitende Betriebe war eine umfängliche Untersuchung des vorhandenen Bodens notwendig. Eine aus dem Jahr 2014 vorliegende Untersuchung (ProGeo, Dipl. Geologe Markus Förster, Geotechnischer Bericht zu Untergrunderkundung, März 2014) gab erste Hinweise auf punktuelle Verunreinigungen des Bodens. „Es wurden zum Teil stark erhöhte Werte an Schwermetallen Cyaniden und PAK festgestellt“ (ProGeo, 2014). Um diese ersten Untersuchungsergebnisse weiter einzugrenzen und zu verifizieren erfolgten weitere Untersuchungen auf dem gesamten Areal mit Ausnahme der östlichen Flächen. Für diese Flächen wurden Annahmen zum Umfang der Belastungen getroffen.



Lageplan Bestand, Bodensanierung und Flächenvorbereitung - Teilfläche West, Mull & Partner, Hagen 2025



Bestandfotos Rhombus Areal, 2018

„Bei den Bodeneinzelproben wurden mit Ausnahme einer Bodenprobe (BP3/1) keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgestellt (Nutzung Gewerbe, Park/Freizeitfläche). Im Bereich der ehemaligen Galvanik wurden Überschreitungen der Prüfwerte für Cyanide und Schwermetalle für das Nutzungsszenario „Wohnen“ festgestellt, die unterhalb der Bodenversiegelungen liegen [...] und nach deren Rückbau entsorgt werden müssen. Im Bereich der Entgiftung und dem Schrottbunker wurden MKW-Verunreinigungen angetroffen, deren vollständige Entsorgung aus Vorsorgegründen gegenüber dem Grundwasser erfolgen soll. Eine Gefährdung des Grundwassers konnte unter Berücksichtigung des Residualvermögens des Bodens und des erhöhten Grundwasserflurabstand (>10m) nicht abgeleitet werden.“ (Gefährdungsabschätzung, Mull & Partner, 2019, Seite 34)

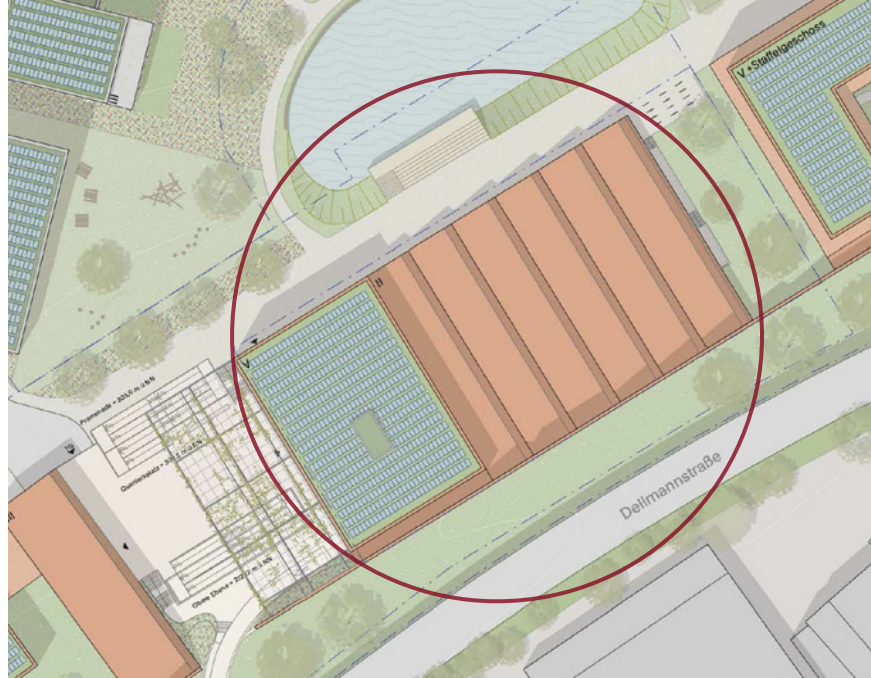
Des Weiteren wurden stärker mit MKW sowie PAK belastete Bereiche bei dem ehemaligen Heizöllager ganz im Westen (BP3/1) festgestellt. „Der unterlagernde Bodenhorizont BP3/2 zeigt keine Verunreinigungen auf.“ (Gefährdungsabschätzung, Mull & Partner, 2019, Seite 34)

Innovationsquartier Rhombus – städtische Flächen

Die wesentlichen Bodenverunreinigungen werden durch die baubedingten Auskofferungen beseitigt. „Die als >Z2 deklarierte Bodenmaterialien müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.“ (Gefährdungsabschätzung, Mull & Partner, 2019, Seite 35)

Mit relevanten Schadstoffen belastete Gebäude und Böden befinden sich auf der von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Fläche, insbesondere im Bereich der Galvanik und den zugehörigen Werksgebäuden. Hier wurden Bodenbelastungen >Z2 vorgefunden, die zwingend zu entsorgen sind (z.B. Kohlenwasserstoffe, Benzo(a)pyren, und PAK). Von der Bodensanierung betroffen sind insgesamt drei mit MKW belastete „Hotspots“ die beseitigt werden müssen. Darüber hinaus fallen insbesondere beim baubedingten Aushub zu entsorgende Boden- und Bauschuttmengen an, die nach dem Abfallrecht behandelt werden, deren Wiedereinbau aber nicht möglich ist.

Die Bodensanierung soll auf den Flächen der Stadt Wermelskirchen konzeptbezogen auf der Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzepts von Allmannwappner erfolgen. Der Rückbau der Gebäude und der baulichen Anlagen, die Flächenaufbereitung und Herrichtung für das durch die Stadt Wermelskirchen erworbene Grundstück sowie die fachgutachterliche Baubegleitung sollen in die Fördermaßnahmen eingestellt werden.



Rhombus Campus im Innovationsquartier Rhombus
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München



Vogelperspektive „Innovationsquartier Rhombus“,
Quelle: Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Visualisierung von Floer für ©Allmannwappner

RHOMBUS CAMPUS IM INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS

Ziele

Die Zielsetzungen für das „Innovationsquartier Rhombus“ sollen in besonderer Weise durch das Gebäude „Rhombus Campus“ erfüllt werden. Diese soziokulturelle Begegnungsstätte umfasst ein multifunktionales, integriertes Angebot für die Stadtgesellschaft. Dabei hat das Hallenbad im „Rhombus Campus“ mit seinen Funktionen gerade auch für junge und ältere Menschen sowie für Familien eine herausragende Bedeutung (siehe S. 10 „Einbeziehung des Hallenbads in das Gebäude Rhombus Campus“). Mit dem „Haus der Vereine“ und der „Akademie“, der VHS sowie dem multifunktionalen Veranstaltungsangebot werden im „Rhombus Campus“ Angebote zur Begegnung und zur Weiterbildung räumlich verknüpft. Von dieser Vernetzung profitieren die unterschiedlichen Angebote jeweils und es entstehen inhaltlich und räumlich umfassende Synergien. So können hier z.B. auch Gesundheitsangebote der Vereine das Hallenbad nutzen.

Der „Rhombus Campus“ ist – wie bereits dargestellt – der zentrale Baustein des „Innovationsquartiers“ – aufgrund seiner Bedeutung erfolgt hier eine direkte Anbindung des „Rhombus Areals“ an die Innenstadt von Wermelskirchen mit dem Steg über die B 51 für den Fuß- und Radverkehr. Der Quartiersplatz neben dem „Rhombus Campus“ soll durch diesen zum wichtigen Ankunftsort werden. Darüber hinaus soll er zum Verweilen einladen.

Mehrfachbeauftragung

Für das „Innovationsquartier Rhombus“ hat eine städtebaulich-architektonische Qualifizierung in Form einer Mehrfachbeauftragung stattgefunden. Bestandteil war, neben dem städtebaulichen Konzept für das „Innovationsquartier“ eine architektonische Vertiefung für die Begegnungsstätte „Rhombus Campus“. Das ausgewählte Architekturbüro Allmannwappner, München wurde mit der Entwurfsplanung für das Gebäude „Rhombus Campus“ beauftragt.

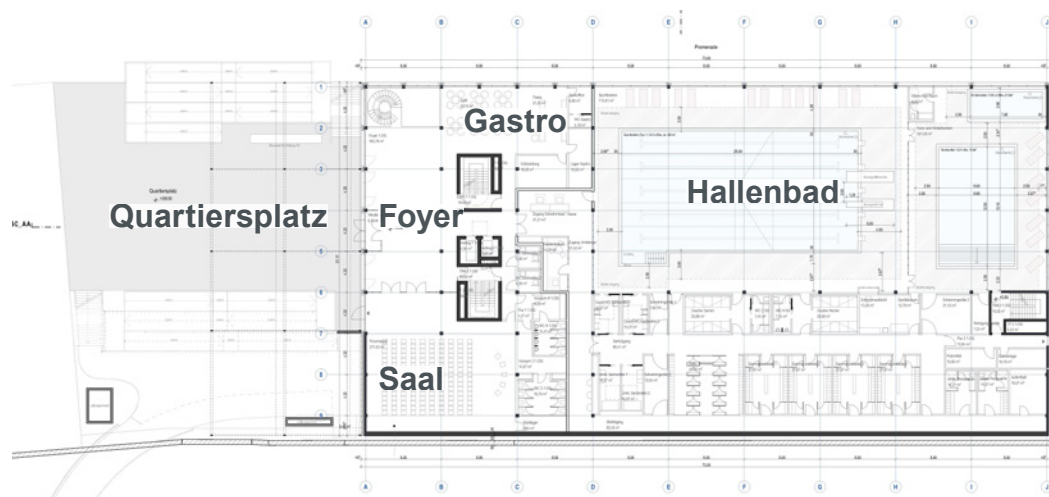
Entwurf

„Der Entwurf nimmt die industrielle Vergangenheit des Areals sowie das charakteristische Relikt der Shed-Fassade zum Ausgangspunkt und übersetzt diese in eine zeitgemäße und prägnante Architektur. Die vielfältigen Nutzungen des Gebäudes werden klar strukturiert und beziehen die angrenzenden Freiräume – Promenade und Quartiersplatz – aktiv mit ein. So entsteht eine enge Verzahnung zwischen Innen- und Außenräumen, die den Campus als lebendigen Treffpunkt und multifunktionalen Anker im Quartier etabliert.“ (Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung vom 22.05.2025, Auszug aus den Erläuterungen zur Architektonischen Vertiefung)

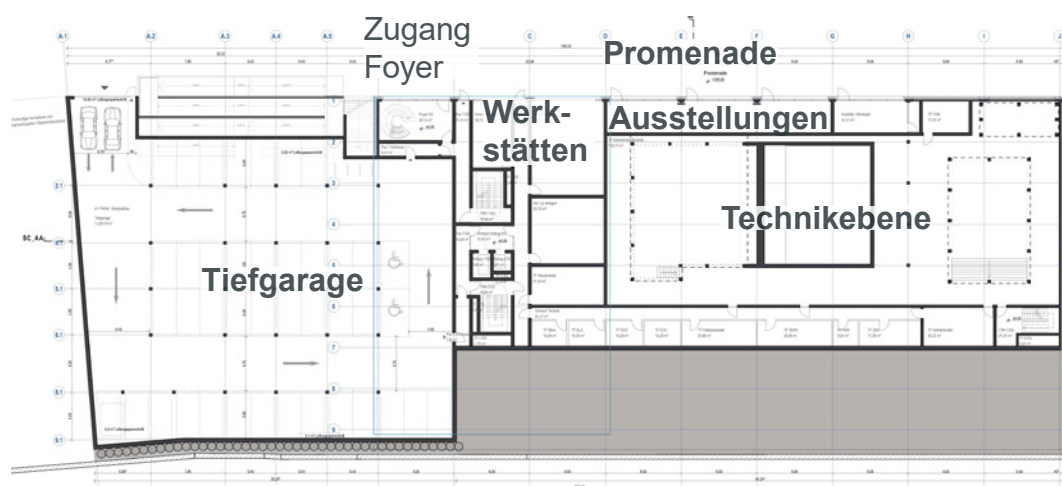


Visualisierung Rhombus Campus

Quelle: Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Visualisierung von Floore für ©Allmannwappner



Grundriss 1. OG (Ebene Quartiersplatz)



Grundriss EG (Ebene Promenade)

Quelle: Vorplanung, Allmannwappner, München

„Der Baukörper gliedert sich in drei größere Bereiche. Den Sockel im Erdgeschoss, der sich mit großen Schaufenstern und Eingängen zur Promenade öffnet. Hinter diesen Räumen verbergen sich die Schwimmbecken und Technikräume, sodass auf der Ebene darüber die Schwimmbadfläche des Hallenbads entsteht. Charakteristisch für diesen Bereich ist die markante Shed-Dachstruktur, die nicht nur die Fassade prägt, sondern auch im Inneren für eine helle, großzügige Atmosphäre sorgt. Zum Quartiersplatz entsteht über drei Achsen ein Hochpunkt, der die Räume des „Haus der Vereine“ und die Akademie mit Saal, Gastronomie und Zukunftsbereich vereint.“ (ebd.)

