

Stadt Wermelskirchen Innovationsquartier Rhombus

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“

mit einem innenstadtstärkenden **Innovationsquartier entlang der B 51**

mit den Nutzungen:

- Außerschulischer Bildungsort / soziokulturelle Begegnungsstätte und Hallenbad sowie
- Hotel, Dienstleistungen, innenstadtstärkendes „Gewerbe“
- Wohnen, verdichtet und innenstadtorientiert
- Kultur, Gastronomie und Aufenthalt

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

Grundlagen

Vereinbarung Eigentümer/Stadt

Die Stadt Wermelskirchen und die Eigentümer haben eine kooperativen Entwicklung der Brache Rhombus zum „Innovationsquartier Rhombus“ vereinbart. Die Entwicklung der privaten Fläche sowie die öffentlichen Maßnahmen bilden insgesamt das „Innovationsquartier“. Die Vereinbarung war Grundlage für den Erwerb der Flächen für die öffentlichen Maßnahmen durch die Stadt Wermelskirchen.

Städtebauliches Konzept

Das aktuell erarbeitete und gemeinsam getragene „Städtebauliche Gesamtkonzept“ bildet die Basis für die politische Erörterung und die weitere Bearbeitung im Detail bis hin zur Bauleitplanung. Auf dem „Städtebaulichen Konzept“ aufbauend sollen im nächsten Schritt die Qualifizierung des Innovationsquartiers durch eine Mehrfachbeauftragung für die öffentlichen Hochbaumaßnahmen und die Verbindung Innenstadt-Rhombusareal, die Planungen zur Erschließung des Areals, sowie zu den Freianlagen und einem energetischen Gesamtkonzept erfolgen.

Fachgutachten

Fachgutachten wurden erstellt zum Rückbau der baulichen Anlagen, zur Altlastensanierung und zur Verkehrswertermittlung für den Grunderwerb sowie erste Grundlagen zum Verkehrskonzept. Weitergehende Gutachten sind insbesondere zur Detaillierung des Umfangs und der Kosten des Gebäuderückbaus und der Altlastensanierung sowie zur verkehrlichen Erschließung, dem Parken und für die Bauleitplanung (Umweltbericht, Artenschutz, Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Schall) zu erarbeiten.

Energetisches Konzept

Für das gesamte „Innovationsquartiers Rhombus“ soll ein möglichst modellhaftes und innovatives Energiekonzept erstellt werden. In das Energiekonzept soll ein zentral

gelegener See, der u.a. als Energiespeicher dient, einbezogen werden. Als größter Verbraucher, muss das Hallenbad in dem Konzept besondere Berücksichtigung finden.

Ziele / Perspektiven

Das Rhombusareal stellt aufgrund der Lage und Dimension ein großes Potenzial dar, um wichtige Akzente für die unmittelbar angrenzende Innenstadt und die Gesamtstadt zu setzen. Dieser Herausforderung stellen sich die Stadt Wermelskirchen und die Eigentümer des Areals gemeinsam. Die Aktivierung des Areals ist eine Leitmaßnahme des vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossenen „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ sowie des „Interkommunales, integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Burscheid/Wermelskirchen 2030“. Die Maßnahme hat den B-Status der REGIONALE 2025 erreicht, die Anerkennung als Regionaleprojekt (A-Status) wird für Frühjahr 2025 angestrebt.

Ziel des gemeinsamen Prozesses soll die Realisierung eines umwelt- und ressourcenschonenden Quartiers sein, das einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Um den wichtigsten Herausforderungen im Städtebau zu begegnen, werden kooperativ Strategien und Leitlinien in den Themenbereichen Klimawandel, Lebensqualität, Mobilitätswende, Energiewende und Ressourcenschonung entwickelt.

Auf dem von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Grundstücksteil an der B51 soll die Bündelung der öffentlichen Angebote in einem Gebäudekomplex erfolgen. Geplant ist ein außerschulischer Bildungsort als soziokulturelle Begegnungsstätte mit einem Hallenbad ergänzt um Wohnen. Das Innovationsquartier soll innovative und soziale Maßnahmen ausbilden und Wohnen sowie ein Hotel und Gastronomie anbieten.

