

Wermelskirchen Innenstadt 2030

- Antrag zur laufenden Fördermaßnahme zum STEP 2025
und Ausfinanzierung der laufenden Gesamtmaßnahme zum STEP 2025
sowie

Regionale 2025-Projekt „Innovationsquartier Rhombus“

- angestrebte Fördermaßnahme mit Erstantrag zum STEP 2026

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 09. September 2024



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Beschlüsse und Vorgehensweise

- Antrag zum Städtebauförderprogramm 2025
- Ausfinanzierung der laufenden Fördermaßnahme zum Städtebauförderprogramm 2025
- Erstantrag zum Städtebauförderprogramm 2026
 - Grundlage: neues Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Innovationsquartier Rhombus“, Wermelskirchen Innenstadt
 - mit dem Schwerpunkt – Innovationsquartier Rhombus
- Projekt der REGIONALE 2025, A-Status
- Fortsetzungsantrag zum Städtebauförderprogramm 2027



**Förderantrag zum STEP 2025 zum 30.09.2024
und Ausfinanzierung der laufenden Fördermaßnahme**

A. Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung des Innovationsquartiers Rhombus	180.000 €
B. Mehrfachbeauftragung Verbindung Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus	70.000 €
C. Fassadenprogramm (Fortführung 2025-2027), inkl. Baukostenindex, aktuell 7,5%	215.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten, Summe	465.000 €
Zuwendung (70%)	325.500 €
Eigenanteil Stadt Wermelskirchen (30%)	139.500 €

**Ausfinanzierung der laufenden Fördermaßnahme
„Wermelskirchen Innenstadt 2030“**

zum STEP 2025



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

**ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG**
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Erstantrag für eine neue Fördermaßnahme

„Wermelskirchen Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus“

Grundlage: neues „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK)

Leitprojekt „Aktivierung der Brache Rhombus zum „Innovationsquartier“

- Projekt der REGIONALE 2025, A-Status im Jahr 2025 angestrebt
- Gesamtprojekt mit öffentlicher und privater Teilfläche

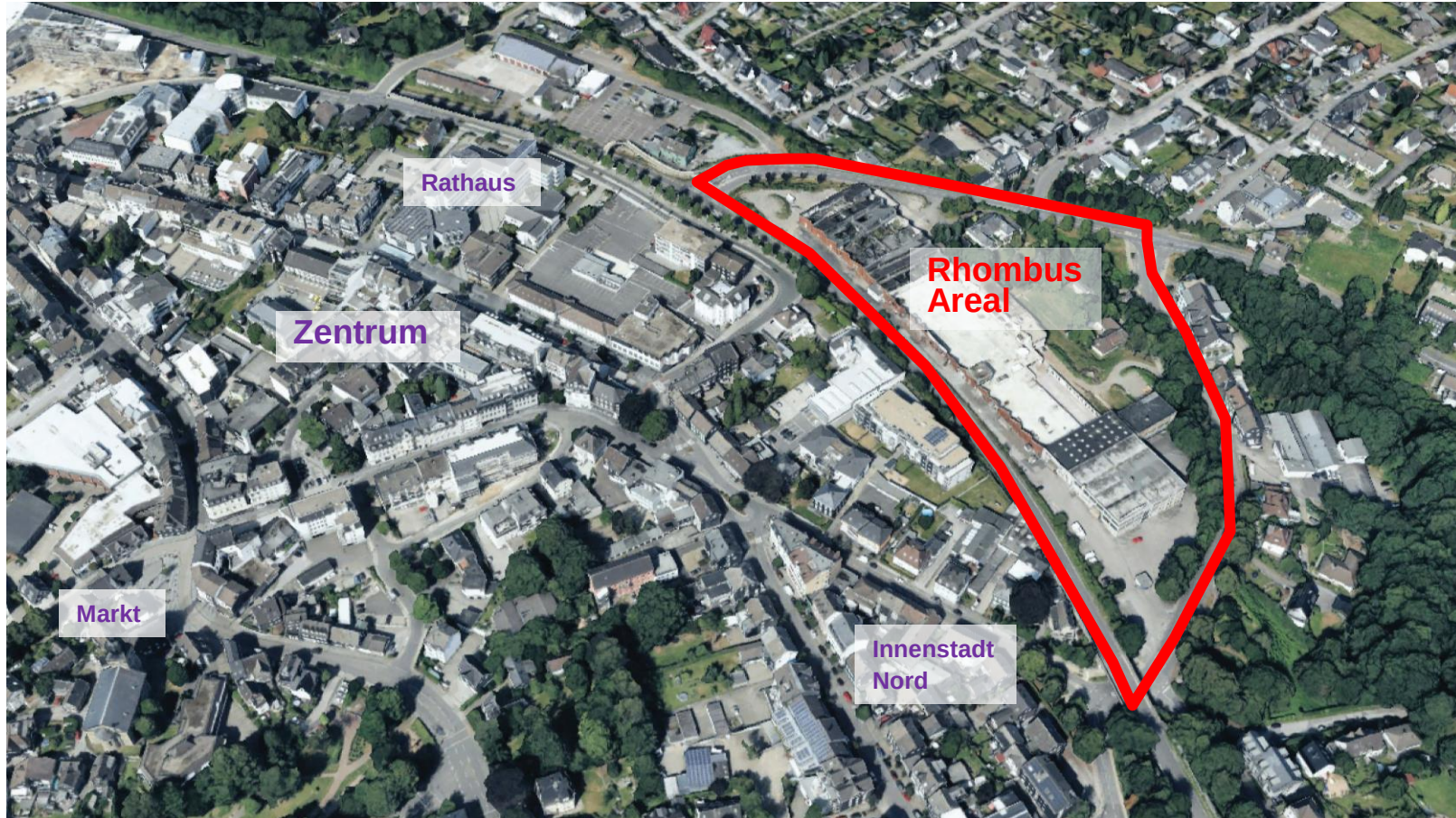
Fördermaßnahmen / öffentliche Teilfläche:

