

# Gesamtmaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“

- Sachstandsbericht zur laufenden Fördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ sowie
- Erstantrag zur Überleitung der Gesamtmaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ in die Förderrichtlinien 2023

**27. November 2023**

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, Wermelskirchen



**stadtwermelskirchen**  
*der richtige ort.*

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

# Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“

## Prozess und Ablauf

### Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030

		zuwendungsfähige Kosten
1. Bewilligung Grundförderantrag	27.02.2020	14.846.818 €
<b>Durchführung der ersten Maßnahmen</b>		
2. Bewilligung Jugendfreizeitplatz Durchführung Baumaßnahme bis	30.09.2019 Mai 2022	748.818 €
3. Bewilligung Hüpptal 1. Bauabschnitt Umsetzung	27.07.2023 ab Frühjahr/Sommer 2024	3.372.167 €

# Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“

## Prozess und Ablauf (geplant)

### Überleitung der Gesamtmaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ in die Förderrichtlinie 2023

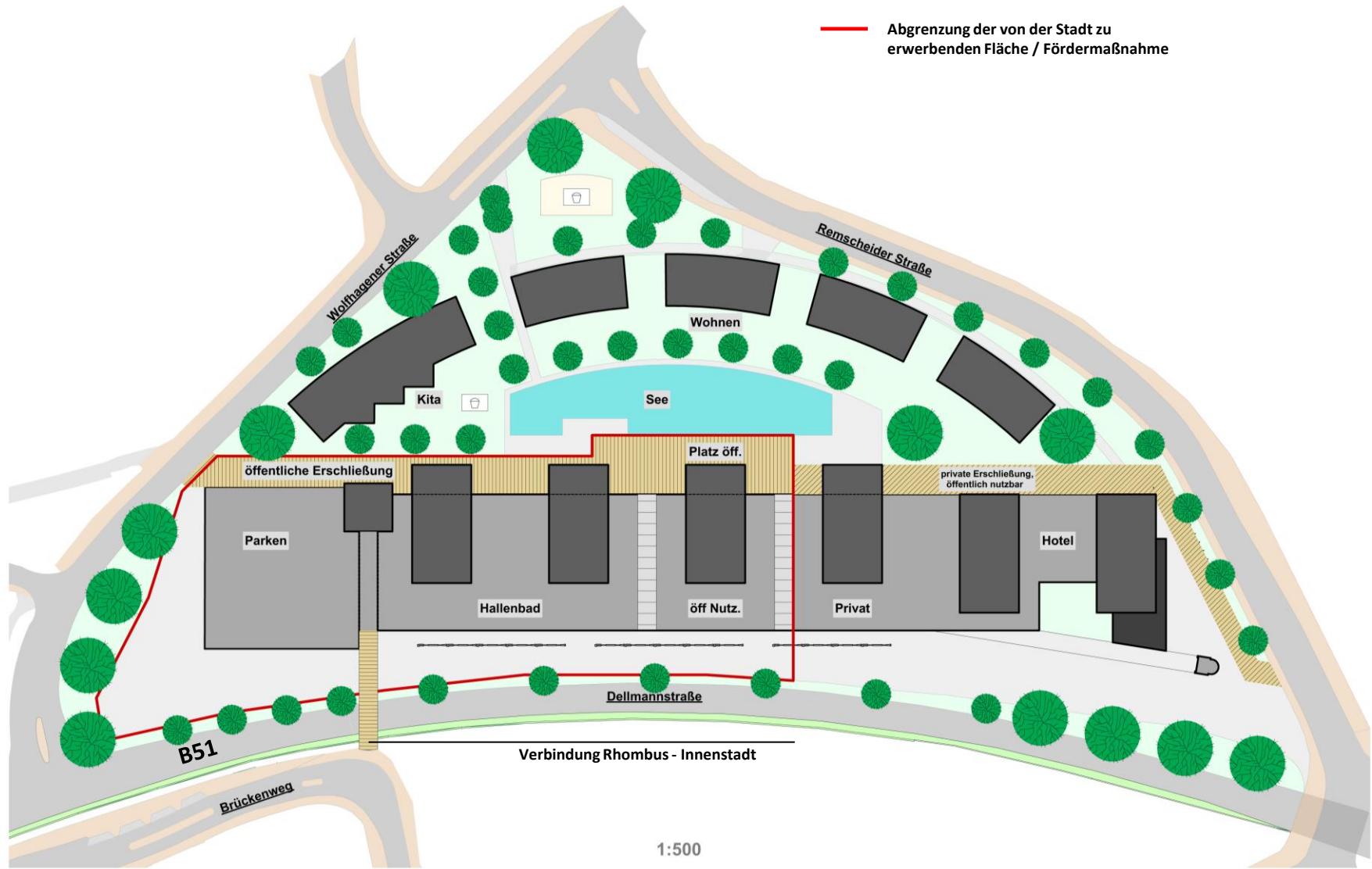
1. Erstantrag zur Überleitung der laufenden Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ in die Förderrichtlinien 2023, inkl. Beantragung von Fördermittel zur Planung der baulichen Maßnahmen bis Leistungsphase 6 (HOAI) 30.09.2024
2. Stellung des Fortsetzungsantrags zur laufenden Gesamtmaßnahme 30.09.2025 oder 30.09.2026