Entree und multifunktionaler Veranstaltungsbereich

Der Hauptzugang zum „Rhombus Campus“ erfolgt vom Quartiersplatz: „Der Baukörper öffnet sich zum Quartiersplatz hin und ermöglicht so einen schwellenlosen Übergang vom Foyer zur Platzebene. Das Entrée ist multifunktional gestaltet und kann beispielsweise für Ausstellungen oder als Erweiterung des Forums genutzt werden. Eine Gastronomie ergänzt das Angebot.“ (ebd.)

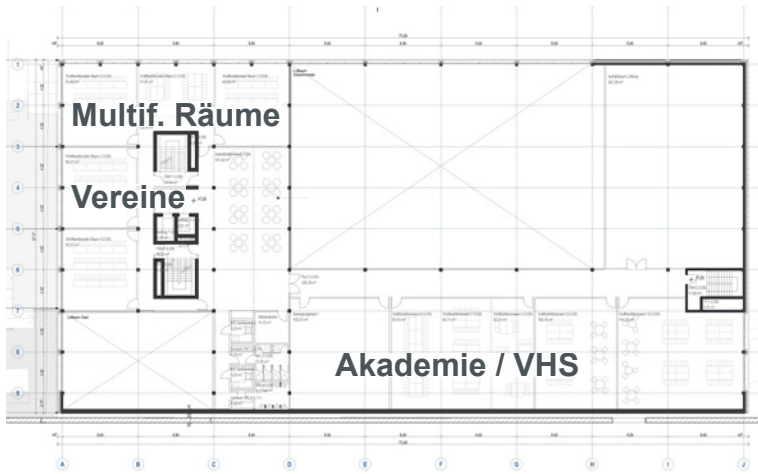
Von diesem Entree ist sowohl das Hallenbad als auch der Veranstaltungssaal für max. 200 Personen zugänglich. Ein weiterer Zugang zum „Rhombus Campus“ liegt öffentlichkeitswirksam an der Promenade. Die beiden Ebenen werden über eine gewendelte Treppe im Foyer sowie barrierefrei über einen Aufzug miteinander verbunden. Diesen Erschließungskern erreicht man auch direkt von dem Parkdeck, das sich unter dem Quartiersplatz befindet.

Hallenbad

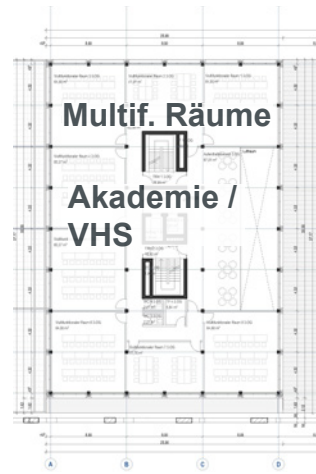
Das Hallenbad verfügt über ein Hauptbecken mit einer Länge von 25 m und fünf jeweils 2,5 m breiten Schwimmbahnen sowie ein 1 m Sprungbrett und eine 3 m Plattform sowie ein zusätzliches Lehrschwimmbecken mit Hubboden für Kurse. Vorgesehen sind eine umfassende barrierefreie Gestaltung des Schwimmbads sowie ein kleiner Familienbereich für Eltern mit Kleinkindern. „Von der Badeebene aus genießen die Schwimmbadbesucher*innen einen weiten Ausblick über das gesamte Quartier, ohne von außen eingesehen zu werden. Im Sommer können die großen Fenster geöffnet werden. Die für Sheddächer typische Fähigkeit, große Spannweiten zu überspannen, wird hier architektonisch genutzt und sorgt für ein attraktives Dach der Schwimmhalle.“ (ebd.)

Haus der Vereine und Akademie

„Über den zentralen Treppen Kern gelangen Besucherinnen zu den Bereichen „Haus der Vereine“ und „Akademie“ in den oberen Geschossen. Dort werden sie in einem offen gestalteten Begegnungsbereich empfangen, der zum Verweilen vor und nach Veranstaltungen sowie in den Pausen einlädt. Dieser Raum fördert den unkomplizierten Austausch zwischen Vereinsmitgliedern und Kursteilnehmerinnen und schafft ein lebendiges Miteinander.“ (ebd.)



Grundriss 2. OG



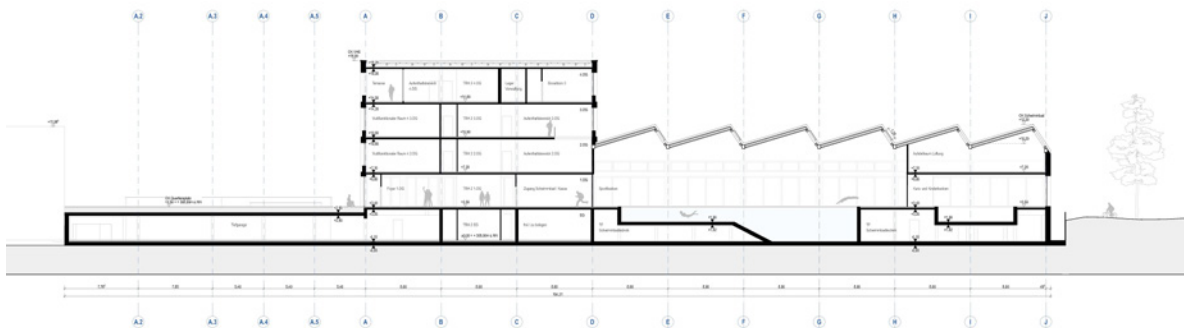
Grundriss 3. OG



Grundriss 4. OG



Ansicht des Rhombus Camps von der Promenade



Längsschnitt durch den Rhombus Campus

Quelle: Vorplanung, Allmannwappner, München

Die multifunktionalen Räume im „Rhombus Campus“ basieren auf einem Grundmodul von ca. 60 m² Nutzungsfläche. Mit 18 Multifunktionsräumen in dieser Größe können die meisten räumlichen Anforderungen der Nutzungen wie „Akademie“ / VHS, Haus der Vereine, Schüler-Akademie und Senioren-Uni erfüllt werden. Vier von diesen multifunktionalen Räumen sollen schwerpunktmäßig dem „Haus der Vereine“ zugeordnet werden, 14 weitere Räume schwerpunktmäßig der „Akademie“, VHS-Kursen und der Senioren-Uni. Die multifunktionalen Räume werden durch Räume für besondere Nutzungen, z.B. Bewegungs- und Entspannungsangebote sowie Kreativangebote und ein „Innovationslabor“ ergänzt, die das Spektrum an möglichen Veranstaltungen im „Rhombus Campus“ bereichern.

„Die multifunktionalen Räume sind entlang der Fassade angeordnet und lassen sich je nach Bedarf teilen oder zusammenschalten. Weitere Räume der Volkshochschule wie zum Beispiel der Bewegungsraum [...] sind im Bereich unter den Shed-Dächern untergebracht. Dank der stützenfreien Shed-Dachkonstruktion und der großzügigen Fensterbänder im Dach sind diese Bereiche besonders gut belichtet und flexibel nutzbar.“ (ebd.)

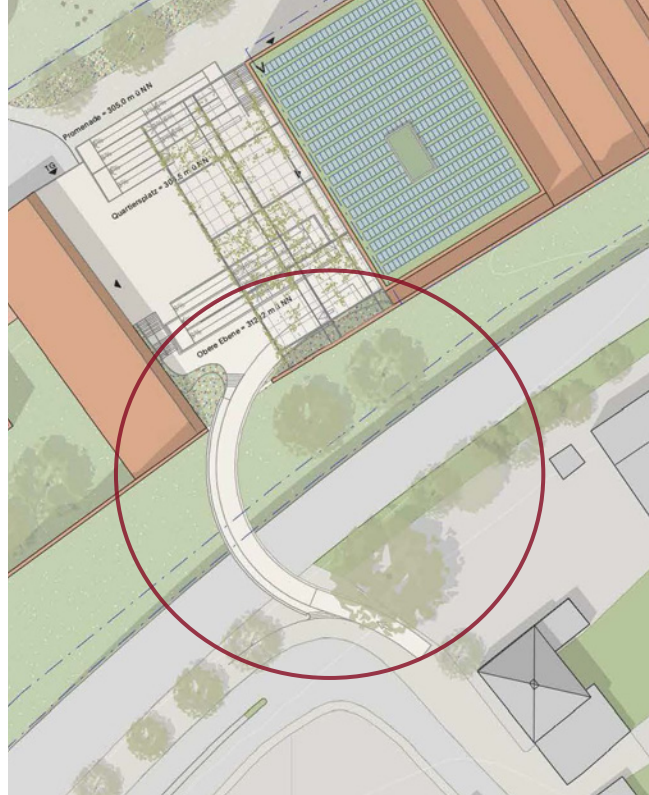
Zur Entwicklung der soziokulturellen (Bildungs-)Angebote im „Rhombus Campus“ ist ihre (Gesamt-) Koordination von fundamentaler Bedeutung. Darüber hinaus braucht es Räume zur inhaltlichen Konzeption für die einzelnen Formate und zur Verwaltung, insbesondere für die Volkshochschule Bergisch Land und die „Akademie“. Auch die Vereinsaktivitäten sind, nicht nur hinsichtlich der Raumbelegungen, zu koordinieren. Neben einem digitalen Buchungssystem wird eine Anlaufstelle für die Vereine benötigt, die den Austausch verbessert, so dass neue Synergien möglich sind. Angestrebt wird, dass die Verwaltung der „VHS Bergisch Land“ zukünftig auch wesentliche Steuerungsfunktionen für das Forum, das „Haus der Vereine“ und die „Akademie“ übernimmt.

Nachhaltigkeit

„Der Rhombus Campus wird nach den Prinzipien der Zirkularität geplant mit wiederverwertbaren Materialien wie Stahl, Holz, sortenreinen Dämmstoffen und reversible Verbindungstechniken. Für die Fassade sollen recycelte Ziegel verwendet werden. Vorgesehen ist, dass die historischen Ziegel wiederverwendet werden oder alternativ industriell aufbereitete Sekundärziegel. Darüber sollen digitale Gebäudedatenmodelle zur Dokumentation für eine spätere Materialrückgewinnung eingesetzt werden.“ (ebd.)