- Grunderwerb, Abbruch, Aufbereitung
- Errichtung der öffentlichen Räume und Plätze
- Verbindung Innenstadt – Rhombusareal
- Errichtung öffentliche, soziokulturelle Begegnungsstätte „Rhombus-Campus“ mit „Haus der Vereine“, „Bergischer Akademie“ und Hallenbad



Rhombus Areal, Wermelskirchen

Lage unmittelbar angrenzend an das Zentrum, Trennung durch die Bundesstraße 51



Rhombus Area, Wermelskirchen



Wermelskirchen Rhombus Areal Städtebauliche Studie, Februar 2024

PSP
Welter Louvieux
Architekten GmbH

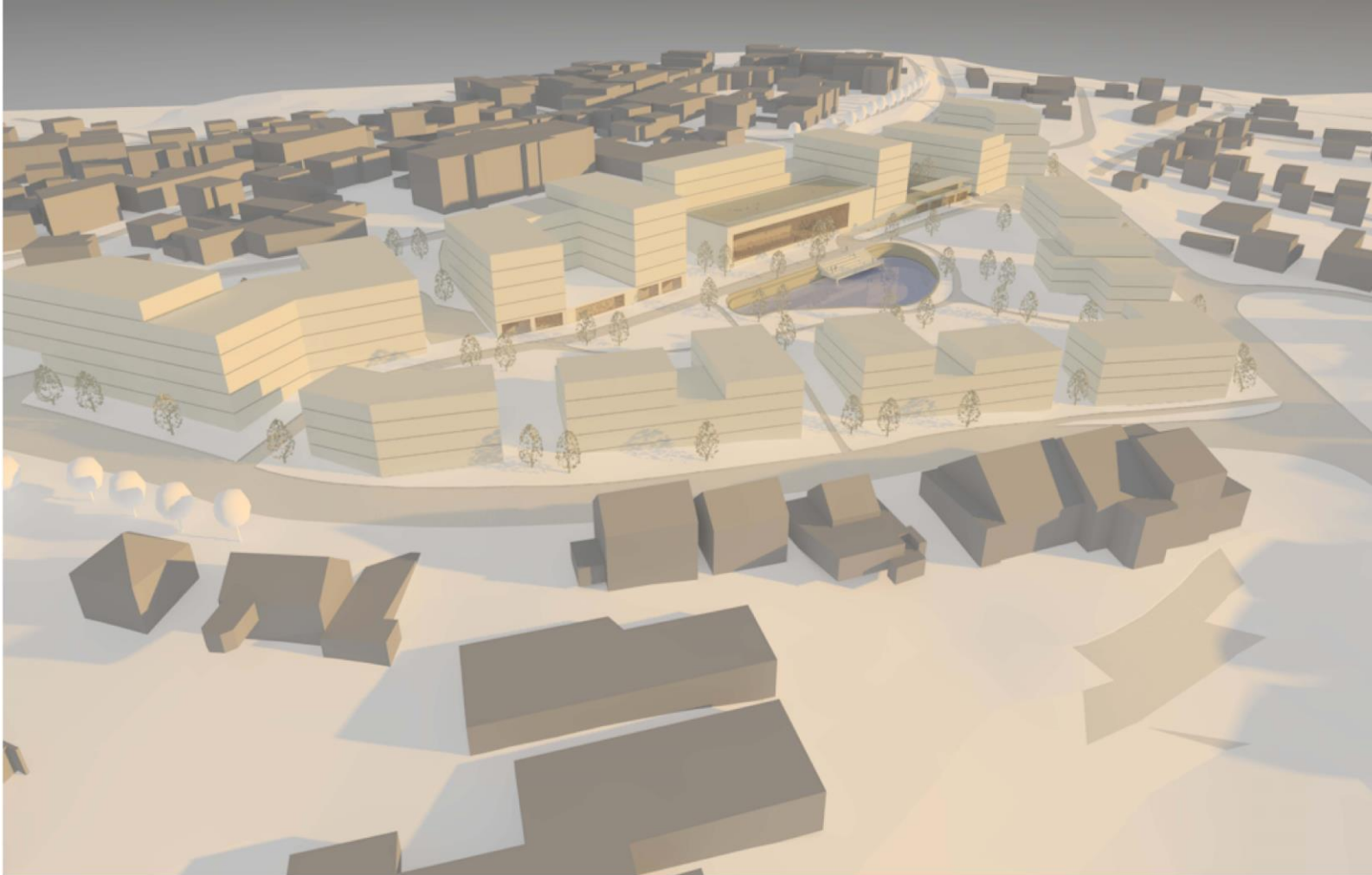
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Lierer Straße 31 · 50030 Köln
Tel.: 0221 511911-5 · Fax: 0221 511912



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Rhombus Areal, Wermelskirchen



Wermelskirchen Rhombus Areal, Städtebauliche Studie, Februar 2024

Weltner Louvieux
Architekten GmbH

PSP

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Liner Straße 31 • 58028 Köln
Tel.: 0221 9511911-0 • Fax: 0221 9511911-22

