

Stadt Wermelskirchen

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage - öffentlich -	Drucksache - Nr: 0040/2025 Datum: 06.03.2025 Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung Mitwirkendes Amt:		
Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEHK) Wermelskirchen Innenstadt 2030 "Innovationsquartier Rhombus" - Aktueller Stand und Zeitplanung			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	24.03.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr nimmt den Sachstand und den Zeitplan zur Kenntnis.

Die Fraktionen benennen bis zum 30.04.2025 die Mitglieder des Auswahlgremiums und deren Stellvertreterinnen und Stellvertreter.

Sachverhalt:

Einordnung

Das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Wermelskirchener Innenstadt (IEHK 2030) wurde vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 10.12.2018 beschlossen. Die Gesamtmaßnahme wurde mit dem Testat der Bezirksregierung Köln vom 27.02.2020 bestätigt. Maßnahmen wie der Jugendfreizeitpark, das Fassadenprogramm, der Verfügungsfonds und das Hüptal wurden und werden bereits erfolgreich umgesetzt. Gemeinsam mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD) wurde zudem im vergangenen Jahr erarbeitet, wie die Entwicklung der Brache Rhombus unter Berücksichtigung der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 im Programm der Städtebauförderung berücksichtigt und gefördert werden kann.

Aktivierung der Brache Rhombus

Die überregional bedeutsame Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts (IEHK) Wermelskirchen Innenstadt 2030, die Aktivierung der Brache Rhombus zum "Innovationsquartier Rhombus", wurde in den vergangenen Jahren und insbesondere seit dem Jahr 2024 weiter vorangetrieben.

In Abstimmung zwischen MHKBD, der Bezirksregierung Köln und der Stadt Wermelskirchen müssen für eine solide Vorbereitung der Maßnahme im Jahr 2024/2025

Qualifizierungsprozesse durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Mittel wurden zum Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2025 beantragt, eine Bewilligung steht jedoch noch aus und wird für das Frühjahr 2025 erwartet.

Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung

Gemäß dem Beschluss des Rates vom 16.09.2024 wurde die Auslobung der Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung des Innovationsquartiers Rhombus mit EU-weitem Teilnahmewettbewerb in Kalenderwoche 8 veröffentlicht. Fachbüros haben nun die Möglichkeit, ihr Interesse an der Aufgabenstellung zu bekunden.

In Kalenderwoche 15 erfolgt die Auswahl und Beauftragung von drei Fachbüros, die mit der Erarbeitung städtebaulicher und architektonischer Qualifizierungen des Areals beauftragt werden. Die Abgabe der Ergebnisse der Büros ist bis Kalenderwoche 21 vorgesehen, sodass eine erste interne Prüfung erfolgen kann. Die Angebotspräsentationen vor dem Auswahlgremium sind in einem Termin in Kalenderwoche 23 vorgesehen. Die Bewertung der Entwürfe erfolgt durch die Mitglieder der Auswahlkommission.

Mehrfachbeauftragung Verbindung Innenstadt und Rhombusareal

Ebenfalls wie vom Rat am 16.09.2024 beschlossen, werden bis Kalenderwoche 23 drei Entwürfe für die geplante Verbindung (Steg) von Innenstadt und Rhombusareal durch Fachbüros entwickelt. Die Präsentationen vor dem Auswahlgremium sowie die Bewertung der Ergebnisse sollen in einem Termin in Kalenderwoche 25 erfolgen.

Auswahlgremium

Das Auswahlgremium setzt sich aus insgesamt 17 stimmberechtigten Mitgliedern zusammen, die im Prozess durch Stellvertreterinnen und Stellvertreter, sowie fachliche Beraterinnen und Berater unterstützt werden.

Das Auswahlgremium wird in Kalenderwoche 23 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung bewerten.

Das Auswahlgremium wird in Kalenderwoche 25 die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung der Verbindung Innenstadt und Rhombusareal bewerten.

Das Gremium wird folgendermaßen besetzt:

Mitglieder der Auswahlkommission (stimmberechtigt)	17
Vertreterinnen und Vertreter des Rates der Stadt Wermelskirchen	8
- Je eine Vertreterin oder ein Vertreter der Fraktionen	(7)
- Bürgermeisterin der Stadt Wermelskirchen, Marion Holthaus	(1)
Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung (Fachpersonal)	6
Vertreter der privaten Eigentümergemeinschaft Rhombus	2
- Walter vom Stein, Miteigentümer Rhombus-Areal	(1)
- Sven Schulte, Miteigentümer Rhombus-Areal	(1)
Vertreterin oder Vertreter der REGIONALE 2025 Agentur	1

Stellvertreterinnen und Stellvertreter (nicht stimmberechtigt) 11

Benannte Personen erhalten sämtliche Informationen und können an der Sitzung der Auswahlkommission teilnehmen und sich inhaltlich einbringen. In der Funktion als Stellvertreterin oder Stellvertreter sind diese nicht stimmberechtigt. Bei Ausfall eines stimmberechtigten Mitglieds rückt eine Stellvertreterin oder ein Stellvertreter nach.

- Je eine Stellvertreterin oder Stellvertreter pro Fraktion	7
- Stellvertreterinnen oder Stellvertreter der Verwaltung	2
- Architekt und Berater Eigentümer Rhombus-Areal, Herr Rolf Körschgen	1
- Vertreterin oder Vertreter der REGIONALE 2025 Agentur	1

Beraterinnen und Berater ohne Stimmrecht

- Hans-Joachim Hamerla, Architekt, Stadtplaner, Büro ASS
- Simon Wenger, Dipl.-Ing. (FH), DVP-ZERT® Projektmanager BIM
- ggf. Weitere

Im vergangenen Jahr erfolgte bereits eine Abfrage zu der Besetzung der Auswahlkommission bei den Fraktionen. Da nun die Kalenderwochen feststehen, werden die Fraktionen erneut gebeten, die stimmberechtigten Mitglieder der Auswahlkommission und die jeweiligen Stellvertreterinnen und Stellvertreter zu benennen und bis zum 30.04.2025 dem Technischen Beigeordneten Hartwig Schüngel per Mail (h.schuengel@wermelskirchen.de) zu melden.