Energiekonzept

„Das Energiekonzept für den Rhombus Campus folgt den Prinzipien einer nachhaltigen, energieeffizienten und zukunftsorientierten Gebäudeversorgung. Ziel ist es, den Energiebedarf zu minimieren, regenerative Energiequellen optimal zu nutzen und gleichzeitig ein komfortables Raumklima zu schaffen.“ (ebd.) Das Energiekonzept für das Gebäude ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt weiter zu qualifizieren, wenn das Energiekonzept für das Gesamtareal Rhombus vorliegt.



Stadtbogen zwischen Innenstadt und Rhombus Areal
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München



Visualisierung „Stadtbogen“ vom Brückenweg, Quelle: imagine structure, Köln

VERBINDUNG „STADTBOGEN INNENSTADT - RHOMBUS AREAL“

Ziele

Das brachliegende „Rhombus Areal“ wird von der Wermelskirchener Innenstadt durch die Bundesstraße 51 räumlich getrennt. Diese liegt gegenüber der Innenstadt und dem Rhombus Areal tiefer und stellt eine massive Zäsur dar. Vom Brückenweg soll daher eine Verbindung – als Steg über die B 51 – die Innenstadt von Wermelskirchen mit dem Rhombus Areal verbinden. Diese direkte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr bietet für das „Innovationsquartier“ wie für die Innenstadt und die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche umfassende Synergien: Über den Steg und eine barrierefreie Rampe kommt man im „Innovationsquartier“ auf dem neuen Quartiersplatz an, der im Osten von dem „Rhombus Campus“ und im Westen von dem „Innovationshaus“ gefasst wird. Diese Bauten haben durch den Steg eine optimale Anbindung an die Innenstadt. Eine barrierefreie Rampe führt vom Quartiersplatz weiter zur Promenade, von der die anderen Angebote im „Innovationsquartier“ erreicht werden. Im weiteren Verlauf können ruhige und sichere Wege in das Wohnquartier „Rhombus Park“ sowie zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen genutzt werden.

Mehrfachbeauftragung

Für die Verbindung war im Rahmen einer von der Stadt Wermelskirchen ausgeschriebenen Mehrfachbeauftragung ein Konzept zu erarbeiten, das eine gestalterisch und konstruktiv herausragende Lösung darstellt. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der Beitrag des Ingenieurbüros imagine structure, Köln ausgewählt und das Büro mit der weiteren Planung beauftragt.

Entwurf

„Als leichte, bogenförmige Geste entfaltet der Steg eine klare Präsenz über dem Einschnitt der B51 – prägnant, aber zurückhaltend. Die Gestaltung stärkt die visuelle und funktionale Verbindung zwischen Innenstadt / neuem Quartier und macht den Steg zur subtilen Landmarke im Stadtgefüge.“

Gestalterisches Leitmotiv ist ein präzises, reduziertes Bauwerk, das durch Schlankheit und eine klare Formensprache überzeugt. Mit einer Spannweite von etwa 35 Metern und einer durchgehenden Breite von 4 Metern entsteht ein komfortabler, barrierefreier Übergang. Der geschwungene Verlauf symbolisiert die Verbindung von Vergangenheit und Zukunft, von historischer Struktur und innovativem Stadtraum. Das transparente Geländer, die filigrane Tragstruktur und die gezielte Lichtinszenierung verleihen dem Steg Leichtigkeit und Eleganz, während die robuste Materialität Dauerhaftigkeit und Widerstandsfähigkeit vermittelt.

Die Brückenkonstruktion schwingt sich mithilfe eines materialsparenden Fachwerktragwerks aus Stahl stützenfrei über die B51.“ (imagine structure, Auszug aus den Erläuterungen zum Beitrag aus der Mehrfachbeauftragung)



Visualisierung „Stadtbogen“ von der Bundesstraße, Quelle: imagine structure, Köln

„Zum Brückenweg hin öffnet sich der Steg einladend – er bildet eine neue Geste des Ankommens und ist aus der Innenstadt weithin sichtbar. Am nördlichen Ende des Stegs öffnet sich der neue öffentliche Quartiersplatz“. (ebd.)

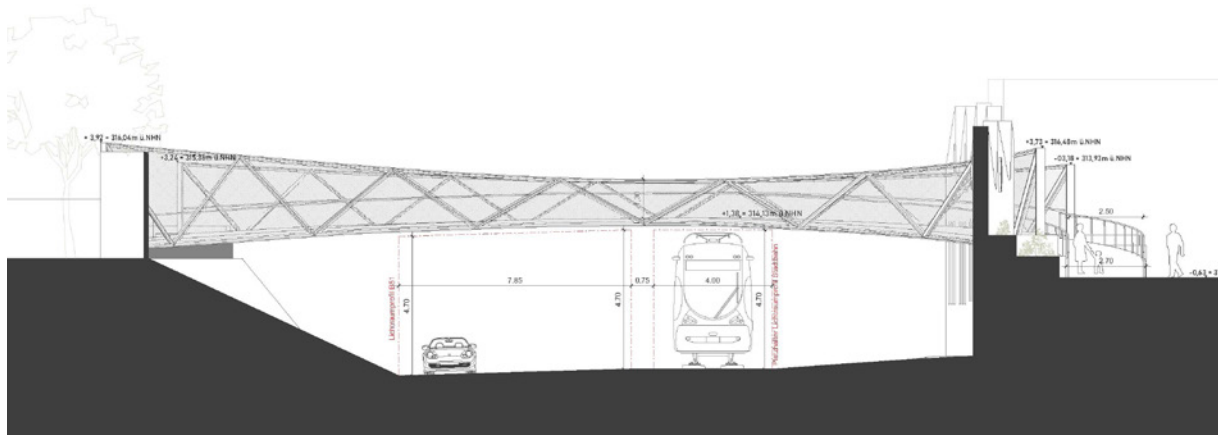
Konstruktion

„Die Konstruktion folgt einem modularen Aufbaukonzept mit hoher Vorfertigung und verkehrsschonender Montage. [...] Der Entwurf des Stegs über die B51 sieht einen beidseits eingespannten Einfeldträger als integrales Stegbauwerk vor, das die Spannweite von ca. 35m frei überspannt. Die Ausführung erfolgt mit zwei Fachwerkträgern in Stahlbauweise als Brüstungsträger, deren Konstruktionshöhe variiert und von den Einspannstellen zur Feldmitte parabelförmig abnimmt. [...]

Die Absturzsicherung wird aus den mit Edstahlgewebe ausgefachten Dreiecken der Fachwerkträger gebildet, wodurch sowohl die Anforderungen an Transparenz als auch an die notwendige Absturzsicherung erfüllt werden.“ (ebd.)

Nachhaltigkeit

„Die Kombination aus hohem Vorfertigungsgrad, langlebigen Materialien und robuster Konstruktion führt zu reduzierten Baukosten und einem geringen Wartungsaufwand über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Der neue Steg steht damit nicht nur funktional und gestalterisch für eine zukunftsfähige Verbindung im Stadtraum, sondern auch als architektonisches Zeichen für eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Stadtentwicklung.“ (ebd.)



Schnitt mit Lichtraumprofilen, Quelle: Vorplanung, imagine structure, Köln

Beleuchtung

„Das Lichtkonzept inszeniert den Steg als szenisches Raumerlebnis: In der Dämmerung und bei Dunkelheit wird der Übergang über die B51 nicht nur sicher, sondern atmosphärisch erfahrbar. In den Handlauf integrierte LED-Linien sorgen für eine gleichmäßige, blendfreie Wegführung für Fuß- und Radverkehr [...]. Zurückhaltend platzierte Strahler im Tragwerk akzentuieren die architektonische Linie und lassen die Brücke als leuchtendes Band im Stadtraum erscheinen.“ (ebd.)



Visualisierung Auftakt am Brückenweg, Quelle: imagine structure, Köln

BETONUNG DER ACHSE VON DER TELEGRAFENSTRASSE BIS ZUM STEG ÜBER DIE B51 ENTLANG BRÜCKENWEG

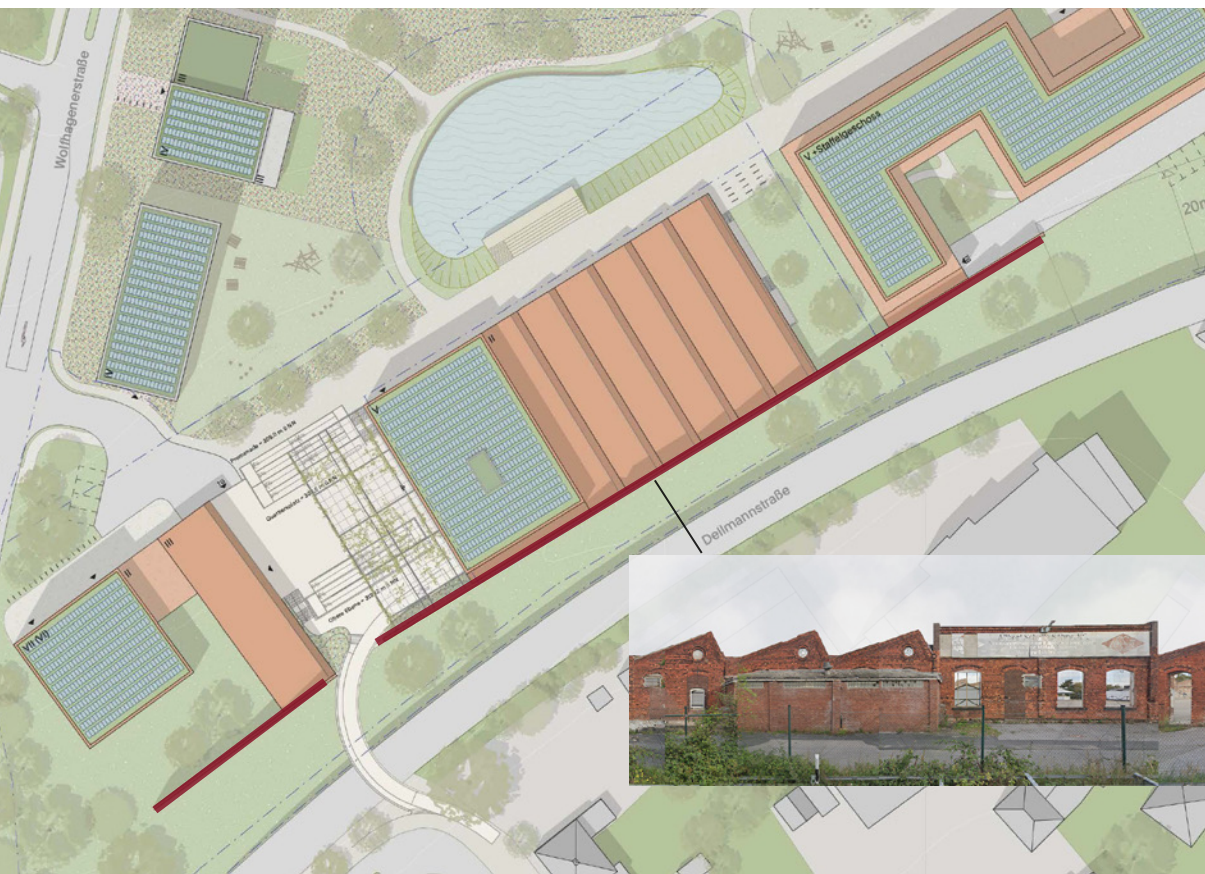
„Zum Brückenweg hin öffnet sich der Steg über die B51 einladend – er bildet eine neue Geste des Ankommens und ist aus dem südlichen Brückenweg bzw. der Telegrafenstrasse für Besucher der Innenstadt weithin sichtbar.“ So beschreibt das Ingenieurbüro imagine structure sein Konzept für den Steg und seine Anbindung an den Brückenweg (vgl. Maßnahme „Verbindung Innenstadt-Rhombus Areal“). Als wichtige Verbindung von der Innenstadt zum „Rhombus Areal“ soll der südliche Brückenweg eine besondere Betonung erhalten, um die Menschen besser von der Innenstadt zum Innovationsquartier zu leiten.