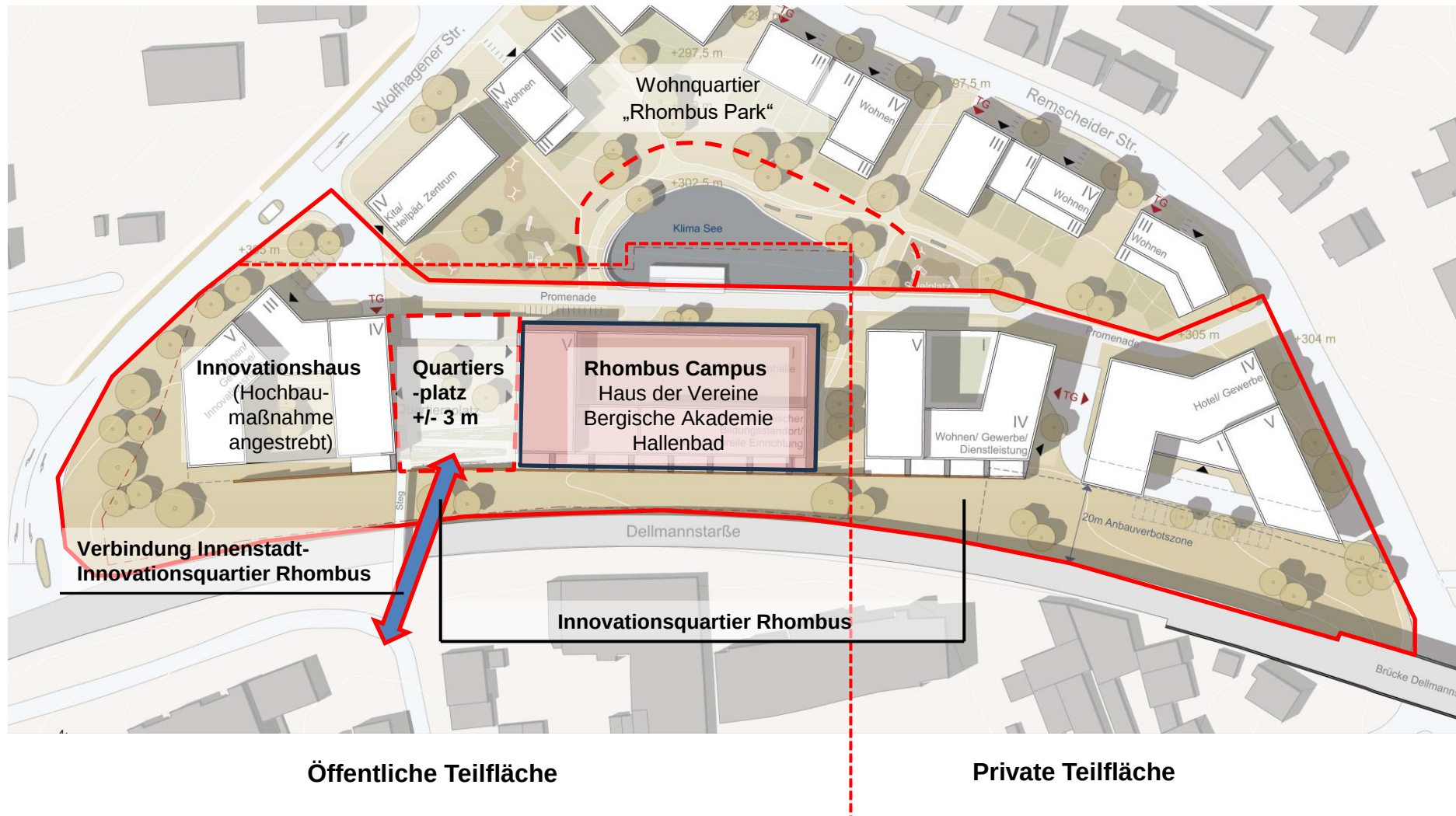


stadt wermelskirchen
der richtige ort.

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“



Öffentliche Teilfläche

Private Teilfläche

Aktivierung der Brache Rhombus als „Rhombus Park“

mit einem innenstadtstärkenden **Innovationsquartier entlang der B 51**
mit den Nutzungen:

- Rhombus Campus mit „Haus der Vereine“, „Bergische Akademie“ und Hallenbad sowie
- Seniorenpflegeeinrichtung (betreutes Wohnen, stationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Café)
- Fitnessstudio
- Dienstleistungen, innerstädtisches „Gewerbe“
- Wohnen, verdichtet und innenstadtorientiert
- Kultur, Gastronomie und Aufenthalt

und einem innenstadtnahen und **die Innenstadt stützenden Wohnquartier im Norden.**