Anlage/n:

- Auslobung Städtebau/Architektur
- Auslobung Steg

Finanzielle Auswirkungen:			Ja	X	Nein
Finanzielle Absicherung der Ausgaben bei:					
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten einschl. MWSt.) EUR	Zur Verfügung stehende Mittel: Ansatz, Ausgabereist EUR	Verpflichtungsermächtigung EUR			
Jährliche zusätzliche Folgekosten:	EUR		Keine		
Der Betrag steht haushaltsmäßig in voller Höhe zur Verfügung: (bei Nein: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)					
		Ja		Nein	
Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept: (bei Ja: Stellungnahme der Kämmerei erforderlich)					
		Ja		Nein	
Wenn Ja, welche:					

Stadt Wermelskirchen

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“

Projekt der REGIONALE 2025

Bergisches RheinLand

Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen

Mehrfachbeauftragung zur
städtebaulich-architektonischen
Qualifizierung des Innovations-
quartiers mit architektonischer
Vertiefung „Rhombus Campus“

Auslobung

Impressum

Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister
Telegrafstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Ansprechpartner:

Amt für Stadtentwicklung

Florian Leßke

Fon 02196.710 610

Fax 02196.710 7610

E-Mail f.lesske@wermelskirchen.de

Inhalt | Layout

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung (ASS)

Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner

Kanalstraße 28

40547 Düsseldorf

Fon: 0211.5502460

E-Mail: due@archstadt.de

Hans-Joachim Hamerla

Jens Ebener

Philipp Dompert

Wermelskirchen | Düsseldorf, Februar 2025

Stadt Wermelskirchen

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“

Mehrfachbeauftragung zur städtebaulich-architektonischen Qualifizierung des Innovationsquartiers Rhombus mit architektonischer Vertiefung „Rhombus Campus“

Inhalt

1. Überblick

- 1.1 Innovationsquartier Rhombus
- 1.2 Rhombus Campus
- 1.3 ISEK „Innovationsquartier Rhombus“ und Förderantragstellung

2. Aufgabe

- 2.1 Plangebiet
- 2.2 Ziele
- 2.3 Städtebauliches Konzept (Ideenteil)
- 2.4 Architektonische Vertiefung „Rhombus Campus“ (Realisierung)
- 2.5 Nachhaltigkeit

3. Anforderungen

- 3.1 Baufelder, Grenzen der Bebauung
- 3.2 Baumassen / Geschossigkeiten
- 3.3 Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade
- 3.4 Wasser im Innovationsquartier
- 3.5 Nutzungen
- 3.6 Erschließung
- 3.7 Freiraum
- 3.8 Rhombus Campus

4. Baukosten

5. Leistungsbild

- 5.1 Anlagen zur Auslobung und weitere Unterlagen

6. Verfahren und weitere Beauftragung

7. Zeitplan

1. Überblick und Ziele

Das Rhombusareal stellt aufgrund der Lage und Dimension ein herausragendes Potenzial dar, um wichtige Akzente für die unmittelbar angrenzende Innenstadt und die Gesamtstadt Wermelskirchen zu setzen. Die Aktivierung des Areals ist eine Leitmaßnahme des vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossenen „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ und soll ein Projekt der REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland werden. Sie ist Teil des Agglomerationsprogramms des Region Köln/Bonn e.V. und befindet sich im Qualifizierungsprozess der REGIONALE 2025 Bergisches Rheinland mit einem B-Status. Angestrebt wird die Realisierung eines umwelt- und ressourcenschonenden Quartiers, das einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Die Stadt Wermelskirchen konnte Teilflächen aus dem Rhombus Areal erwerben. Mit den privaten Eigentümern der übrigen Teilflächen des Areals konnte für das geplante „Innovationsquartier Rhombus“ eine kooperative Entwicklung vereinbart werden.

1.1 Innovationsquartier Rhombus

Das brachliegende Rhombusareal 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 „Rhombusareals“. Das Wohnquartier ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Mehrfachbeauftragung zur städtebaulich-architektonischen Qualifizierung des „Innovationsquartiers Rhombus“ (siehe Anlage 1 „Übersicht Rhombusareal“).

Eine große, attraktive Freiraumfläche mit einem See in der Mitte des Areals 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 als Verteilerebene zu den vorgesehenen Einrichtungen und Vorhaben wird über die etwas tiefer liegende Promenade erschlossen. Das „Innovationsquartier Rhombus“ mit den einzelnen Elementen wird in der Anlage 2 „Übersicht Innovationsquartier“ dargestellt.

Diese Promenade verbindet und erschließt (in erster Linie für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) 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 Einrichtung sowie die Senioren- und die Gesundheitseinrichtungen zu planen. Der See soll als Energiespeicher in ein Gesamtenergiekonzept einbezogen und mit dem übrigen „Innovationsquartiers“ und dem „Wohnquartier Rhombus Park“ verknüpft werden.