Die Blicke der Besucher der Wermelskirchener Innenstadt werden hierzu ab der Kreuzung Brückenweg-Telegrafenstrasse durch eine Reihe Leuchstelen entlang des Brückenwegs in Richtung „Rhombus Areal“ gelenkt. Die Leuchstelen können eine besondere Farbe erhalten und sollen in dichter Folge entlang des östlichen Gehwegs des Brückenwegs stehen. Die erste Stele steht unmittelbar am Fußgängerüberweg der Telegrafenstrasse über den Brückenweg. Daneben oder unten in der Stadt soll eine Informationstafel errichtet werden, die über das Innovationsquartier und die Geschichte des ehemaligen Industrie-Standorts berichtet.

Um die wichtige Verbindung des Rhombus Standorts mit der Innenstadt von Wermelskirchen herauszustellen, könnte auch eine von einem Künstler geschaffene Skulptur mit Bezug zur Historie des Rhombus Areals am Auftakt des Brückenwegs an der Telegrafenstrasse diese Bedeutung unterstreichen. Zur Finanzierung dieser Skulptur sollen Sponsoren eingeworben werden.



Betonung des Brückenwegs
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München



Historische Sheddach-Fassade entlang der Bundesstraße 51
Quelle Plangrundlage und Foto: Allmannwappner, München



ERHALTUNG UND SANIERUNG DER HISTORISCHEN SHEDDACH-FASSADE

Entlang der Dellmannsstraße erstrecken sich die abgängigen Gewerbehallen. Die ca. 190 m lange und am First der Sheds bis zu 8 m hohe Backsteinfassade der Sheddachhallen steht noch vollständig. In den letzten Jahren hat sich, seit die Verkleidung aus Asbestzementplatten entfernt wurde, und die Backsteinfassade mit Ihren Zierelementen wieder zum Vorschein kam, bei der Bevölkerung in Wermelskirchen eine eindeutige Meinung zum Erhalt dieser Fassade gebildet.

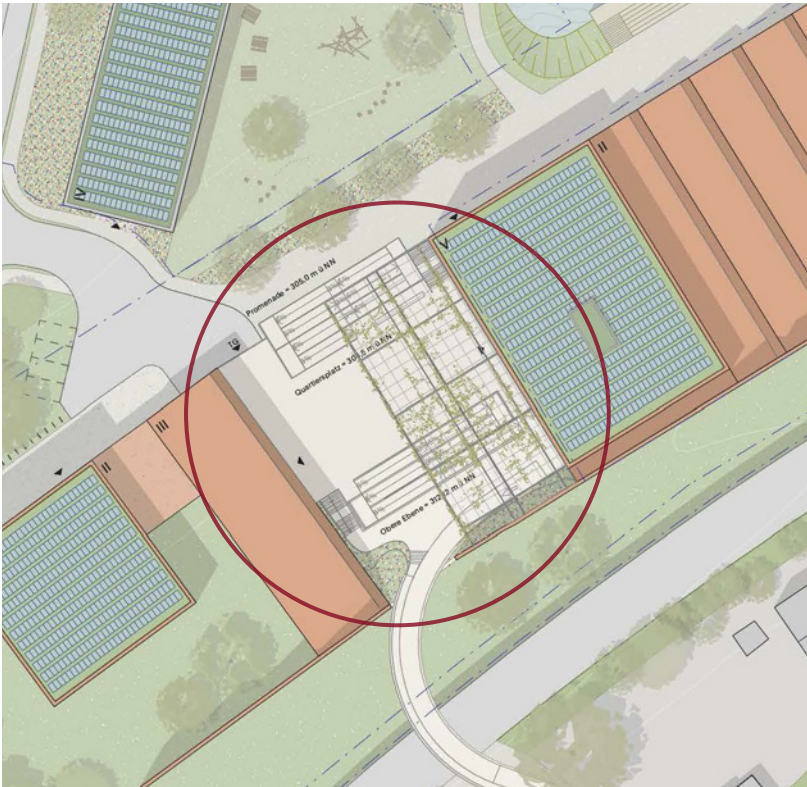
Die Fassade steht innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße. Mit dem Straßenbaulastträger der B 51 dem Landesbetrieb Straßenbau (Straßen.NRW) konnte eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass die Erhaltung der für die Historie der Industriekultur in Wermelskirchen bedeutsamen Fassade als Bestandsschutz akzeptiert wird. Westlich und östlich der Fassade muss aber die Anbauverbotszone bei den weiteren Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Es ist geplant, die historische Sheddach-Fassade komplett zu erhalten und in die baulichen Anlagen zu integrieren. Darüber hinaus ist eine behutsame Sanierung der historischen Fassade vorgesehen. Das Architekturbüro Allmannwappner hat die Fassade als wesentliches Gestaltungselement für den „Rhombus Campus“ aufgenommen und gemäß dem städtebaulichen Konzept wird die Fassade auch in das westliche „Innovationshaus“ und die Seniorenpflegeeinrichtung auf dem privaten Grundstück im Osten integriert. Dies bedeutet, dass einerseits Baufelder bis an die Fassade genutzt werden können, andererseits erhebliche Kosten dafür entstehen. Die Kosten betreffen die Rückbaumaßnahmen der Gebäude und hier insbesondere beim westlichen Gebäudeteil, bei dem die Fassade auf der Grundmauer der Unterkellerung steht. Des Weiteren werden Kosten für die Sanierung der Backsteinfassade anfallen. Diese umfassen die Sicherung der Mauerkrone, die Ausbesserung der Fugen, die Ausbesserung von Schadstellen sowie den Rückbau von Veränderungen. Für die Erhaltung und Sanierung der Fassade wurde bereits ein Detailaufmaß erstellt, das bei der Definition der notwendigen Stütz- und Sanierungsmaßnahmen benötigt wird.

Die Erhaltung der Sheddach-Fassade soll Bestandteil der Fördermaßnahme zur Aktivierung des „Rhombus Areals“ werden.



Ansicht Innovationsquartier mit historischer Sheddach-Fassade, von der Bundesstraße 51
Quelle: Allmannwappner, München



Hinweis:

Die Gestaltung des Quartiersplatzes ist hinsichtlich der Rampen, insbesondere im oberen Bereich, schematisch dargestellt. Die Planungen hierfür werden aktuell, im Rahmen der Freiraumplanung für das „Innovationsquartier“ und im Besonderen für den Quartiersplatz erarbeitet.

Quartiersplatz im Innovationsquartier Rhombus
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München



Visualisierung Quartiersplatz, hier: Ausschnitt Vogelperspektive Quartier
Quelle: Beitrag zur Mehrfachbeauftragung,
Visualisierung von Flooor für ©Allmannwappner

QUARTIERSPLATZ

Der Quartiersplatz ist die Verteilerebene für alle Nutzungen im „Rhombus Areal“. Er soll jedoch nicht nur die Erschließungsfunktion als Bindeglied zwischen der Innenstadt und dem „Innovationsquartier“ erfüllen, sondern auch eine Visitenkarte für das neue Gebiet werden. Hierzu ist auch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine hochwertige Gestaltung notwendig.

Der Quartiersplatz soll barrierefrei für alle erreichbar sein. Von der Innenstadt kommend erreicht man diesen über den Steg über die B 51 in Verbindung mit einer barrierefreien Rampe. Auch von der Promenade führt eine barrierefreie Rampe auf den Quartiersplatz. Hier besteht zusätzlich die Möglichkeit, zu den Öffnungszeiten des „Rhombus Campus“ einen Aufzug im Foyer zu nutzen, der das Erdgeschoss auf Höhe der Promenade mit dem 1. OG auf Höhe des Quartiersplatzes verbindet. Eine direkte Laufbeziehung von der Promenade über den Quartiersplatz bis zum Steg wird durch zwei Treppenanlagen vor dem „Rhombus Campus“ ermöglicht. Radfahrer können die gesamte Verbindung von der Innenstadt bis zur Promenade ebenfalls nutzen; Eine Befahrbarkeit des Quartiersplatzes ist, auch aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme, nicht vorgesehen.

„Der Quartiersplatz bildet zusammen mit dem Rhombus Campus ein vielseitig beispielbares Ensemble“ (Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Erläuterungen Städtebauliches Konzept). Das Foyer des „Rhombus Campus“ öffnet sich mit einem flexibel nutzbaren Eingangsbereich zum Quartiersplatz und der Platz kann bei Veranstaltungen, besonders im Sommer, oder für die Außengastronomie des Cafés im Gebäude mitgenutzt werden. Das „Innovationshaus“ auf der anderen Seite des Platzes soll mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen ebenfalls zur Belebung des Platzes beitragen. Auf dem erhabenen Quartiersplatz fällt der unverbaute Blick der Besuchenden nach Norden auf die weite Landschaft und bietet ein Panorama bis zur Kuppe der Stadt Remscheid. Nach Süden wird der Quartiersplatz durch die historische Sheddach-Fassade von dem Verkehrslärm der Bundesstraße abgeschirmt.

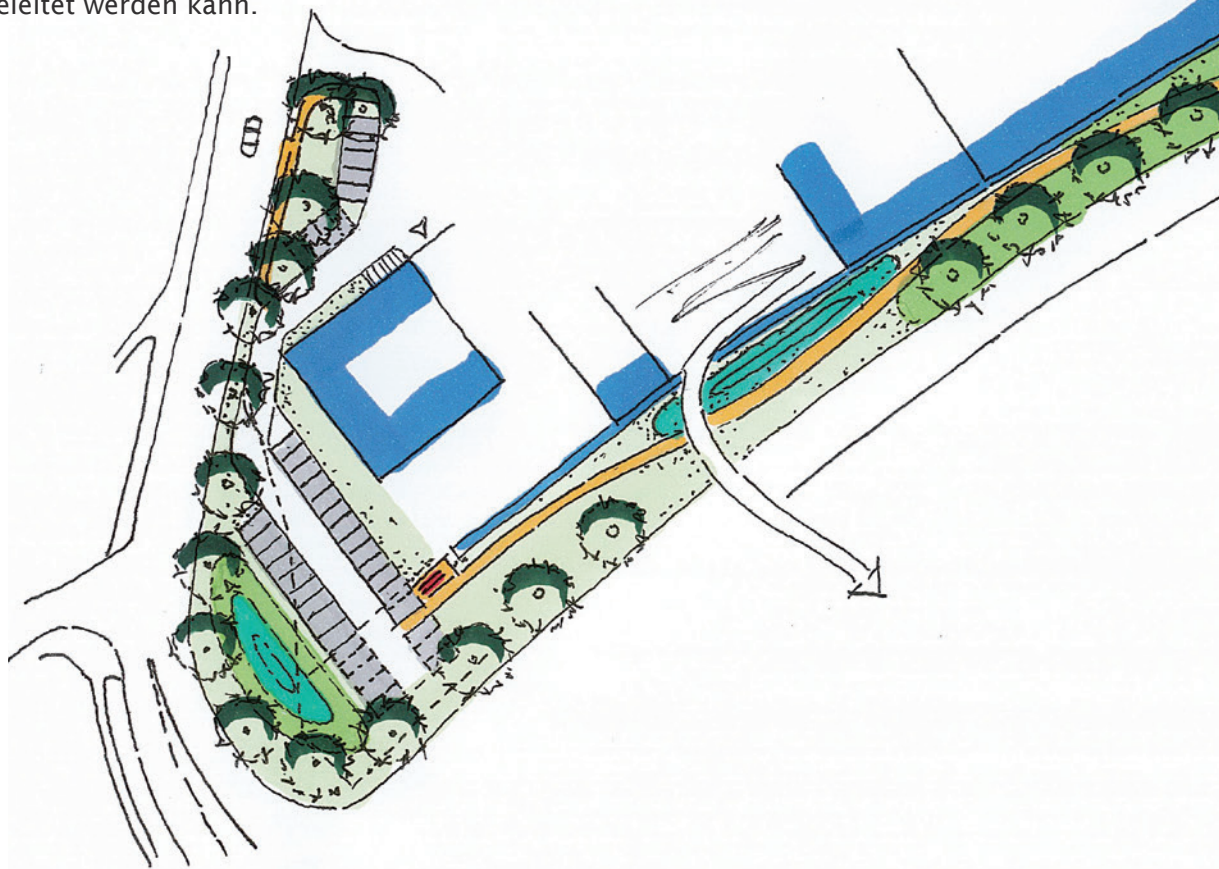
Unterhalb des Quartiersplatzes ist eine Ebene geplant, die die notwendigen Stellplätze für den „Rhombus Campus“ aufnimmt. Auch wenn der Quartiersplatz auf dem Deckel eines Parkdecks errichtet wird, soll er eine möglichst umfangreiche Begrünung mit Bepflanzungen in den Böschungen der Rampen erhalten.