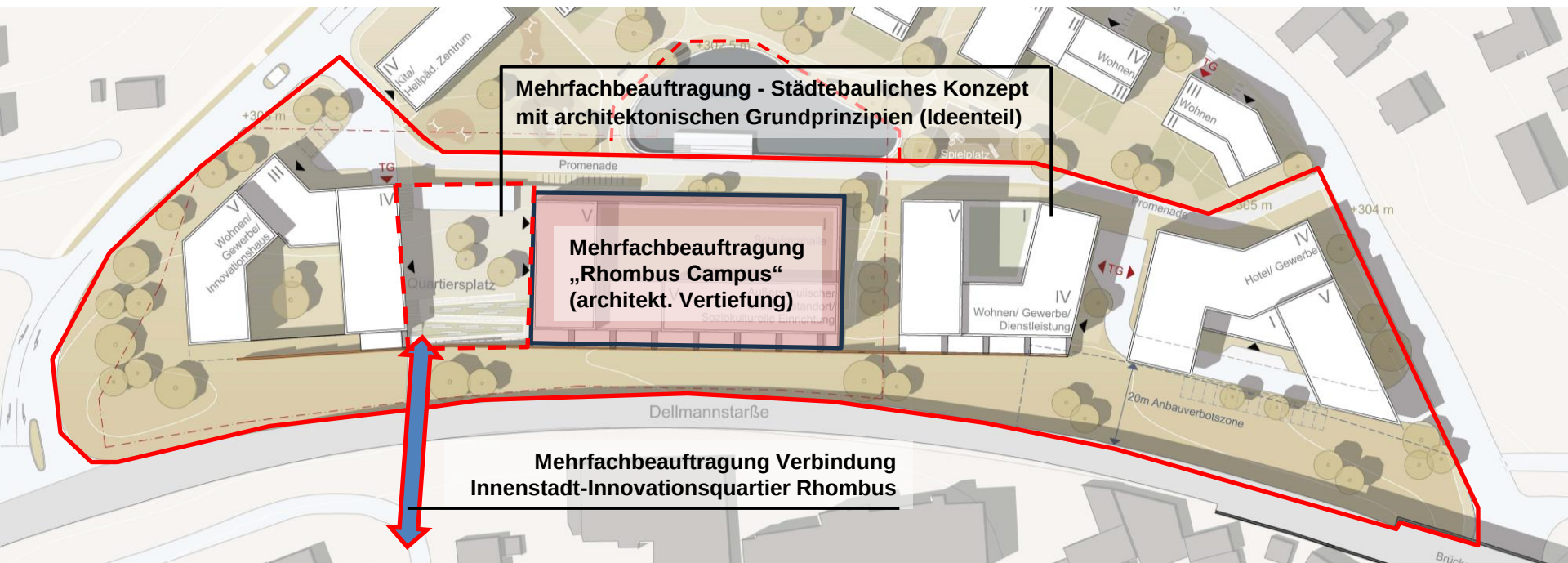


Innovationsquartier Rhombus, weiterer Qualifizierungsprozess

Mehrfachbeauftragung zur Qualifizierung des „Innovationsquartiers Rhombus“

- Städtebaulicher Entwurf für das Innovationsquartier Rhombus entlang der B51 mit architektonischen Grundprinzipien (Ideenteil)
- Architektonische Vertiefung „Rhombus Campus“ zum „Haus der Vereine“ und „Bergischer Akademie“ mit Integration des Hallenbades

Mehrfachbeauftragung Verbindung Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus



Rhombus Campus im „Innovationsquartier Rhombus“ mit „Haus der Vereine“, Bergischer Akademie“ und Hallenbad

Hier: öffentliche Maßnahmen

Multifunktionale, soziokulturelle Begegnungsstätte „Rhombus Campus“

- „Haus der Vereine“
- „Bergische Akademie“ (Arbeitstitel)
- Hallenbad (Entwurfsplanung für das Hüpptal auf neuen Standort anpassen)

„Rhombus-Campus“ – Nutzungskonzept

	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

- Unter Berücksichtigung von rd. 200 m² Empfangs- und Aufenthaltsbereich mit größerer Bewegungsfläche (z.T. Verkehrsfläche) -

ergänzt um

- **Hallenbad** (Nettoraumfläche: rd. 3.000 m²), Nutzungsfläche, rd. **1.440 m²**



Innovationsquartier Rhombus, Gesamtenergiekonzept

**Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit Betreiberkonzept (in Varianten)
für ein modellhaftes, innovatives Energiekonzept**

- Berücksichtigung des öffentlichen Hallenbads mit hohem Energiebedarf und großem Anteil Abwärme
- Versorgung der öffentlichen und privaten Gebäude mit Strom und Wärme
- Nutzung des zentralen Sees als Energiespeicher
- Integration regenerativer Energieerzeuger (Wärmepumpen, Photovoltaik, etc.)
- Prüfung weiterer regenerativer Energieerzeuger, Energiespeicher, etc.