Quartiersbezogene, attraktive öffentliche Wege und Plätze sind in der Konzeption vorgesehen. Über einen Steg über die B51 für Fuß- und Radverkehr soll das Innovationsquartier direkt an die Innenstadt angebunden werden. Ausreichend Parkraum soll Synergien für das Quartier und ggf. auch für die Innenstadt bewirken.

Nutzungskonzept/Raumprogramm

Für den „Außerschulischen Bildungsort“ wird ein Nutzungskonzept erarbeitet, das als Ergebnis in ein konkretes Raumprogramm münden soll. Dieses Nutzungskonzept soll in einem Partizipationsprozess mit den örtlichen Organisationen und Vereinen kurzfristig erarbeitet werden. Parallel läuft die Erarbeitung eines Konzepts für Hochschulangebote als wichtiger Bestandteil des Bildungsorts.

Aus beiden Untersuchungen wird unter Bewertung der Nutzungswünsche und der Ansprüche an das Nutzungskonzept ein Raumprogramm erarbeitet, dass auch als Grundlage für die städtebauliche-architektonische Planungsstudie zum Innovationsquartier dient. Das Nutzungskonzept sowie das Raumprogramm bilden die Grundlage für ein zu erarbeitendes Nutzungs-, Kosten-, Finanzierungs- und Trägerkonzept, das als Ergänzung zum übergeleiteten Erstantrag bis Ende Februar 2025 bei der Bezirksregierung Köln mit eingereicht werden soll.

Modell/Ablauf

Geplant ist die Durchführung einer **Mehrfachbeauftragung zur Qualifizierung des „Innovationsquartiers Rhombus“** entlang der B 51

Erstellt werden soll eine städtebaulich-architektonische Planungsstudie, mit der Vertiefung für den öffentlichen Gebäudekomplex (außerschulischer Bildungsort und Hallenbad)

Die Ausarbeitung der Planungsstudie ist zweistufig vorgesehen.

1. Städtebauliches Konzept für das Innovationsquartier Rhombus entlang der B51 mit architektonischen Grundprinzipien (Ideenteil)

Städtebauliche Lösungen mit Baumassen, Gliederung, Geschossigkeiten und grundsätzlichen Gestaltungsvorschlägen zur Architektur sowie zum öffentlichen Raum (Erschließungsanlagen, Platz) und zur Freiraumgestaltung

2. Architektonische Vertiefung für den außerschulischen Bildungsort / die soziokulturelle Begegnungsstätte mit Integration des Hallenbades ergänzt um einen Ideenteil Wohnen. Hierfür wird die bisherige Entwurfsplanung für das Hallenbad als Grundlage zur Verfügung gestellt. (Hinweis: Das Nutzungsrecht für die Entwurfsplanung des Hallenbades sowie für die Machbarkeitsstudie liegen bei der Stadt Wermelskirchen.)

Die oben angeführten Leistungen sollen konkurrierend (Mehrfachbeauftragung) auf der Grundlage einer vorgeschalteten Eignungsabfrage 3 Architekturbüros erbringen.

Das im Zuge dieser Mehrfachbeauftragung ausgewählte Architekturbüro soll dann im Anschluss mit der Vorplanung (HOAI LPH 1-2) für den öffentlichen Gebäudekomplex (Außerschulischer Bildungsort mit Hallenbad, ergänzt um Wohnen) beauftragt werden.

Übergeleiteter Erstantrag zur Städtebauförderung für das STEP 2025 zum 30.09.2024

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bildet die Grundlage für die Stellung des übergeleiteten Erstantrags zur Städtebauförderung, der Ende September 2024 bei der Bezirksregierung Köln für das STEP 2025 eingereicht werden soll. Zur Abgabe des übergeleiteten Erstantrags wird das Nutzungskonzept zum Außerschulischen Bildungsort beigefügt. Das Nutzungs-, Kosten-, Finanzierungs- und Trägerkonzept zum Außerschulischen Bildungsort und zum Hallenbad wird bis Ende Februar 2025 erarbeitet und als Ergänzung zum Erstantrag nachgereicht.