Bestandteil des ausgewählten Beitrags zur Mehrfachbeauftragung von Allmannwappner ist ein Stahlgerüst neben dem „Rhombus Campus“, das die Sheddach-Konstruktion der historischen Fassade über einem Teil des Quartiersplatz aufnimmt. Dieses kann mit Rankpflanzen begrünt einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Platzes und klimatischen Verbesserung leisten und Schatten spenden.

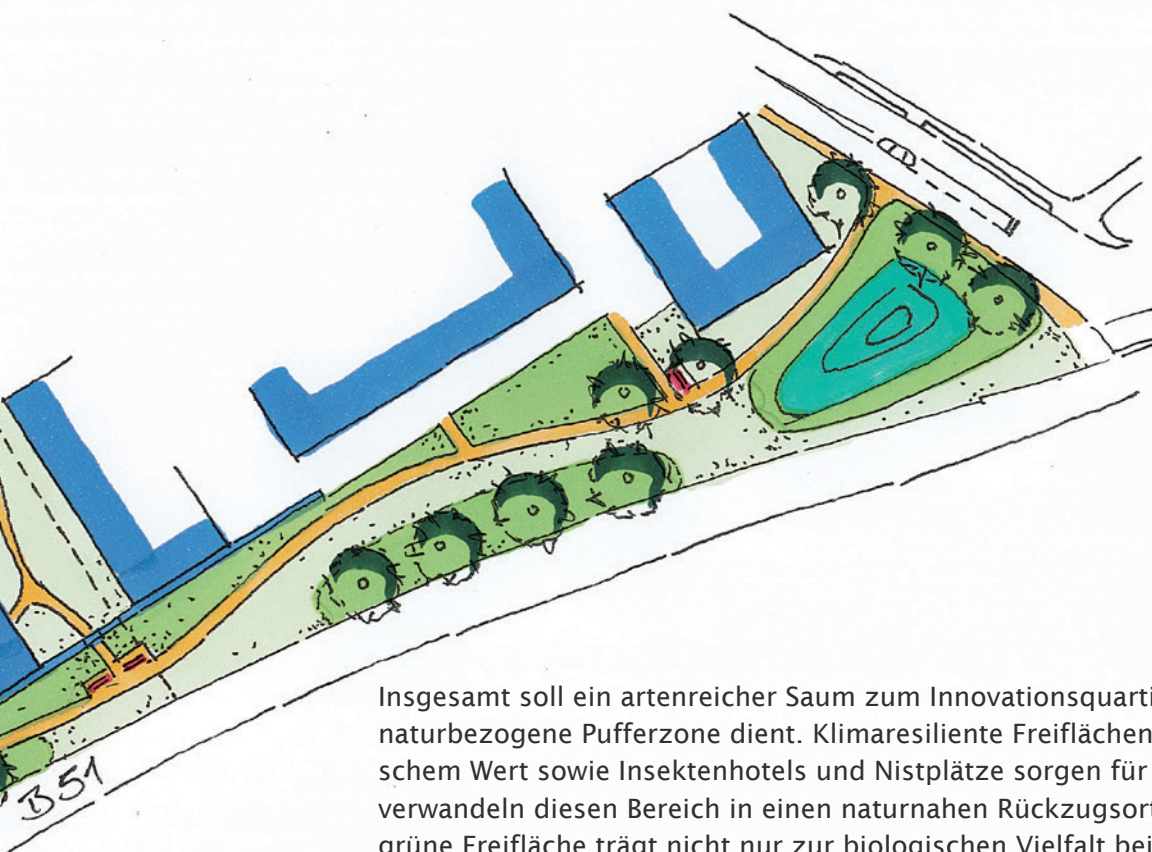
GESTALTUNG DES FREIRAUMS ENTLANG DER B 51

Zwischen der historischen Sheddach-Fassade und der Bundesstraße wird ein neuer Grünzug geplant. Der Bereich befindet sich überwiegend innerhalb der Anbauverbotszone entlang der B 51, innerhalb der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Begrünungen und nicht bauordnungsrechtlich notwendige Wege sind jedoch zulässig. Daher ist eine einfache Gestaltung geplant, die aber verschiedene Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung beinhaltet.

Die Entsiegelung und der freiraumgeprägte Ausbau der nahezu vollständig versiegelten Flächen ist ein wichtiger ökologischer Beitrag. Dies wird u.a. zur Reduzierung der Aufheizung der Straßenschlucht entlang der B 51 beitragen. Parallel zum Innovationsquartier soll ein durchgängiger ca. 1,5 m breiter Fußweg in wassergebundener Bauweise von der Wolfhagener Straße bis zum Gehweg an der Remscheider Straße den Grünzug erlebbar machen. Von diesem Weg wird auch eine Verbindung zur Promenade im Freibereich zwischen den öffentlichen und den privaten Baumaßnahmen vorgesehen. Entlang des Wegs im Grünzug sollen an verschiedenen Stellen Ruhebereiche mit Bänken unter schattenspendenden Bäumen errichtet werden. Der Weg im Grünzug ist zusammen mit der Promenade als Rundlauf konzipiert. An topografisch geeigneten Stellen sollen begrünte Retentionsmulden zur Pufferung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen errichtet werden, in denen das Wasser versickert oder gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden kann.



Grundkonzept für den Freiraum entlang der B 51, ASS, August 2025



Insgesamt soll ein artenreicher Saum zum Innovationsquartier entstehen, der als naturbezogene Pufferzone dient. Klimaresiliente Freiflächen mit hohem ökologischem Wert sowie Insektenhotels und Nistplätze sorgen für die Biodiversität und verwandeln diesen Bereich in einen naturnahen Rückzugsort. Die entstehende grüne Freifläche trägt nicht nur zur biologischen Vielfalt bei, sondern verbessert auch aktiv das Mikroklima und die Luftqualität im Quartier und in angrenzenden Bereichen. (vgl. Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept)

Im Osten wird der neue Grünzug mit dem Wielpark und den bewaldeten Flächen zwischen Remscheider Straße und Hagenstraße vernetzt. Ergänzt wird die Freiraumgestaltung durch die Pflanzung von schattenspendenden, klimaresistenten Laubbäumen, die auch die B 51 aufwerten.

Der neue Grünzug entlang der B 51 befindet sich teilweise auf öffentlichen und teilweise auf privaten Flächen. Zwischen der Stadt Wermelskirchen und den privaten Eigentümern wird ein gemeinsam getragenes Konzept erarbeitet. Auf den privaten Flächen erfolgt der Ausbau zu Lasten der privaten Eigentümer. Der Fußweg durch das Areal soll dabei durchgängig öffentlich zugänglich sein. Entlang der B51 sowie im Einmündungsbereich der Wolfhagener Straße befinden sich Flächen im Eigentum des Bundes und des Landes NRW, die heute bereits begrünt sind. Es wird angestrebt, diese Flächen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen.NRW in die Gesamtgestaltung des Grünzugs einzubinden. Auf den Flächen der Stadt Wermelskirchen sollen im Westen zwischen dem „Innovationshaus“ und der Wolfhagener Straße Stellplätze für den „Rhombus Campus“ und ggf. weitere Parkplätze errichtet werden. Diese Parkieranlagen sollen möglichst unauffällig in die Grüngestaltung eingebunden werden.



Rhombus Promenade mit Terrasse zum See
 Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München

RHOMBUS PROMENADE MIT TERRASSE ZUM SEE

Die Haupteerschließung des Quartiers soll als verkehrsberuhigte „Promenade“ ausgebaut werden und mit einer qualitativvollen Gestaltung zum Verweilen und Flanieren einladen. Damit dies möglich wird, darf der motorisierte Individualverkehr den zentralen Abschnitt der Promenade nicht befahren, der Schwerpunkt liegt auf dem Fuß- und Radverkehr. Die Parkmöglichkeiten werden jeweils an den Auftaktbereichen der Promenade vorgesehen. Liefer-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge dürfen die Promenade nutzen.

Die Gebäude des Innovationsquartiers definieren mit ihren Vorderkanten den Stadtraum zur Promenade und präsentieren sich mit ihren Nutzungen im Erdgeschoss öffentlichkeitswirksam. Gemäß dem städtebaulichen Konzept von Allmannwappner bilden der „Rhombus Campus“, die Seniorenpflegeeinrichtung und das „Innovationshaus“ eine durchgängige Bauflucht. Eine 3 m breite Vorzone vor diesen Gebäuden soll für Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, für gestaltete Grünbereiche oder auch für Außengastronomie und das Abstellen von Rädern genutzt werden. Die befahrbare Breite der Promenade soll 5,5 m betragen, sie kann jedoch z.B. vor dem Café im Erdgeschoss der Seniorenpflegeeinrichtung auf ein Mindestmaß von 3,5 m eingeschränkt werden, um hier zusätzliche Aufenthaltsqualität für die Außengastronomie schaffen zu können. Auf der Nordseite der Promenade sollen großkronige, klimaresistente Laubbäume gepflanzt werden. Diese fassen den Stadtraum entlang der Promenade, tragen zur kleinklimatischen Verbesserung bei und bilden mit ihren Kronen schattige Verweilzonen aus. Flächen zum Aufenthalt mit gut nutzbaren Sitzgelegenheiten können in die begrünter Nebenanlagen eingebunden werden.

An die zentrale Erschließungsachse schließen die Fußwege zum zentralen Freiraum um den See und eine Verbindung vom Grünzug an der B51 an. Trotz der repräsentativen Wirkung der Promenade ist insgesamt eine geringe Versiegelung des Quartiers durch Verkehrsanlagen vorgesehen.