# LEITPROJEKT Innovationsquartier Rhombus Bestand



# Innovationsquartier Rhombus Entwicklungskonzept



Hoch³ Rolf Körsgen  
Dipl. Ing. Architekt

Handelsstraße 9, 42029 Wermelskirchen  
Tel.: 0 21 96 / 72 903-0 · Fax: 0 21 96 / 72 903-33  
Internet: [www.koerschgen.com](http://www.koerschgen.com), E-Mail: [info@hoch3-koerschgen.de](mailto:info@hoch3-koerschgen.de)

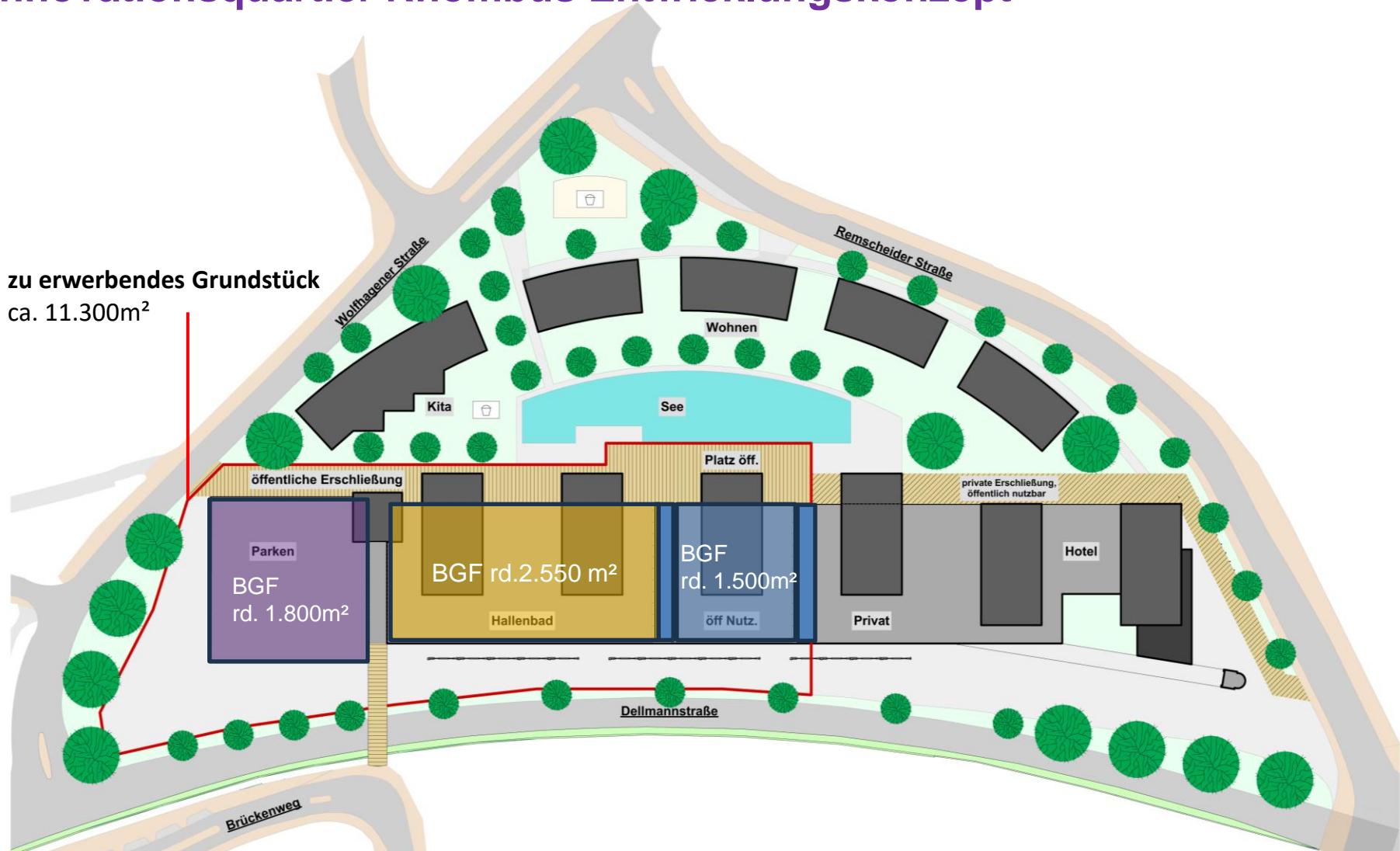


stadt Wermelskirchen  
*der richtige Ort.*

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

ARCHITEK  
TURSTADT  
PLANUNG  
STADTENT  
WICKLUNG

# Innovationsquartier Rhombus Entwicklungskonzept



## Wohnriegel – überkragend

BGF rd. 500 m<sup>2</sup> pro Geschoss, bei IV geschossig und 3 Gebäuden = 4.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Außerschulischer Bildungsort / Quartiersbegegnungsstätte

Bei III-geschossig = 4.500 m<sup>2</sup> BGF  
entspricht 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Stand 07.08.2023

# Innovationsquartier Rhombus

## Grunderwerb

für die städtische Entwicklungsfläche

## Grundstücksgröße

**11.300 m<sup>2</sup>**

## Abschluss Kaufvertrag

**22.08.2023**

## Rücktrittsrechte

bei Nichterfüllung der Vereinbarungen aus dem Städtebaulichen Vertrag

und

Bauleitplanung (FNP-Änderung und Bebauungsplan)

Veröffentlichung bis 31.12.2026

# Innovationsquartier Rhombus

## Planungsstufen und Instrumente

### Städtebaulicher Vertrag und Kaufvertrag

#### Kooperative Entwicklung eines gemischten Quartiers mit folgenden Nutzungen

- öffentliche Nutzungen, Außerschulischer Bildungsort / Quartiersbegegnungsstätte
- städtisches Hallenbad
- innovative Angebote für Gewerbe und Hochschule
- Parkraumangebot
- Hotel (privat)
- Wohnen, Dienstleistungen

### Städtebaulicher Vertrag 2. Stufe

#### Durchführungsvertrag

Abschluss spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