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 (siehe 1.2 „Rhombus Campus“). Im Westen des Quartiers wird die Errichtung eines „Innovationshauses“ angestrebt, dessen Nutzungsspektrum Gewerbe, Dienstleistungen und Technologie umfasst. Nicht vorgesehen ist an dieser Stelle die Ansiedlung weiterer öffentlicher Einrichtungen. 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 betreuten Wohnen geplant. Ganz im Osten des Plangebiets, ebenfalls auf der privaten Fläche, ist ein „Turm“ mit gesundheitsorientierten Nutzungen wie Apotheke, Praxen für Physiotherapie und Ärzte, einem Fitnessstudio und einem Café mit Dachterrasse vorgesehen.

Erschließung und Verkehr

Eine optimale Erreichbarkeit aus der Innenstadt zu Fuß und per Rad soll durch eine geplante Verbindung von der Innenstadt zum Rhombusareal 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 erreicht. 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.

1.2 Rhombus Campus

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

Hallenbad

Die Integration des Hallenbads ist ein wichtiger Beitrag zur Aktivierung der Branche Rhombus und zur nachhaltigen Entwicklung Wermelskirchens. Das Schwimmen bietet unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen hohe Potenziale der Begegnung, der sozialen Anerkennung und der Gesundheitsvorsorge. Die Hauptnutzergruppen sind sowohl Schulen als auch Vereine, aber auch Individualgäste und Kursbesucher. Das derzeitige Hallenbad im Grünzug „Hüpptal“ ist abgänglich und eine Standort-Bewertung hat ergeben, dass die Integration des Hallenbads in den Rhombus Campus die sinnvollste Lösung ist. Ausschlagend hierfür sind neben den oben genannten Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen 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. Für das Hallenbad mit seinen inhaltlichen Anforderungen und dem Raumprogramm liegt die Entwurfsplanung für den ursprünglich vorgesehenen Standort im Hüpptal vor. Das vorliegende Raumprogramm für das Hallenbad kann weiter berücksichtigt werden, aber die Chancen und Voraussetzungen an den neuen Standort im „Innovationsquartier Rhombus“ sind noch besonders herauszuarbeiten. Dabei ist zu bedenken, dass das Hallenbad ein Teil eines multifunktionalen Gebäudes ist, der zwar räumlich abgegrenzt aber konzeptionell integriert zu behandeln ist. Inhaltlich ist das Thema Wasser für Wermelskirchen sowie das Bergische RheinLand ein Alleinstellungsmerkmal. Der Raum ist geprägt von zahlreichen Talsperren und Flussläufen. So grenzt Wermelskirchen an die Dhünnalsperre, die allerdings als Trinkwassertalsperre nicht zum Schwimmen oder Wassersport genutzt werden darf. Im regionalen Projekt :aqualon wird u.a. in der Dauerausstellung an der Dhünnalsperre die Vermittlung von Wissen rund um das Thema Wasser gestaltet. Dieser besondere Bezug des Raums zum Wasser könnte auch für das Hallenbad und den Rhombus Campus ein konzeptionelles Alleinstellungsmerkmal sein.

„Haus der Vereine“ und „Akademie“

Die „Akademie“ besteht inhaltlich „aus einer Verbindung von Angeboten

- zur Weiterbildung von Schüler:innen, Senior:innen 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, Arbeitsräumen und Austauschmöglichkeiten.

Bereits bestehende Angebote der VHS sowie die Bedarfe und Nutzungen der Wermelskirchener Vereine für ein neues „Haus der Vereine“ ergänzen und bereichern diese Angebote.“ (promediare¹)

Das Nutzungskonzept und Raumprogramm für den „Rhombus Campus“ im „Innovationsquartier Rhombus“ mit „Haus der Vereine“, „Akademie“ und „Hallenbad“ ist als Anlage 6a beige-fügt.

1.3 „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innovationsquartier Rhombus“, Wermelskirchen und Förderantragstellung

Für das „Innovationsquartier Rhombus“ mit den oben genannten Maßnahmen soll bis Mitte August 2025 ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ erarbeitet werden. Hierzu dient auch das Ergebnis der städtebaulich-architektonischen Planungsstudie aus der Mehrfachbeauftragung.

Auf dieser Grundlage soll dann zum 30.09.2025 der Erstantrag für eine neue Fördermaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ bei der Bezirksregierung Köln der Förderantrag zur Städtebauförderung für eine neue Fördermaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ gestellt und der A-Status der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand beantragt werden.

Hierzu ist für die angestrebte soziokulturelle Begegnungsstätte „Rhombus Campus“ die Entwurfsplanung der Objektplanung „Gebäude“ zu erstellen.

¹ promediare (2024) „Innovationsquartier Rhombus - Rhombus Campus mit „Bergischer Akademie“ und „Haus der Vereine“, Raumbedarfe und Grundlagen für ein Nutzungskonzept“, Kapitel „Bündelung der Bedarfe“.

2. Aufgabe

Geplant ist die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zur Qualifizierung des „Innovationsquartiers Rhombus“ entlang der B51. Erstellt werden soll eine städtebaulich-architektonische Planungsstudie für das „Innovationsquartier Rhombus“ mit einer architektonischen Vertiefung für den „Rhombus Campus“.

Die Ausarbeitung der Planungsstudie ist dementsprechend inhaltlich zweistufig vorgesehen:

A. 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

B. Architektonische Vertiefung für den Rhombus Campus (Realisierung)

mit Integration des Hallenbades ergänzt um einen Ideenteil Wohnen. Hierfür wird die bisherige Entwurfsplanung für das Hallenbad als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Die Erkenntnisse aus dem „Städtebaulichen Konzept“ sollen in den Bearbeitungsprozess für die weitere Planung des „Innovationsquartiers Rhombus“ insgesamt einfließen und eine wichtige Grundlage u.a. für die Fachplanungen der neuen öffentlichen Räume bilden.