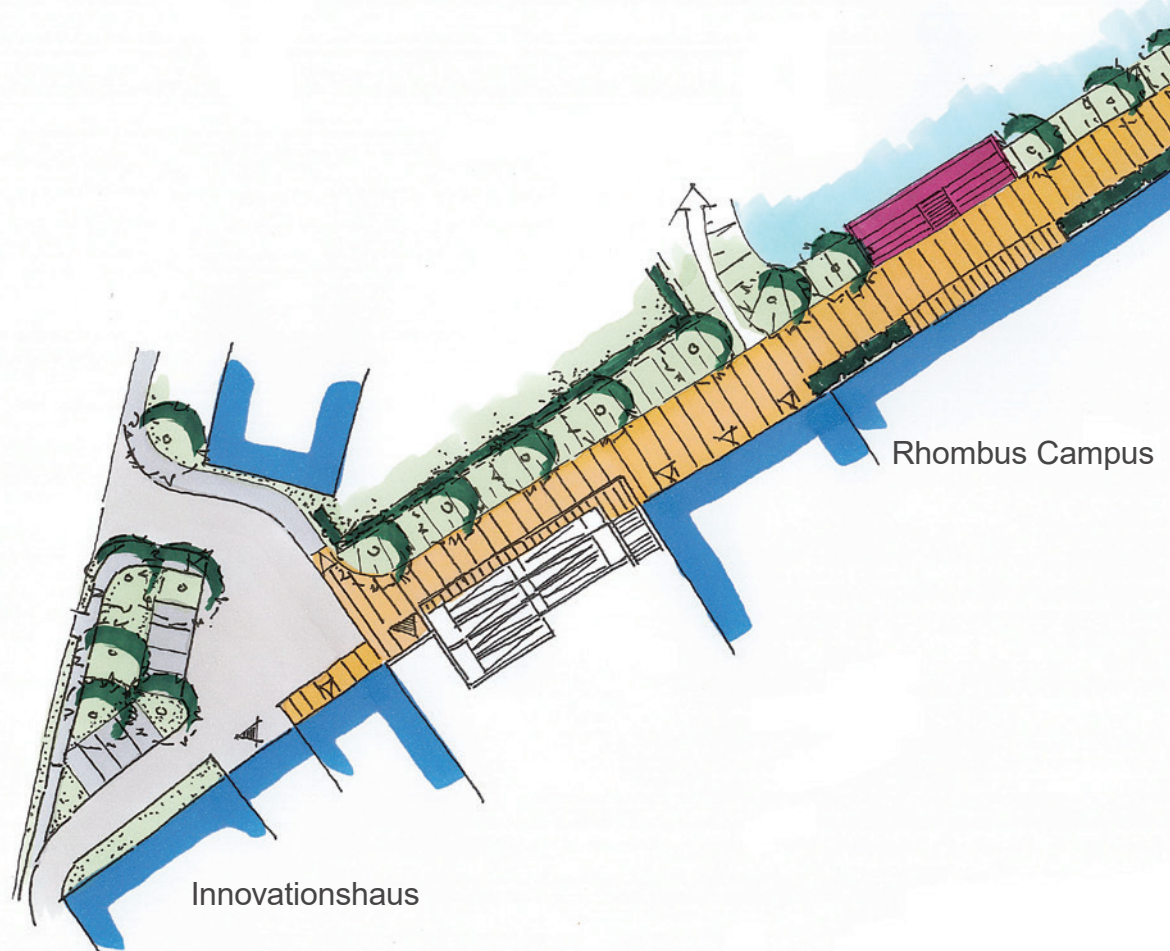
Die barrierefreie Gestaltung der Promenade soll auch durch die Wahl eines hochwertigen Pflastermaterials gewährleistet werden und eine helle Pflasterung mit einem hohen Albedowert zur Verringerung der Aufheizung im Sommer beitragen. Das bei den Rückbaumaßnahmen gewonnene, „saubere“ RC-Material soll für den Unterbau (Frostschutz) der neuen Erschließungsanlagen eingesetzt werden. Auch der für die Plätze in den Auftaktbereichen verwendete Asphalt soll einen möglichst hohen Recyclinganteil haben.

Grünstreifen unter den Bäumen im Übergang zu den nördlich angrenzenden Gärten und Freiflächen können z.B. mit Stauden, Blühwiesen u.ä. bepflanzt werden, die zur ökologischen Aufwertung des Areals beitragen. Es wird vorgeschlagen, die unmittelbar vor den Gebäuden liegenden Grünbeete dagegen strenger zu gestalten, z.B. mit beschnittenen Hecken aus Lonicera.

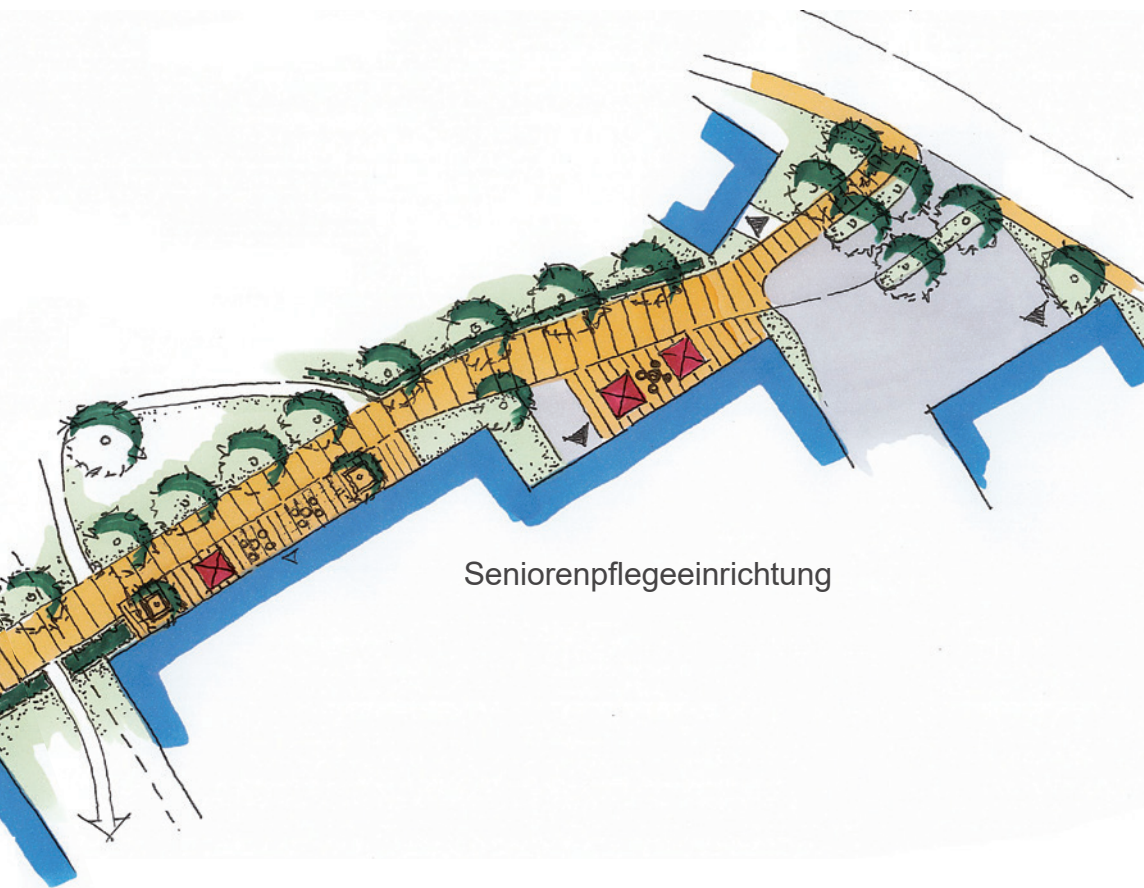
Das Beleuchtungskonzept kann LED-Mastleuchten mit einer niedrigen Lichtpunkthöhe vorsehen. Mit einer warmweißen und somit insektenfreundlichen Lichtfarbe ausgestattete Leuchten können dann bei Dämmerung und Dunkelheit für eine atmosphärisch gute Beleuchtung sorgen.

Terrasse zum See

Zentrale Aufenthaltsfläche entlang der Promenade soll eine hochwertig gestaltete Terrasse mit großzügigen Sitzstufen unmittelbar am Südufer des Sees und des zentralen Freiraums werden. Direkt gegenüber dem „Rhombus Campus“ kann hier ein hochwertiger Aufenthaltsbereich mit einer hohen Umfeldqualität entstehen, der sich zum See hinwendet und den See erlebbar macht. Zusammen mit den Flächen vor dem „Rhombus Campus“ wird ein Aufenthaltsbereich geschaffen, der auch bei Aktivitäten im Freien bespielt werden kann.



Grundkonzept für die zentrale Erschließungsachse Promenade, ASS, August 2025



Anbindung an die Wolfhagener Straße

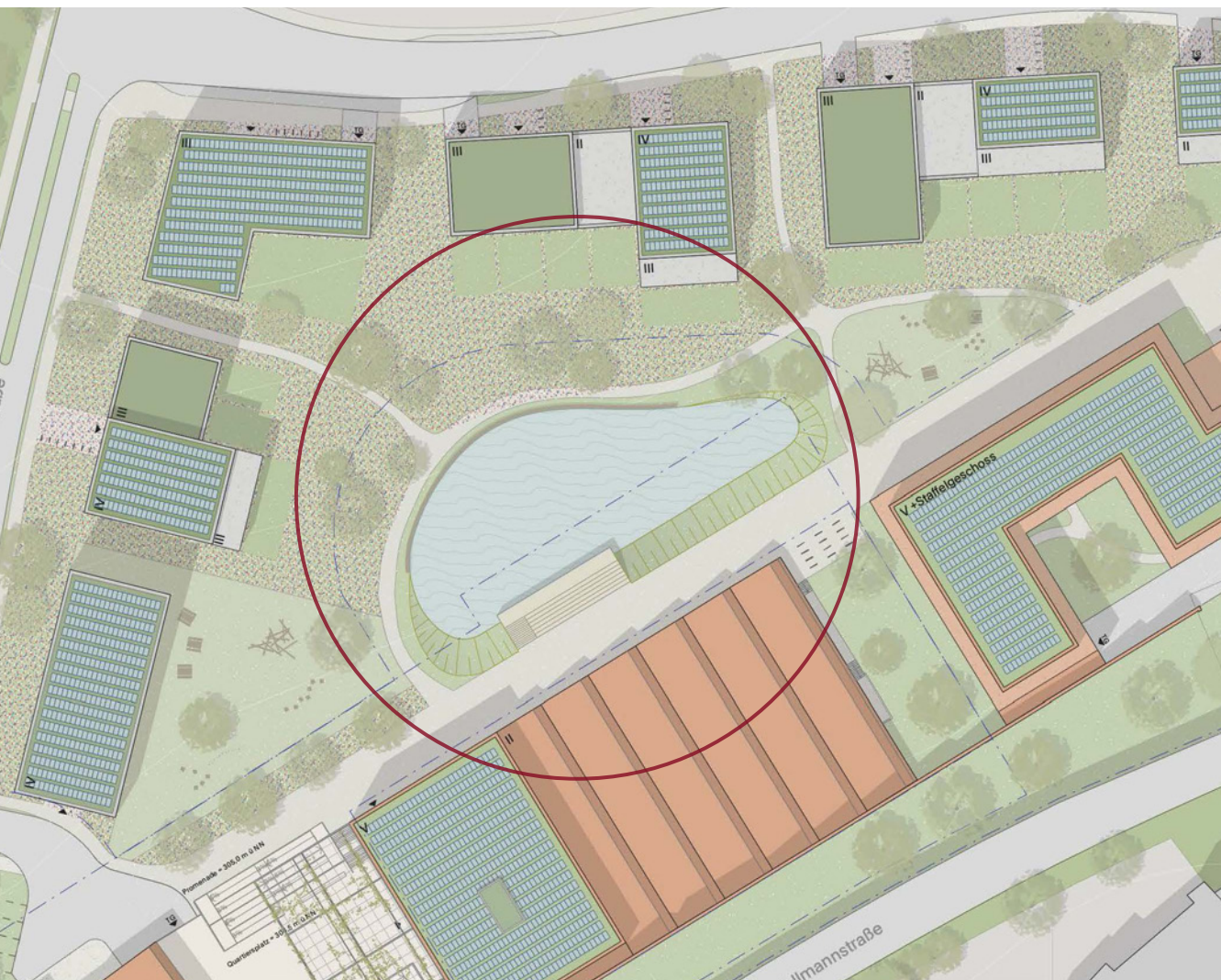
Die Anbindung der inneren Erschließung ist, von der Wolfhagener Straße aus, nur an der bestehenden Einmündung möglich. Der Auftaktbereich im Westen kann als kleiner asphaltierter Platz gestaltet, aber auch von der Dimension als Wendeanlage ausgeführt werden. An diesem Platz können 4-5 ebenerdige Parkplätze als Kurzzeitparkplätze für die angrenzende Kindertagesstätte vorgesehen werden. Über den Platz sollen auch die Zufahrten zu den Parkdecks im „Innovationshaus“ und unter dem Quartiersplatz sowie zu weiteren ebenerdigen Stellplätzen westlich des „Innovationshaus“ erfolgen.