# Innovationsquartier Rhombus

## Planungsstufen und Instrumente

**Städtebauliches Gesamtkonzept** für das gesamte Areal

läuft derzeit

**Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

ca. März 2024

**Qualifizierungsprozess für die Hochbaumaßnahmen**

entlang der B 51

März – Juli 2024

**Bauleitplanung**

FNP-Änderung und Bebauungsplan

sofort bis Ziel: Ende 2024,  
spätestens bis Aug. 2025

# Innovationsquartier Rhombus

## Planungsstufen und Instrumente

### Zentrale Erschließungsachse und öffentlicher Platz

öffentliche Verkehrsfläche (Vorentwurf)

März bis Juli 2024

und

private Verkehrsfläche (östlicher) Teil

März bis Juli 2024

öffentlich zugänglich

abgestimmte und kooperative Planung und Realisierung

### öffentliche Fuß- und Radwegverbindung

#### Innenstadt – Innovationsquartier

Mehrfachbeauftragung

März bis Juli 2024

(Fördermaßnahme)

## Übergeleitete Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“

# Kosten / Finanzierung Erstantrag – grobe Kostenschätzung

### Innovationsquartier Rhombus – öffentliche Maßnahmen

Grunderwerb, gem. Verkehrswertgutachten	750.000 €
Qualifizierungsprozess Architektur (Mehrfachbeauftragung)	160.000 €
Mehrfachbeauftragung Anbindung Innenstadt (Steg)	60.000 €
Abbruch (komplett), Aufbereitung, Entsorgung	3.500.000 €
Erschließung (öff. Platz, Rhombusachse, Anbindung Innenstadt)	2.700.000 €
Sonstige Kosten (Vermarktung, Gutachten, Vermessung, etc.)	400.000 €
Hallenbad (Anteil Förderung für soziale, energetische Maßnahmen sowie städtebaulichen und architektonischen Mehrwert)	7.000.000 €
Quartiersbegegnungsstätte – Außerschulischer Bildungsort	12.000.000 €
Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze	1.600.000 €
<b>Gesamtsumme Kosten rd.</b>	<b>28.170.000 €</b>
<b>Erlöse, rd.</b>	<b>500.000 €</b>
<b>Zuwendungsfähige Kosten, rd.</b>	<b>27.670.000 €</b>