Innovationsquartier Rhombus, Wasserkonzept

Erarbeitung eines Konzept zum Umgang mit dem Thema

„Wasser im Innovationsquartier“ mit einem ganzheitlichen Ansatz

- Erlebbarkeit des zentralen Sees (Energiesee) als öffentlicher Raum von der Haupteerschließungsachse (autofrei) aus sowie von den umlaufenden Wegen
- Öffentliches Hallenbad mit hohem Wasserverbrauch
- Prüfung zur Errichtung eines Brunnens zur Wasserversorgung
- Nutzung des zentralen Sees als Puffer für Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
- Errichtung von begrünten Dächern mit Pufferkapazitäten für Niederschlagswasser
- Maßnahmen zur Ableitung, Sammlung und Pufferung von Niederschlagswasser (Schwammstadt) bei der Planung und Errichtung der Frei- und Erschließungsanlagen
- Erlebbarmachung von Wasser (erleben, lernen), Einbeziehung des Vereins „Bergische WasserkompetenzRegion :aqualon e.V.“ mit deren vier Säulen (Wissenschaft, Bildung/Vermittlung, Erlebnis, Wirtschaft)

Kosten und Finanzierungsmodell (öffentliche Maßnahmen)

Stand: Juli, 2024

Kosten/Finanzierung (vorläufig)	Städtebauförderung	Stadt
Grunderwerb, gem. Verkehrswertgutachten	760.000 €	0 €
Abbruch (komplett), Aufbereitung, Entsorgung	3.500.000 €	0 €
Erschließung (öff. Platz, Rhombusachse, Anbindung Innenstadt, Freianlagen, See (Anteilsfinanzierung) und Wege)	5.031.000 €	0 €
„Rhombus Campus“ hier finanziell ohne Hallenbad („Haus der Vereine“, „Bergische Akademie“)	11.020.000 €	0 €
Hallenbad (Städtebauförderung Anteilsfinanzierung „Mehrwert insbesondere Synergien zum Rhombus-Campus)	7.000.000 €	9.700.000 €
Parken, Summe 3,2 Mio. € (davon Städtebauförderung baurechtlich notwendige Stellplätze = 50% und Stadt ohne Förderung 50%)	1.600.000 €	1.600.000 €
Sonstige Kosten (Vermarktung, Gutachten, Vermessung, etc.)	860.000 €	0 €
Gesamtsumme Kosten rd.	29.771.000 €	11.300.000 €
Erlöse, rd.	500.000 €	0 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten, (ohne Index) rd.	29.271.000 €	
Förderung (z. Zt. 50%) – „Deckelung“ auf	14.200.000 €	
Eigenanteil Stadt Wermelskirchen (z. Zt. 50%)		14.635.500 €
Kosten Stadt Wermelskirchen inkl. Eigenanteil. rd.		26.400.000 €