Die architektonische Vertiefung für den „Rhombus Campus“ soll sichtbar aus dem „Städtebaulichen“ Konzept für das „Innovationsquartier Rhombus“ hergeleitet werden. Die beiden Teile A und B – das „Städtebauliche Konzept“ und die architektonische Vertiefung – sollen iterativ bearbeitet werden, so dass auch das Konzept für das Gebäude sich in dem „Städtebaulichen Gesamtkonzept“ niederschlägt.

Die im Einzelnen zu erbringenden Leistungen sind in dem Kapitel 5 „Leistungsbild“ aufgeführt.

2.1 Plangebiet

Das Gesamtgebiet (derzeitige „Brache Rhombus“), das nördlich der B51 an die Innenstadt von Wermelskirchen angrenzt und von dieser sowie der Remscheider und der Wolfhagener Straße eingerahmt wird, trägt den Titel **„Rhombusareal“**. Der Südbereich dieser Fläche ist das zukünftige **„Innovationsquartier Rhombus“**, der Nordbereich das zukünftige **„Wohnquartier Rhombus Park“**.

Das Plangebiet für das **„Städtebauliche Konzept“ zum „Innovationsquartier Rhombus“** umfasst das Baufeld entlang der Dellmannstraße, inklusive der Freifläche bis zur Fahrbahngrenze, die nördlich angrenzende Promenade sowie die zentrale Freifläche, in der ein See angelegt werden soll. Dieses Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha und ist in der Anlage 3 „Lageplan Plangebiet Innovationsquartier Rhombus“ dargestellt.

Für die **architektonische Vertiefung zum „Rhombus Campus“** ist das im Plan „Bindungen und Restriktionen“ (Anlage 4a) dargestellte Baufeld zwingend zu berücksichtigen. (Ausnahmen siehe 3.7 „Freiraum“, hier: „Quartiersplatz“).

Das Grundstück, das die Stadt Wermelskirchen erworben hat, ist in der Anlage 2 „Übersicht Innovationsquartier Rhombus“ markiert. Dem entsprechend sind die öffentlichen und die privaten Bereiche definiert.

Zum besseren Verständnis erfolgt darüber hinaus die folgende Definition für die Gebäude entlang der Promenade: Erdgeschoss (EG) = Ebene zur Promenade.

2.2 Ziele

Die Stadt Wermelskirchen strebt eine nachhaltige Entwicklung der Brache zum „Innovationsquartier Rhombus“ als ein attraktives neues Stadtquartier mit lebendiger Nutzungsmischung, öffentlichen und privaten Nutzungen, ergänzt um Wohnen, an.

Das Rhombusareal bietet aufgrund der Lage und Dimension ein herausragendes Potenzial, um wichtige Akzente für die unmittelbar angrenzende Innenstadt und die Gesamtstadt Wermelskirchen zu setzen. Dabei soll es zu einem städtebaulich und architektonisch herausragenden „Leuchtturm“-Projekt für die Innenstadt von Wermelskirchen entwickelt werden. Für dieses regional bedeutsame Projekt wird der A-Status der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand angestrebt.

Die Stadt Wermelskirchen hat Teilflächen aus dem Rhombus Areal erworben. Mit den privaten Eigentümern der übrigen Teilflächen des Areals konnte für das geplante „Innovationsquartier Rhombus“ eine kooperative Entwicklung vereinbart werden.

2.3 Städtebauliches Konzept (Ideenteil)

Es ist für das gesamte „Innovationsquartier Rhombus“ (Plangebiet siehe Anlage 3 „Lageplan Plangebiet“) ein zusammenhängendes städtebauliches Gesamtkonzept mit Darstellung der Baumassen, der Gliederung der Gebäude, sowie deren Geschossigkeiten zu erarbeiten.

Das Gebiet für das „Innovationsquartier Rhombus“ ist insgesamt zu überplanen. Die von der Arbeitsgemeinschaft Stadtplanung Zimmermann / PSP erstellte „Städtebauliche Studie zum Rhombusareal“, umfasst das Gesamtareal und wird zur Verfügung gestellt. Diese Studie kann als Grundlage für das „Städtebauliche Konzept“ aufgenommen und angepasst werden oder es kann ein neues Konzept erarbeitet werden (siehe auch 5. „Leistungsbild“), unter Beachtung der formulierten Anforderungen (siehe Kapitel 3.) und der weiteren Vorgaben (siehe 2. „Aufgabe“, 4. „Baukosten“, 5. „Leistungsbild“).

Die vorhandene Bebauung auf dem Rhombusareal ist ein Relikt der Industriearchitektur in Wermelskirchen. Nach Prüfung sind diese Hallen insgesamt nicht zu erhalten, Denkmalschutz besteht nicht. Lediglich die Giebelwände, die sogenannte „Sheddach-Fassade“, können als Zeugnis der Wermelskirchener Industriekultur erhalten werden. Gleichzeitig hat dies Auswirkungen auf die Anbauverbotszone zur B51, die sich damit unterschiedlich definiert.

Die historische „Sheddach-Fassade“ an der B 51 ist zu erhalten und in die Planung für das neue „Innovationsquartier“ zu integrieren. Hinweis: Einzelne, genau definierte Abschnitte können einer Konzeptbewertung unterzogen werden (Details siehe Kapitel 3.3 / „Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade“).

Das städtebauliche Gesamtkonzept zum Innovationsquartier muss ein schlüssiges Erschließungskonzept für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen mit einer zentralen Erschließungsachse beinhalten, die im Sinne eines autoarmen

Quartiers als Promenade ausgebaut wird (im Einzelnen: siehe Kapitel 3.6 „Erschließung“, hier: „Verkehrliche Erschließung Zufahrten“).