## Übergeleitete Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“

# Kosten / Finanzierung Erstantrag

### Weitere Maßnahmen

Grünzug Hüpptal, 2. Bauabschnitt, inkl. Abbruch Hallenbad sowie Aufbereitung, Errichtung Parkanlage	1.460.000 €
Grünzug Hüpptal, 2. Bauabschnitt, weitere Freizeitanlagen (Kostenschätzung)	1.000.000 €
Koordination und Zusammenführung der Programme der Städtebaufördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ sowie dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)	45.000 €
Projektsteuerung, Koordination der Fördermaßnahme 2025-2028	120.000 €
<b>Gesamtsumme Kosten rd.</b>	<b>2.625.000 €</b>
<b>Zuwendungsfähige Gesamtausgaben, rd</b>	<b>30.295.000 €</b>
<b>Zuwendungsfähige Gesamtausgaben, inkl. Baukostenindex (7,5% pro Jahr), rd.</b>	<b>34.800.000 €</b>
Zuwendung 70% (Annahme: Vertrauensschutz)	24.360.000 €
Eigenmittel Wermelskirchen 30%	10.440.000 €

# Übergeleitete Gesamtfördermaßnahme „Wermelskirchen Innenstadt 2030“ mit Leitmaßnahme Innovationsquartier Rhombus

## Ablaufplanung

Städtebauliches Gesamtkonzept	sofort – Jan. 2024
Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	ca. März 2024
Entwurfsplanung Hallenbad	sofort – Frühjahr 2024
Qualifizierungsprozess Architektur	Frühjahr 2024 – Juli 2024
Antrag A-Status Regionaleprojekt	Frühjahr 2024 oder Sept. 2024
Weitere notwendige Planungen	Anf. 2024 bis Aug. 2024
Förderantrag (Erstantrag)	Ende Sept. 2024
Bauleitplanung	sofort bis Ziel: Ende 2024, spätestens bis Aug. 2025
Weitere Planungsschritte und Leistungsphasen	bis Ende Aug. 2025
Fortsetzungsantrag zum STEP 2026 oder STEP 2027	Ende Sept. 2025 oder Ende Sept. 2026
Realisierung	ab Mitte 2026

# ANHANG



## **Mehrfachbeauftragung Hüpttal**



# **urbanegestalt**

## **Ein Stadtpark für Alle**

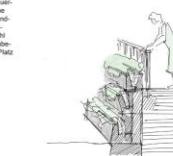
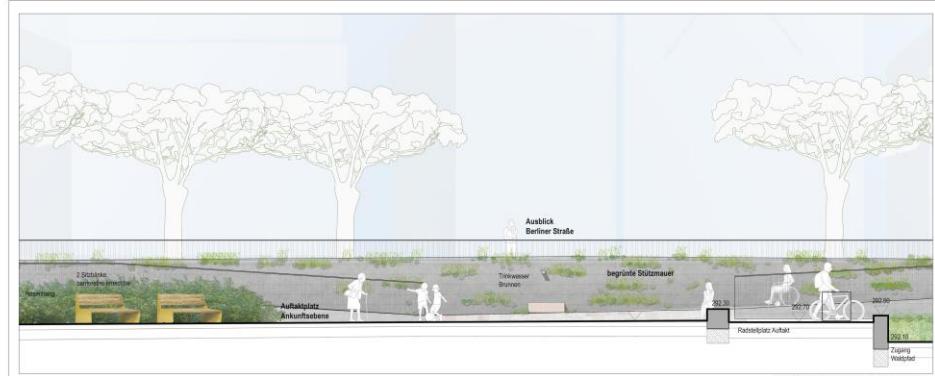


# Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030

## Mehrfachbeauftragung Hüpptal – Ein Stadtpark für Alle



Perspektive Aufenthaltsplatz - Brunnenfläche mit Blick ins Hüpptal



Die Stützmauer wird als Pflanzmauer ausgeführt. In die Betonkonstruktion integriert sind Schottersteine, die eine Bepflanzung in der Mauer ermöglichen. Der Abschluss ist als Trig ausgeformt, so dass die Mauerkrone wie eine Hecke wirkt.