Das aus der Mehrfachbeauftragung ausgewählte Architekturbüro soll einen Auftrag zur Vorplanung des außerschulischen Bildungsortes mit Integration der Entwurfsplanung für das Hallenbad (Die Zusatzleistungen zur Modifikation/Integration der Entwurfsplanung für das Hallenbad werden in der Kostenschätzung berücksichtigt) erhalten. Die Vorplanung soll bis Ende Januar 2025 abgeschlossen werden. Es wird angestrebt, das Ergebnis der Bezirksregierung Köln im Februar 2025 (vor den Einplanungsgesprächen) zur „Ergänzung“ des Erstantrags nachreichen zu können.

Mehrfachbeauftragung Verbindung Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus

Parallel zur Mehrfachbeauftragung der **Städtebaulich-architektonischen Planungsstudie** soll eine Mehrfachbeauftragung zur Planung einer Verbindung zwischen der Innenstadt und dem „Innovationsquartier Rhombus“ durchgeführt werden. Diese Verbindung vom Brückenweg zum Rhombus Areal über die B51 (Dellmannstraße) hinweg muss als „Steg“ auch die Anforderungen des Straßenbaulasträgers Straßen.NRW erfüllen. Zur Erarbeitung der Konzepte für den Steg werden auf der Grundlage einer vorgeschalteten Eignungsabfrage 3 Ingenieurbüros (Brückenplaner) beauftragt.

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird ebenfalls Bestandteil des übergeleiteten Erstantrags zur Städtebauförderung, der Ende September 2024 zum STEP 2025 eingereicht werden soll.

Das im Zuge der Mehrfachbeauftragung ausgewählte Ingenieurbüro soll mit der Vorplanung (HOAI LPH 1-2) für den „Steg“ beauftragt werden. Diese muss ebenfalls vor den Einplanungsgesprächen der Fördermaßnahme im Februar 2025 vorliegen und der Bezirksregierung als Ergänzung zum übergeleiteten Erstantrag nachgereicht werden.

Gesamtkonzept

Die Erstellung eines Gesamtkonzepts der öffentlichen und privaten Maßnahmen ist aufgrund der vielfältigen Schnittstellen der einzelnen Planungen erforderlich.

Insbesondere die öffentlichen und die privaten, aber öffentlich zugänglichen, Erschließungsanlagen sind in Abstimmung zwischen der Stadt und den Eigentümern im Zusammenhang zu planen. Dies betrifft insbesondere die zentrale Erschließungsachse nördlich der Bebauung entlang der B 51 sowie die privaten, aber öffentlich zugänglichen Wege, die im zentralen Grünbereich um den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen See führen sollen. Angestrebt wird, den See auch als Energiespeicher zu nutzen und ihn aber gleichzeitig öffentlich zugänglich zu gestalten.

Private und öffentliche Erschließungsmaßnahmen

Eine zusammenhängende Erschließungsplanung ist sowohl zur Realisierung der öffentlichen und privaten Baumaßnahmen als auch zur Verdeutlichung der Förderziele notwendig. Für die Stellung des übergeleiteten Erstantrags zum STEP 2025 sind daher spätestens bis Ende Februar 2025 mindestens die Vorplanungen dieser Erschließungsmaßnahmen mit einer Kostenschätzung vorzulegen. Bis zur Stellung des Fortsetzungsantrags im September 2026 zum STEP 2027 sind die Ausführungsplanungen mit den Leistungsverzeichnissen (LPH 6 HOAI) zu erarbeiten.

Ablaufplanungen (siehe Anlage)

- Gesamtablauf „Innovationsquartier Rhombus“
- Mehrfachbeauftragung „Innovationsquartier Rhombus“ entlang der B 51
Städtebaulich-architektonische Planungsstudie, mit Vertiefung für den öffentlichen Gebäudekomplex (außerschulischer Bildungsort und Hallenbad)
- Nutzungskonzept/Raumprogramm für den öffentlichen Gebäudekomplex, inklusive Partizipationsprozess und Moderation
- EU-Ausschreibung „Innovationsquartier Rhombus“ entlang der B 51
Objektplanung Gebäude, Architekturleistungen mit Fachingenieurleistungen öffentlicher Gebäudekomplex (außerschulischer Bildungsort und Hallenbad) mit Parks, ergänzt um Wohnen

Düsseldorf 28.02.2024