Anbindung und an die Remscheider Straße

Das Erschließungskonzept sieht einen gemeinsamen Anbindungspunkt für die Promenade und die Zufahrt zur Seniorenpflegeeinrichtung an der Remscheider Straße vor. Die Promenade soll jedoch für den Fuß- und Radverkehr über einen Weg, der die Gestaltung der Promenade aufnimmt, bis an die Remscheider Straße geführt werden. Für den Kfz-Verkehr kann eine asphaltierte, gesonderte Zufahrt ausgebildet werden.



Beispiel: Kurpark Bad Laer, Quelle: Katrin Neumann



Zentraler Freiraum mit See
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München

ZENTRALER FREIRAUM MIT SEE

In der Mitte des Rhombus Areals soll ein zentraler Freiraum für das gesamte Quartier mit Grünflächen, Wegen und einem See errichtet werden. Hier trägt die Kooperation zwischen der Stadt Wermelskirchen und den privaten Eigentümern ihre Früchte: der Freiraum soll als öffentliche Maßnahme überwiegend auf privater Grundstücksfläche realisiert werden und dauerhaft öffentlich zugänglich sein.

Der ca. 1.300 m² große See dient dabei als zentrales Gestaltungselement mit ökologischen Funktionen und einem Retentionsraum für das Innovationsquartier. Zur Detailplanung des Sees wird die Stadt Wermelskirchen einen Limnologen beauftragen, dessen Planung in die gesamte Freiraumgestaltung des Umfelds einbezogen wird. Die Planungen des Limnologen sollen eine gute Wasserqualität und besonders eine ökologische Vielfalt gewährleisten. Dabei soll der See mit möglichst wenig Pflegeaufwand funktionieren und mit seinem Umfeld gleichzeitig der Naherholung für das gesamte Quartier dienen.

Der See mit seiner Begrünung kann Lebensräume für Wassertiere und Vögel schaffen und dennoch als Aufenthalts- und Naherholungsbereich genutzt werden. (vgl. Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept)

Eine Einfriedung des Sees ist nicht geplant, die Zugänglichkeit soll durch die Bepflanzung und Böschungen unterbunden werden. Der See soll von den umgebenden Wegen aus zwar betrachtet werden können, eine Zugänglichkeit der unmittelbaren Uferbereiche ist jedoch nicht beabsichtigt. Eine intensive Wahrnehmbarkeit des Sees wird insbesondere von der im Süden entlanglaufenden Promenade und der Aussichtsterrasse direkt am See entstehen. Bereiche mit Sitzbänken unter schattenspendenden Bäumen können für eine gute Aufenthaltsqualität sorgen.

Angestrebt wird, dass der See zusätzliches Niederschlagswasser bei Starkregeneignissen aufnehmen kann. Dieses soll anschließend gedrosselt den Entwässerungsanlagen zugeführt werden. Wird im Norden des Sees eine Stützmauer (berankt) errichtet, kann der See schwankende Wasserstände bewältigen. Ein Einstau von Niederschlagswasser ist so problemlos möglich.

Auf Grund des nach Norden abfallenden Geländes soll das Niveau des Sees zwischen der Promenade und dem im Norden angrenzenden Wohngebiet durch Bodennivellierungen ausgeglichen werden, wodurch sich spannende Raumbezüge ergeben können.

MASSNAHMEN DRITTER

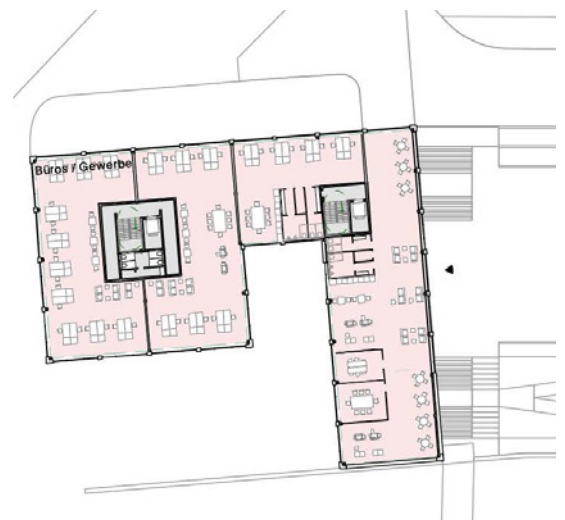
Maßnahmen durch Dritte sollen im „Innovationsquartier Rhombus“ sowohl auf dem städtischen Grundstück als auch auf der privaten Fläche (im Osten) realisiert werden. Geplant werden ein „**Innovationshaus**“ (als Teil der öffentlichen Maßnahme) und eine **Seniorenpflegeeinrichtung** und ein **Gesundheitsturm** als privates Vorhaben. Im Einzelnen:

Der Standort für das „Innovationshaus“ liegt innerhalb der von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Teilfläche des „Innovationsquartiers“. Die Maßnahmen zum Abriss der Gebäude, zur Aufbereitung der städtischen Fläche sowie zur Erschließung sind Bestandteil der Fördermaßnahme. Daher werden die Erlöse aus dem Verkauf des Grundstücks für das „Innovationshaus“ in der Fördermaßnahme gegengerechnet und von den grundsätzlich zuwendungsfähigen Kosten abgezogen.

Die Planung, Entwicklung und Finanzierung der privaten Vorhaben Seniorenpflegeeinrichtung und Gesundheitsturm erfolgen komplett in privater Zuständigkeit und nicht als Bestandteil der öffentlichen Fördermaßnahme – aber als Teil des abgestimmten Gesamtkonzepts.

Für die Promenade und den Grünzug entlang der B51 erfolgt eine gemeinsame Planung von Stadt und privaten Eigentümern (vgl. S. 50f und S. 53ff).

Die Entwicklung des Wohnquartiers „Rhombus Park“ nördlich des „Innovationsquartier Rhombus“ erfolgt auf der Grundlage der städtebaulich und inhaltlich abgestimmten Vorgaben. Sie wird in diesem ISEK nur nachrichtlich erwähnt.



Grundriss 1. OG (Ebene Quartiersplatz)

Visualisierung Innovationshaus,
hier: Ausschnitt Vogelperspektive Quartier
Quelle: Beitrag zur Mehrfachbeauftragung,
Visualisierung von Floore für ©Allmannwappner

INVESTORENPROJEKT INNOVATIONSHAUS

Angestrebt wird die Realisierung eines sogenannten „Innovationshaus“ als private Maßnahme, westlich angrenzend an den Quartiersplatz. Dieses soll die Zielsetzungen der öffentlichen, multifunktionalen Begegnungsstätte „Rhombus Campus“ unterstützen, indem hier vermietbare Flächen u.a. für StartUps und Gründer entstehen. Die Stadt Wermelskirchen wird für das Baufeld des „Innovationshaus“ eine öffentliche Grundstücksausschreibung durchführen.

Das Konzept zum „Innovationshaus“ sieht gemäß dem ausgewählten städtebaulichen Konzept von Allmannwappner einen zweigeschossigen Bauteil am Quartiersplatz vor. Das „Innovationshaus“ soll CoWorking-Räume aufnehmen und wie der „Rhombus Campus“ mit einem Sheddach an die historische Fassade an der B 51 angebaut werden. Den westlichen Abschluss des Quartiers bildet ein „Turm“ mit sechs Geschossen, der auch Wohnen aufnehmen kann. Er bildet das Pendant zum sogenannten „Gesundheitsturm“ ganz im Osten. Hier könnten z.B. Angebote für Gründer und StartUp-Unternehmen und weitere Dienstleistungs- und Büroflächen in räumlicher Nähe zum „Rhombus Campus“ entstehen.

Darunter soll, ebenerdig zur Promenade eine Tiefgarage vorgesehen werden, die auch ein öffentliches Parkraumangebot für das „Rhombus Areal“ aufnehmen könnte.