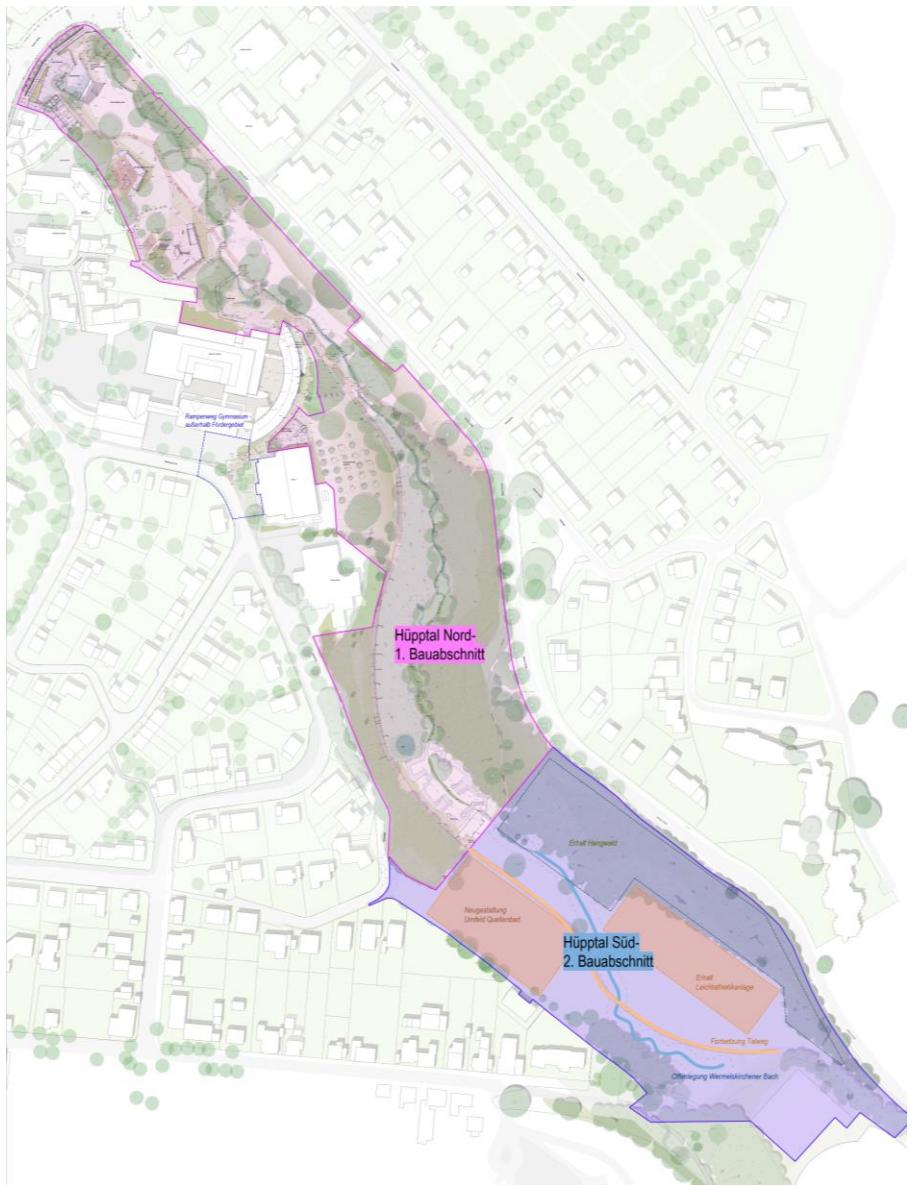
Perspektive Waldpfad - Blick zum Aufenthaltsplatz und auf den Ausgang des Hüppbachs



Detaillierter Plan Aufenthaltsplatz, Brunnenfläche und Grüne Stufen ins Tal - M 1 : 50

# Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030

## Entwurfsplanung Hüpptal



# Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030

## Hüpttal – 2. Bauabschnitt



# Innovationsquartier Rhombus Entwicklungskonzept