weitere Investitionen durch Dritte

Innovationsquartier Rhombus – weiterer Ablauf

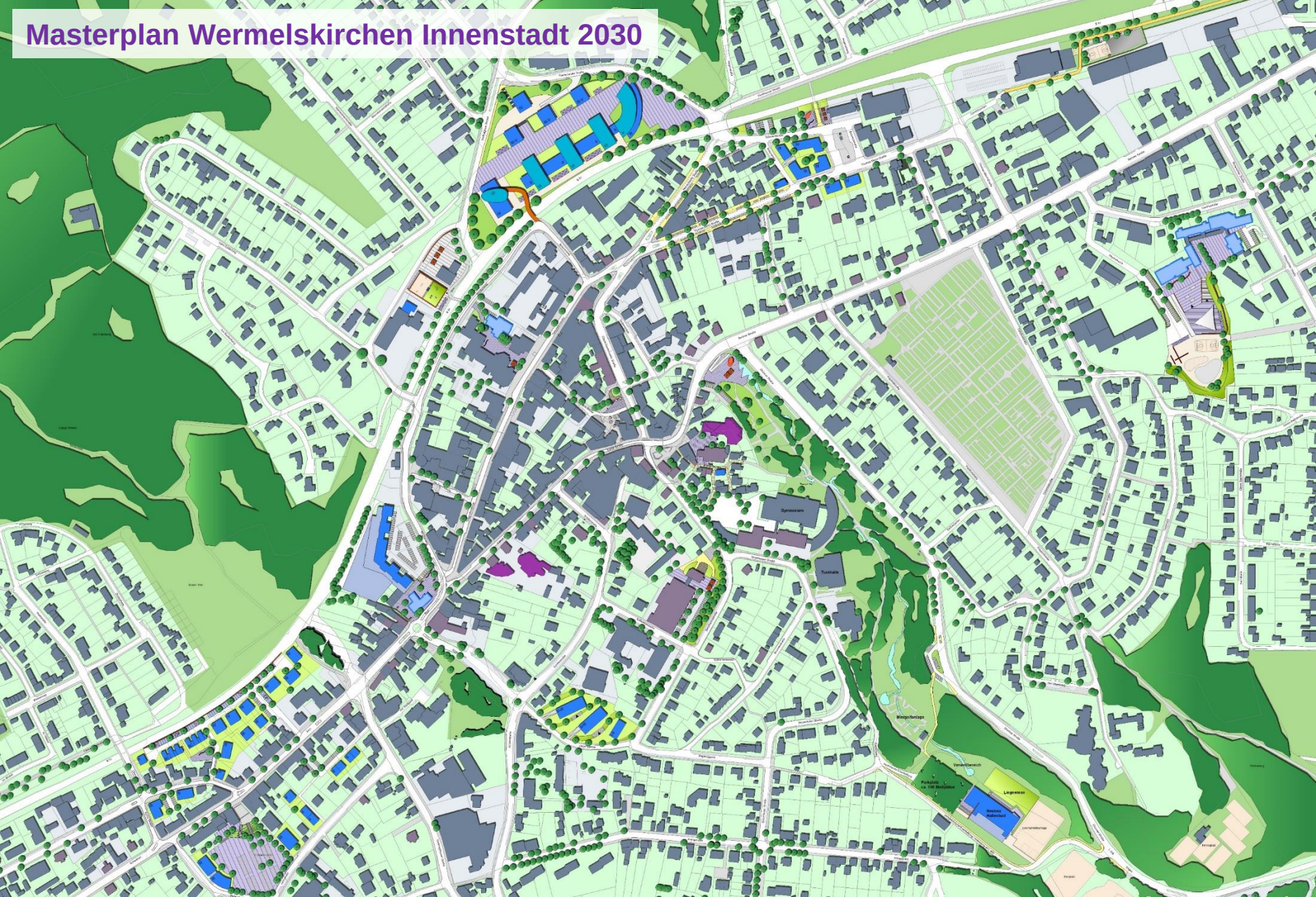
- Städtebauliche und architektonische Qualifizierung des Innovationsquartiers Rhombus -
Mehrfachbeauftragung mit EU-Teilnahmewettbewerb sowie
August 2024
bis Mai/Juni 2025
- Mehrfachbeauftragung für eine Fußgänger- und Radfahrer-Verbindung
Innenstadt – Rhombusareal (Steg) über die B51 hinweg
August 2024 bis
April/Mai 2025
- **Neuer Erstantrag zum STEP 2026**, einreichen
30. Sept. 2025
- **Antrag Regionale 2025 – A-Status**, einreichen
Sept. 2025
- Bewilligung Erstantrag, erwartet für
Mitte 2026
- Erarbeitung Entwurfsplanungen für die Hochbaumaßnahmen
und die Vorplanung für die Erschließungs- und Freiraumanlagen
Juni bis
September 2025

Innovationsquartier Rhombus – weiterer Ablauf

- Erarbeitung der weiteren Planungen zur Umsetzung (LPH 4-6) bis August 2026
- Durchführung der Bauleitplanung Herbst 2024 bis Mitte 2026
- **Fortsetzungsantrag zum STEP 2027, einreichen** **30.09.2026**
- Bewilligung Städtebauförderung erwartet für Mitte 2027
- **Beginn Umsetzung – Abriss, Aufbereitung** **Ziel: ab Sommer 2025**
- **Baubeginn öffentliche Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen – frühestens** **Ende 2027 / Anf. 2028**