Es sind Lösungen zur Gestaltung des zentralen Freiraums unter Einbeziehung eines sogenannten „Klimasees“ nördlich der Promenade sowie für die Freiräume zur Dellmannstraße und zur Wolfhagener Straße zu erarbeiten (im Einzelnen: siehe Kapitel 3.7 „Freiraum“).

Das städtebauliche Konzept soll grundsätzliche Gestaltungsvorschläge für die Gebäude und Fassaden der öffentlichen und privaten Bauvorhaben entlang der Dellmannstraße machen (Architektursprache). Hierzu werden Aussagen zu folgenden Inhalten erwartet:

- Geschossigkeiten der Gebäude
- Gliederungen der Fassaden
- Schallschutzvorkehrungen an und zwischen den Gebäuden
- Materialität und Farbigkeit der Gebäude
- Vorschläge zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur weiteren Nutzung von Dachflächen (zum Beispiel zum Aufenthalt, als Dachgärten, für Photovoltaik, etc.).

2.4 Architektonische Vertiefung „Rhombus Campus“

Ergänzend zum „Städtebaulichen Konzept“ für das „Innovationsquartier“ ist die öffentliche Hochbaumaßnahme „Rhombus Campus“ vertiefend zu planen. Hierzu ist ein architektonisches Konzept mit (System-)Grundrissen, (System-)Schnitten und Ansichten sowie weiteren geeigneten Darstellung zu entwickeln und zu erläutern.

Das „Nutzungskonzept und Raumprogramm“ für den Rhombus Campus im „Innovationsquartier Rhombus“ mit „Haus der Vereine“, „Akademie“ und „Hallenbad“ (siehe Anlage 6a) ist zu berücksichtigen, ebenso die weiteren Angaben zum Hallenbad (mit Technikflächen, etc., siehe Anlage 6b „Detailliertes Raumprogramm für das Hallenbad“)

Für das Hallenbad mit seinen inhaltlichen Anforderungen und dem Raumprogramm liegt die Entwurfsplanung für den ursprünglich vorgesehenen Standort im Hüpptal vor (siehe Anlage 7); diese Entwurfsplanung kann für die Konzeption des „Rhombus Campus“ im Innovationsquartier angepasst und in das Planungskonzept für den „Rhombus Campus“ integriert werden.

Das vorliegende Raumprogramm für das Hallenbad ist zu berücksichtigen, die Chancen und Voraussetzungen an den neuen Standort im „Innovationsquartier Rhombus“ sind noch besonders herauszuarbeiten.

2.5 Nachhaltigkeit

Das gesamte Innovationsquartier ist unter dem Aspekt einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu planen und dementsprechend sind Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Hierzu werden Vorschläge erwartet.

Für die öffentliche Hochbaumaßnahme „Rhombus Campus“ sind die gemäß den Richtlinien zur Städtebauförderung 2023 zu beachtende Inhalte zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere das Energiekonzept für das Gebäude mit gebäudenaherzeugter Energie, den Einsatz von nachhaltigen Materialien und den anzuwendenden Effizienzgebäudestandard (siehe 3.8 „Rhombus Campus“), die wesentliche Bestandteil der weiteren Planung hierzu werden.

Darüber hinaus sollen Vorschläge zum „zirkulären“ Bauen gemacht werden.

Hinweis:

Für das Quartier wird derzeit ein Energiekonzept erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird es allen mit der Planungsstudie beauftragten Planungsbüros zur Verfügung gestellt.

3. Anforderungen

Die weitere inhaltliche Ausgestaltung der Aufgabenstellung ist den nachfolgend benannten Anforderungen zu entnehmen.

Die folgenden Anforderungen, Rahmenbedingungen und Restriktionen sind zu beachten.

Definitionen

Anforderungen zwingend

- rot

Anforderungen grundsätzlich, können modifiziert und weiter qualifiziert werden

- schwarz

Anforderungen gewünscht, können qualifiziert werden

- blau

Hinweis:

Begründete Abweichungen in geringem Ausmaß von den zwingenden Anforderungen sind zu erörtern und führen nicht zum Ausschluss.

3.1 Baufelder, Grenzen der Bebauung

Die Bebauung ist nach Norden durch die zentrale Erschließungsachse / Promenade und nach Süden durch die 20m-Anbauverbotszone zur Bundesstraße 51 bzw. die historische Sheddach-Fassade begrenzt.

Das im Plan „Bindungen und Restriktionen“ (Anlage 4a) dargestellte Baufeld für den Rhombus-Campus ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen siehe 3.7 „Freiraum“, hier: „Quartiersplatz“.

Beim „Innovationshaus“ im Westen wird die Bebauung durch die Grundstücksgrenze zur Landesstraße 409, die Anbauverbotszone zur B51, die Promenade und den öffentlichen Quartiersplatz begrenzt.

Die Lage der privaten Gebäude und deren Kubatur sind gem. der vorliegenden Vorplanung (siehe Anlage 9: Rhombus-Areal – Neubau Pflegeheim, Vorplanung, künz + wiedenkeller architekten, Wermelskirchen) zu berücksichtigen, können aber unter Einhaltung der zwingend einzuhaltenden Vorgaben (siehe unten) sowie der grundsätzlichen Anforderungen modifiziert und weiter qualifiziert werden.

Die Gebäude sind so zu planen, dass die Abstandsflächen jeweils auf dem eigenen Grundstück liegen.

3.2 Baumassen / Geschossigkeiten

Öffentliche Gebäude

Die im „Nutzungskonzept und Raumprogramm“ für den Rhombus Campus (siehe Anlage 6a) dargestellten Angaben und Größen zu den Nutzungsflächen der einzelnen „Bausteine“ sind zu berücksichtigen (Abweichungen sind mit +/- 10% zulässig). Dies ergibt eine Brutto-Geschossfläche für den „Rhombus Campus“ von rd. 7.500 m². Darin ist auch das Hallenbad enthalten.