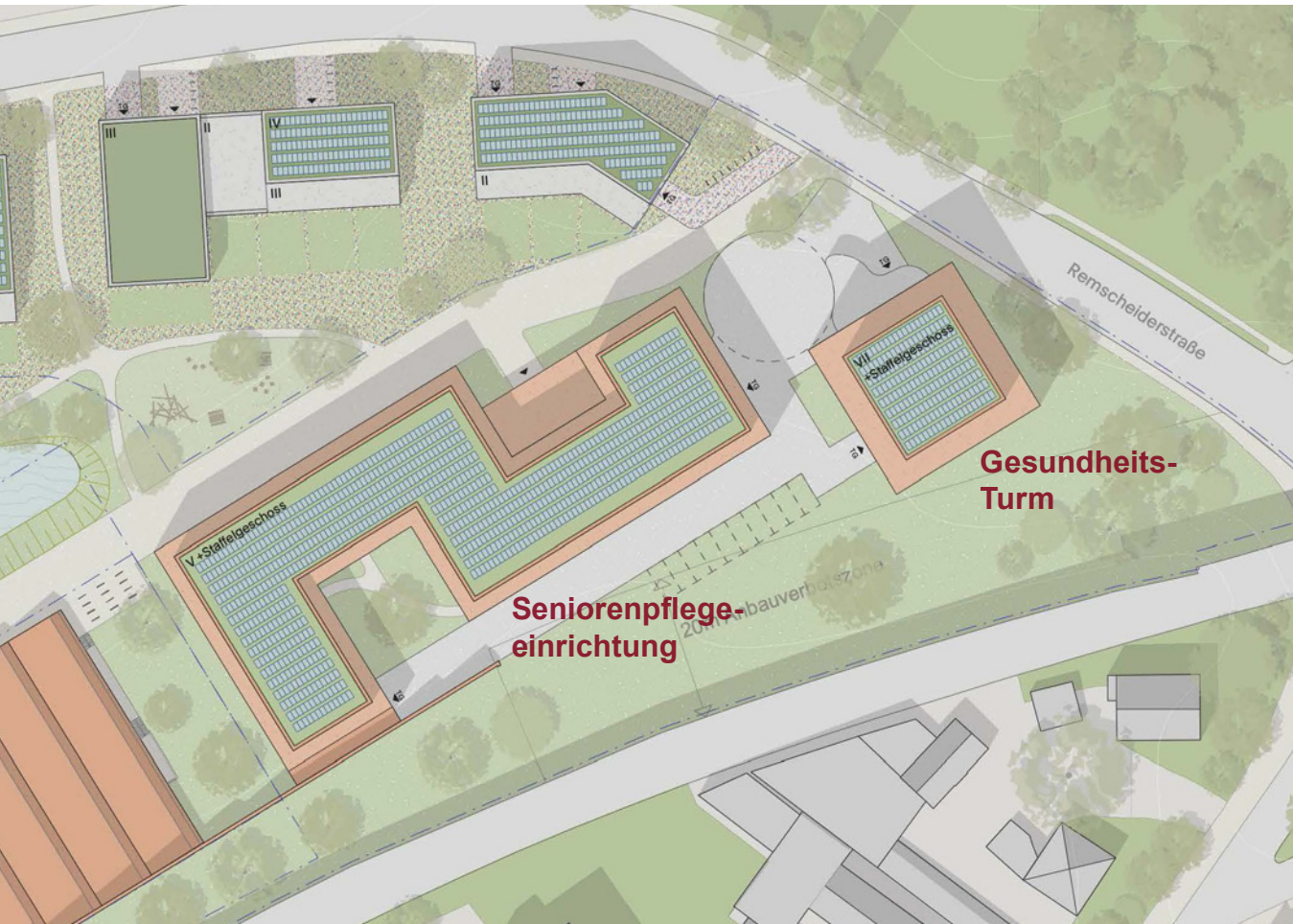


Grundriss 2. OG



Regelgrundriss 3. bis 6. OG

Systemgrundrisse „Innovationshaus“
Quelle: Allmannwappner, München



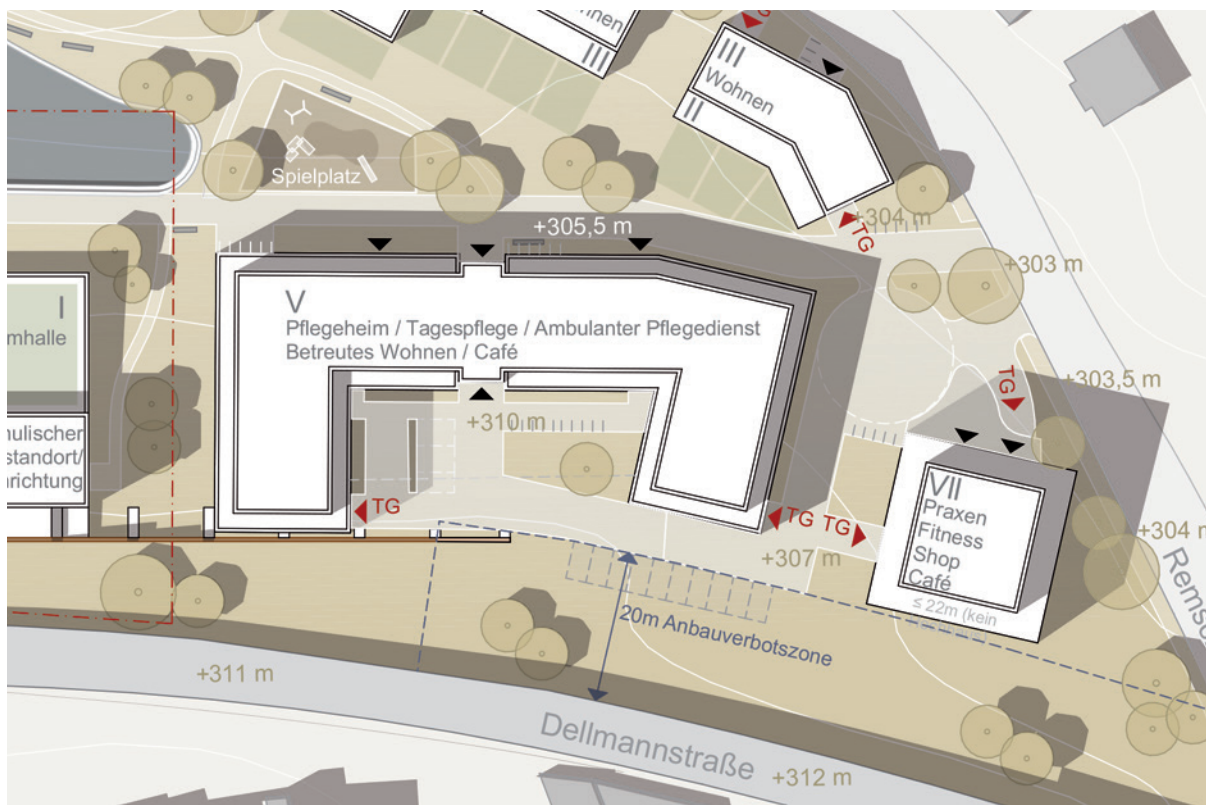
Maßnahmen auf der privaten Fläche im Innovationsquartier Rhombus
Grundlage: Lageplan, Allmannwappner, München

SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG UND GESUNDHEITSTURM

Auf der östlichen Seite des „Innovationsquartiers Rhombus“ ist auf der privaten Grundstücksfläche eine „Seniorenpflegeeinrichtung“ mit Tagespflege, 80 Betten sowie betreutem Wohnen geplant. Ganz im Osten ist, ebenfalls auf der privaten Fläche, ein „Turm“ mit gesundheitsorientierten Angeboten wie Praxen für Physiotherapie und Ärzte und einem Fitnessstudio vorgesehen.

Die Planungen für die oben genannten Vorhaben auf der privaten Grundstücksfläche werden derzeit von den privaten Eigentümern und ihrem Architekturbüro Künz und Wiedenkeller Architekten, Wermelskirchen erstellt und sind noch nicht abgeschlossen. Im Folgenden dargestellt werden deshalb einerseits der Stand der Planung von Künz und Wiedenkeller vor der Auslobung der Mehrfachbeauftragung „Innovationsquartier Rhombus“ sowie andererseits der bauliche Vorschlag von Allmannwappner. Der von allen Seiten gewünschte Abstimmungsprozess für die weiteren Planungen wird derzeit durchgeführt.

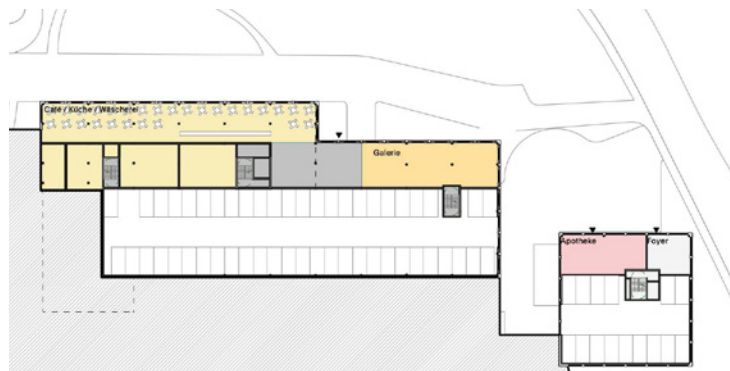
Das „Innovationsquartier“ soll als Quartier über eine koheränte Gestaltung erkennbar sein. Dies betrifft auch die verwendeten Fassadenmaterialien sowie die Farbgebung der privaten Gebäude. Vorgesehen ist, einen Gestaltungsleitfaden für das „Innovationsquartier Rhombus“ zu entwickeln, der sowohl die Bebauung gestalterisch definiert als auch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume berücksichtigt.



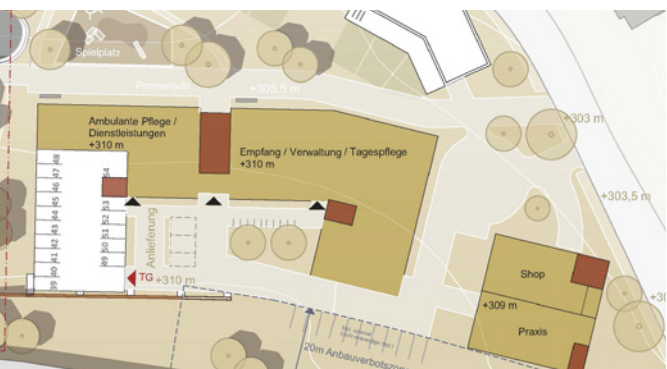
Maßnahmen auf der privaten Fläche im Innovationsquartier Rhombus
Quelle: Künz und Wiedenkeller, hoch3 Architekten, Plangrundlage: Stadtplanung Zimmermann, PSP



Grundriss EG (Promenade)



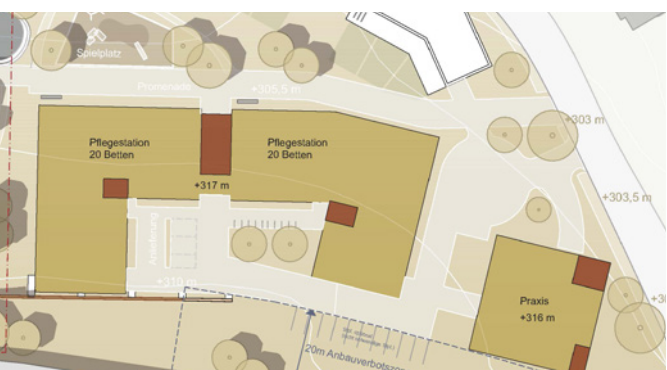
Grundriss EG (Promenade)



Grundriss 1. OG



Grundriss 1. OG



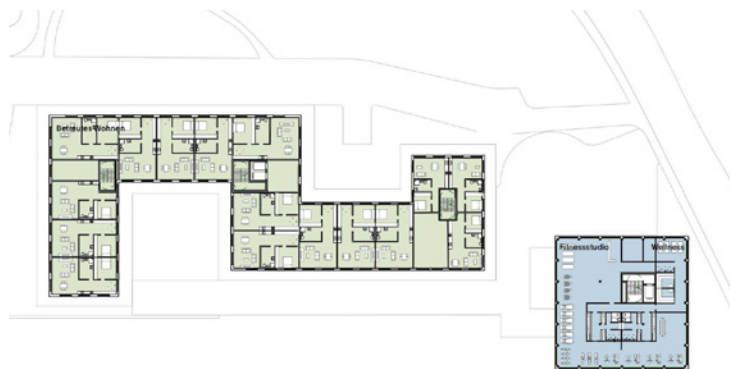
Grundriss 3. OG



Grundriss 3. OG



Grundriss 5. OG



Grundriss 5. OG

Sytemgrundrisse
Senioren-Pflegeeinrichtung und Gesundheitsturm
Quelle: Künz und Wiedenkeller, Wermelskirchen

Sytemgrundrisse
Senioren-Pflegeeinrichtung und Gesundheitsturm
Quelle: Beitrag zur Mehrfachbeauftragung,
Allmannwappner, München

Seniorenpflegeeinrichtung

Die Planung für die Seniorenpflegeeinrichtung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Träger der Maßnahme. Im Erdgeschoss des Gebäudes, an der Promenade, sollen ein Café sowie eine „Galerie“ oder ein Ausstellungsraum als attraktive, öffentlichkeitswirksame Nutzungen entstehen. Im 1. Obergeschoss sind der Empfang für die Pflegeeinrichtung sowie die Tagespflege vorgesehen. Darüber befinden sich auf jeweils zwei Ebenen die Pflegestation (2. und 3. Obergeschoss) sowie das betreute Wohnen (4. und 5. Obegeschoss).

In dem ausgewählten Beitrag in der Auslobung zum „Innovationsquartier Rhombus“ führt Allmannwappner zu diesem Gebäudekomplex aus: „Zur Gliederung der langen Fassade der Seniorenpflegeeinrichtung entlang der Promenade schlagen wir eine mäandrierende Gebäudestruktur mit Vor- und Rücksprüngen vor. Diese sorgt für eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung sowohl zur Promenade als auch zur gegenüberliegenden Wohnbebauung. Der Neubau entspricht den Anforderungen des Raumprogramms in Bezug auf Bettenanzahl und Wohnflächen.“ (Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Auszug aus den Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept)

Gesundheitsturm

Mit insgesamt sieben Vollgeschossen soll im Osten ein baulicher Hochpunkt als räumlicher Abschluss des „Innovationsquartiers“ und Landmarke entstehen. Dieser „Gesundheitsturm“ soll im Erdgeschoss öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie eine Apotheke und / oder einen Shop umfassen und in den darüberliegenden Geschossen auf drei Ebenen Praxen und auf zwei weiteren Ebenen ein Fitnessstudio. Im Staffelgeschoss wird die Etablierung eines Cafés mit einer Dachterasse angestrebt.

Zur baulichen Ausprägung dieses „Turms“ führt Allmannwappner aus: „Auch der Gesundheitsturm erfüllt die Vorgaben des Raumprogramms. Durch eine leichte Drehung fügt er sich harmonischer in das Gesamtgefüge von Seniorenpflegeeinrichtung, Rhombus Campus und Innovationshaus ein.“ (Allmannwappner, Beitrag zur Mehrfachbeauftragung, Auszug aus den Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept)

HANDLUNGSKONZEPT

Maßnahmen

Kosten

Realisierungszeiträume