Anhang

Masterplan Wermelskirchen Innenstadt 2030



Stand 2021



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Masterplan Wermelskirchen Innenstadt 2030 - Maßnahmenübersicht



Innovationsquartier Rhombus

Jugendfreizeitplatz

Hüptal -
Ein Stadtpark für Alle

Bürgerhäuser
einschließlich
Freianlagen

Hüptal
2. Bauabschnitt



Maßnahmen laufend oder abgeschlossen

Maßnahmen neuer Erstantrag

Maßnahmen, die aktuell nicht umgesetzt werden sollen

Rhombus Areal, Wermelskirchen



Öffentliche Teilfläche



Erhalt der historischen Fassade (Anbauverbotszone)

bisheriger Ablauf, Eckpunkte

Vereinbarung kooperatives Verfahren zwischen Stadt und Eigentümer	Juli 2022
Beschluss zur kooperativen Entwicklung	26.9.2022
Vergabe B-Status Regionale 2025	15.12.2022
Grunderwerb – Abschluss Kaufvertrag (Stadt mit neuen, privaten Eigentümern und Investoren)	22.08.2023
Unterzeichnung „Städtebaulicher Vertrag“ 1. Stufe – Planungsvereinbarung	31.08.2023
Erarbeitung „Städtebauliche Studie“ Rhombus Areal	bis März 2024



stadt wermelskirchen
der richtige ort.

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG
HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

Abgeschlossene Maßnahmen

Jugendfreizeitplatz – Einweihung am 1. Mai 2022



Kosten und Finanzierung

Jugendfreizeitplatz, Baukosten, bewilligt

748.818 €

Zuwendung (70%)

524.173 €

Eigenanteil Wermelskirchen (30%)

224.645 €

Ergebnis nach Abrechnung der Baumaßnahme

931.800 €

Differenz (zusätzliche Kosten Stadt)

- 182.982 €

Maßnahmen in der Umsetzung

Umgestaltung Hüpptal – „Ein Stadtpark für Alle“

Ergebnis der Mehrfachbeauftragung / ausgewähltes Konzept von urbanegestalt, Köln



Quelle: urbanegestalt, Köln

Maßnahmen in der Umsetzung

Umgestaltung Hüpptal

Kosten / Finanzierung

Maßnahme Hüpptal (im Testat nur optional)

Baukosten 1. Bauabschnitt	2.314.000 €
Baunebenkosten	575.500 €
Grunderwerb, inkl. Nebenkosten	10.000 €
Zwischensumme	2.892.500 €
Mehrwertsteuer	549.575 €
Gesamtsumme Kosten 1. Bauabschnitt rd.	3.442.000 €
 Bewilligung STEP 2023	 3.372.167 €
Zuwendung (70%)	2.360.517 €
Eigenanteil Wermelskirchen (30%)	1.011.650 €

Maßnahmen in der Umsetzung

Umgestaltung Hüpptal

Weiterer Ablauf zum 1. Bauabschnitt

<i>Bewilligung Fördermaßnahme</i>	27.07.2023
Ausführungsplanung	bis Juni 2024
Wasserrechtsantrag – Genehmigung erwartet für	Juni 2024
Landschaftspflegerischer Begleitplan – Genehmigung erwartet für	Juli 2024
Ausschreibung	August/September 2024
Baubeginn 1. Bauabschnitt	Anfang 2025

Gesamtmaßnahme Wermelskirchen Innenstadt 2030

Maßnahmen in der Umsetzung

Fassadenprogramm

(zuwendungsfähiger Anteil für investive Maßnahmen)

300.000 €

Auszahlung 3 Projekte, bisher

46.000 €

Weitere bewilligte Maßnahmen

rd. 143.000 €

Hinweis: Weitere Anträge liegen zur Bewilligung vor, oder befinden sich in der Beratung.

Verfügungsfonds

zuwendungsfähiger Anteil für
investive und investitions-
vorbereitende Maßnahmen

100.000 €

Auszahlung für 3 Projekte, bisher

20.000 €



Vorher



Nachher