Die Bandbreiten der Geschossigkeiten für die Hauptbaukörper betragen

- für den „**Rhombus Campus**“: II – VI Geschosse
- für das „**Innovationshaus**“: IV – VI Geschosse.

Private Gebäude

Die Angaben zu den Bruttogeschossflächen gemäß Anlage 8 „Raumprogramm für die privaten Gebäude“ sind als Orientierungswert einzuhalten. **Die darin gemachten Angaben zu den Bettenanzahlen und die Wohnungsgrößen sind zwingend einzuhalten.**

Die Geschossigkeiten für die Hauptbaukörper betragen

- für die **Seniorenpflegeeinrichtung**:
**5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss (zur Promenade),
zzgl. Zwischengeschoss (Parken)**
Ansicht zur Dellmannstraße: IV Geschosse + Staffelgeschoss
- für den „**Turm**“:
Ziel: 7 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
(gewünscht zur Unterstützung der Turmwirkung),
Vorschlag: zwei Untergeschosse nicht als Vollgeschosse ausbilden
**Gebäude darf bauordnungsrechtlich nicht als Hochhaus errichtet werden
(maximal 22 m Gesamthöhe)**
Apotheke oder Sportshop im EG **und Sportshop im 1. OG zu Promenade orientieren**

3.3 Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade

Entlang der B 51 besteht eine 20 m breite Anbauverbotszone (vom Fahrbahnrand gemessen), die zwingend zu berücksichtigen und von der Errichtung baurechtlich notwendiger baulicher Anlagen freizuhalten ist. Innerhalb der Anbauverbotszone ist zu berücksichtigen, dass derzeit geprüft wird, ob eine Stadtbahn realisiert werden kann. Hierfür ist in der Anbauverbotszone eine Breite von 4,0 m für eine mögliche Stadtbahntrasse freizuhalten (siehe Anlage 4b „Bindungen und Restriktionen – Erschließung Innovationsquartier Rhombus“).

Die historische Sheddach-Fassade entlang der B51 (Dellmannstraße) hat Bestandsschutz. Ein Erhalt und die Integration dieser als Zeugnis der Wermelskirchener Industriekultur erhaltenswerten und stadtbildprägenden Fassade in die geplante Bebauung ist in den Bereichen notwendig, wo die o.g. Anbauverbotszone nicht eingehalten wird. Hierzu sind Lösungen aufzuzeigen, wie diese Fassade erhalten und in die baulichen Anlagen mit adäquaten Nutzungen integriert werden kann.

Konzeptabhängig kann im Westen, im Bereich des sogenannten „Innovationshauses“, ein Abbruch der Sheddach-Fassade erfolgen, da sie im Verbund mit dem darunter befindlichen Keller steht und somit ein Erhalt wirtschaftlich wahrscheinlich nicht sinnvoll ist. Es ist zu prüfen, ob es wirtschaftlich und baulich sinnvoll ist, im Bereich des Quartiersplatzes auf die Sheddach-Fassade zu verzichten (Ziel: Einsparungen von erwarteten hohen Sanierungs- und Sicherungskosten).

Innerhalb der Anbauverbotszone können in den Freianlagen zusätzliche (baurechtlich nicht notwendiger) Mulden zur Pufferung von Regenwasser vorgesehen werden (siehe 3.4 „Wasser im Innovationsquartier“ sowie 3.7 „Freiraum“). Diese müssen bei nachgewiesenem Bedarf rückbaufähig sein.

3.4 Wasser im Innovationsquartier

Wasser ist als gestaltendes Element zur Attraktivierung des öffentlichen Raums in der Planung zu berücksichtigen.

Ein „Klima-See“ ist im zentralen Bereich des Quartiers nördlich der Promenade in das Freiraumkonzept einzubinden (siehe 3.7 „Freiraum, hier. Klima-See“). Dieser See soll als Energie-lieferant / Energiespeicher in das Energiekonzept des gesamten Quartiers einbezogen werden. Der See soll darüber hinaus zur Regenwasserpufferung dienen und Schwankungen im Wasserspiegel berücksichtigen.

Das Städtebauliche Konzept muss Lösungen beinhalten, die einen Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen beinhalten, sowie Lösungen aufweisen, die die Pufferung und ggf. Speicherung von Regenwasser berücksichtigen.

Gewünscht werden Wassererlebnisflächen oder Wasserinformationsflächen in der Freiraumgestaltung (siehe 3.7 „Freiraum, hier. Klima-See“).

Hinweise:

Die örtliche Aufbereitung des Wassers für das Hallenbad kann als Beitrag zur nachhaltigen Nutzung von Wasser im Quartier fungieren. Die bauliche Integration der Aufbereitungsanlagen kann ggf. auch so erfolgen, dass das Thema nachhaltige Nutzung von Wasser präsentiert werden kann (siehe hierzu auch S. 5 / „Bergische WasserkompetenzRegion :aqualon e.V.“).

3.5 Nutzungen

Öffentliche Nutzungen

Die wesentlichen Nutzungen des **Rhombus Campus** stehen fest und sind zwingend einzuhalten

- „Akademie“ (Arbeitstitel)
- „Haus der Vereine“
- Hallenbad.

Die detaillierten Vorgaben hierzu werden in dem „Nutzungskonzept und Raumprogramm“ für den Rhombus Campus (siehe Anlage 6a) dargelegt. Für das Hallenbad liegt ergänzend das detaillierte Raumprogramm mit den Technikflächen. etc. vor (siehe Anlage 6b).

Über diese zwingend einzuhaltenden Nutzungen hinaus können je nach Konzept auch Vorschläge zu Ergänzungen um Gastronomie, auch Bedarfsgastronomie (z.B. betrieben durch einen Nutzer des „Rhombus Campus“) und Wohnnutzungen (z.B. in den Obergeschossen) gemacht werden.

Die Nutzungen des „**Innovationshaus**“ im Westen stehen noch nicht fest. Folgende Nutzungen sind vorstellbar: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Stell- und Parkplätze, etc. Für das Innovationshaus werden daher flexible Lösungen erwartet (vgl. auch S. 4, unten).

Ein **öffentlicher Quartiersplatz** ist als Verteilerebene zwischen den westlichen Gebäuden („Innovationshaus“ und Rhombus Campus) vorzusehen (siehe auch 3.7 „Freiraum“, hier: „Quartiersplatz“).

Im „EG“ der Gebäude sind zur Promenade hin sowie im „OG“ zum Quartiersplatz möglichst öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu orientieren (keine Nutzungen wie Technikräume oder Tiefgaragen).

Park- und Stellplätze können z.B. unter dem Quartiersplatz sowie als Teil des westlichen Gebäudekomplexes geplant werden (siehe hierzu auch 3.6 „Erschließung“, „hier: Ruhender Verkehr“). **In diesem „Innovationshaus“ sind 20-30 Stellplätze für Besucherparkplätze für das „Wohnquartier Rhombus Park“ und die KiTa einzuplanen.**

Private Nutzungen

„Seniorenpflegeeinrichtung“ (Carpe Diem) in eigenständigem Gebäude mit

- **Café mit Außengastronomie zur Promenade (im EG)**, multifunktionale Räumen / Galerie
- **Parkdeck**, möglichst nicht sichtbar zur Promenade (im Zwischengeschoss und 1. OG),
- **Eingangsbereich, Tagespflege und Verwaltung, Dienstleistungen, Wäscherei, Ambulante Krankenpflege sowie Anlieferung im Hof (im 1.OG)**
- **Pflegeeinrichtung, 80 Betten (im 2. und 3. OG)**
- **Betreutes Wohnen, Wohnungsgrößen rd. 65 m² (im 4. OG und DG).**

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist an der Wolfhagener Straße eine Kindertagesstätte mit einem heilpädagogischen Zentrum vorgesehen und einzubinden.

„Turm“ im Osten des Plangebiets

- **mit repräsentativem Foyer im Erdgeschoss,**
- **Parkdeck (im EG und UG)**, möglichst nicht sichtbar zur Promenade,
- **Apotheke / Shops (im EG und 1.OG)** und
- **Praxen für Physiotherapie, Ärzte, etc. (im 1. OG bis 4. OG),**
- **einem Fitnessstudio auf zwei Ebenen (im 5. und 6. OG)**
Hinweis: Für das Fitnessstudio liegt ein detailliertes Raumprogramm vor.
- **sowie einem repräsentativen Café / gastronomischen Angebot auf der Dachterrasse (DG).**

Die Angaben zu den Nutzungen und Vorgaben für die privaten Gebäude „Seniorenpflegeeinrichtung“ (Carpe Diem) und „Turm“ sind in der Anlage 8 „Raumprogramm für die privaten Gebäude“ enthalten und zu berücksichtigen.

3.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung/Zufahrten

Es ist ein autoarmes Quartier in innerstädtischer Lage mit dem Schwerpunkt auf Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zu planen.

Eine optimale Erreichbarkeit aus der Innenstadt für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen soll durch eine geplante Verbindung von der Innenstadt zum Rhombusareal mittels eines Stegs vom Brückenweg über die B 51 hinweg erreicht werden.

Das städtebauliche Konzept muss eine Lösung zur Anbindung des Stegs am Quartiersplatz und eine barrierefreie Führung der Fußgänger:innen in das Quartier bieten.

Die Anbindung der inneren Erschließung, von der Wolfhagener Straße aus, ist nur an der bestehenden Einmündung möglich. Dies ist im Erschließungskonzept zwingend einzuplanen.

Eine Linksabbiegerspur in der Wolfhagener Straße mit einer Querungshilfe für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen ist dabei zu berücksichtigen (siehe Verkehrliche Anforderungen an die Entwicklung des „Innovationsquartiers Rhombus“, IVP Runge, hier: Erschließungskonzept Wolfhagener Straße).

Das Erschließungskonzept soll einen gemeinsamen Anbindungspunkt für die Promenade und die Zufahrt zur Seniorenpflegeeinrichtung an die Remscheider Straße für alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Fußgänger- und Radfahrer:innen) beinhalten (siehe: Verkehrliche Anforderungen an die Entwicklung des „Innovationsquartiers Rhombus“, IVP Runge, hier: Grundsätzliche verkehrliche Ausgestaltung der Anbindung an die Remscheider Straße). Diese Lösung ist gestalterisch weiter auszuarbeiten.

Eine getrennte Führung für Kfz-Verkehr und Fuß-Radverkehr ist, sowohl an der Anbindung an die Remscheider Straße als auch an der Anbindung an die Wolfhagener Straße, notwendig (siehe hierzu auch: Verkehrliche Anforderungen an die Entwicklung des „Innovationsquartiers Rhombus“, IVP Runge, Januar 2025).

Hinweise:

Das Quartier wird über die anbaufreie Straße Wolfhagener Straße sowie, direkt aus der Innenstadt, über die Remscheider Straße (Stadtstraße) erreicht.

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.

Für die geplante Verbindung von der Innenstadt zum Rhombusareal mittels eines Stegs vom Brückenweg über die B 51 zum Quartiersplatz wird eine separate Mehrfachbeauftragung durchgeführt. (Die weitere Planung des Innovationsquartiers muss dann auch unter Berücksichtigung des Ergebnisses hierzu erfolgen.)

Promenade

Das städtebauliche Konzept muss als innere Haupteinschließung des Innovationsquartiers eine attraktiven Promenade mit Aufenthaltsqualität (für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) beinhalten. Diese Promenade muss durchgängig von der Wolfhagener Straße bis zur Remscheider Straße nutzbar sein. Die Lage nördlich der Baufelder ist zwingend einzuhalten.

Im Zentrum des Quartiers ist ein gut gestalteter, hochwertiger Aufenthaltsbereich (z.B. mit Sitzstufen und Plattformen) an der Promenade vorzusehen, der sich zum See hinwendet und den See erlebbar macht.

Es sind Lösungen aufzuzeigen, wie die Anbindung der Promenade im Osten an die Remscheider Straße zusammen mit der Erschließung für die privaten Gebäude stadtgestalterisch erfolgen kann.

Die durchgängige Befahrbarkeit der Promenade für Liefer-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge muss gegeben sein. Die befahrbare Breite darf eine Breite von 5,5 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Fahrgasse zu den Gebäuden muss mindestens 3,0 m betragen.

Die Erschließung des Parkraums darf jeweils nur am Anfang der Promenade im Westen und im Osten vorgesehen werden. Eine Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr ist nicht gestattet. Für den Individualverkehr sind daher Wendemöglichkeiten im Westen und Osten der Promenade vorzusehen.

Ruhender Verkehr

Es sind Lösungen für den Parkraum (öffentlich und privat - inkl. Besucherstellplätze) zu entwickeln, die die bauordnungsrechtlich mindestens notwendigen Stellplätze sowie zusätzliche Parkplätze, die je nach räumlicher Zuordnung aus dem Quartier heraus benötigt/gewünscht werden, berücksichtigen.

Es werden Lösungen erwartet, bei denen der Parkraum in die baulichen Vorhaben integriert (z.B. im westlichen „Innovationshaus“) wird.

Werden baulich integrierte Parkdecks vorgesehen, sind diese zwingend nur mit einer natürlichen Belüftung vorzusehen. Zwangsbelüftungen mit technischen Anlagen sind in dem Projekt wirtschaftlich nicht möglich und sollen deshalb nicht geplant werden.

Bei der Gestaltung eines natürlich belüfteten Parkdecks unter dem Quartiersplatz muss dies so erfolgen, dass keine Einsehbarkeit von der Promenade auf die Kfz-Stellplätze gegeben ist. Notwendige Lüftungsschächte können hierbei z.B. nördlich der Sheddach-Wand in eine Rampeanlagen integriert werden.

Ruhender Verkehr für den öffentlicher Planbereich

Es sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den „Rhombus Campus“ vom Planer zu ermitteln und im Parkraumkonzept zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind für die über den Rhombus Campus hinausgehenden Nutzungen (insbesondere das „Innovationshaus“ sowie ggf. ergänzendes Wohnen) Vorschläge zum Parkraum, inklusive weiterer Parkplätze für Besucher:innen, zu unterbreiten. Bezogen auf den Rhombus Campus sollen neben den bauordnungsrechtlichen Stellplätzen ca. 25 % zusätzliche Parkplätze eingeplant werden.

4-5 ebenerdige Parkplätze sind unmittelbar im westlichen Entrée als Kurzzeitparkplätze für die angrenzende Kindertagesstätte (Hol- und Bringverkehr) zu planen.

Es sind im Konzept Flächen für ausreichend Radabstellanlagen vorzusehen.

Ruhender Verkehr für den privaten Planbereich

Tiefgarage unter Seniorenpflegeeinrichtung (Zwischengeschoss auf 307 m ü NN) mit Zufahrt von Südosten, (Zufahrt max. 10% Neigung)

Anlieferung für 7,5 to Lkw findet im Innenhof der Seniorenpflegeeinrichtung auf Ebene des 1. Obergeschosses statt, Zufahrt von Osten

Wohnhaus nördlich der Promenade mit 2 Parkdecks, darüber Wohnen, Anbindung Parkdecks von Remscheider Straße und Promenade (Höhenunterschied nutzen)

Das Fitnessstudio benötigt ca. 35 Stellplätze (gem. aktueller Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW) – Mitnutzung durch die weiteren Einrichtungen ist möglich (zeitlich kaum Überlagerungen)

Im „Turm“ können im EG und 1. UG-Parkdecks errichtet werden

Der Hof der Seniorenpflegeeinrichtung wird zur Vorfahrt für Krankentransport, Pkw und Anlieferverkehr an die innere Erschließung angebunden

Im Hof befinden sich 3 Stellplätze inkl. Behindertenstellplatz

Es können 10 weitere (nicht notwendige) Stellplätze für die o.g. Nutzungen im Bereich der Anbauverbotszone geplant werden.

Radabstellanlagen sind einzuplanen und darzustellen.

Die Anbindung der Promenade und der privaten Erschließung an die Remscheider Straße sind insgesamt zu lösen und ein gestalterisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Hinweis:

Im „Innovationshaus“ sind 20-30 Stellplätze für Besucherparkplätze für das Wohnquartier und die KiTa einzuplanen (siehe 3.5 „Nutzungen“, hier: „Öffentliche Nutzungen“).

3.7 Freiraum

Öffentlicher und privater Freiraum

Das städtebauliche Konzept soll die grundsätzlichen Gestaltungsziele der Freiräume (öffentlich und privat) zur Dellmannstraße (Anbauverbotszone), zur Remscheider Straße, zur Wolfhagener Straße sowie für den Klima-See mit dem direkten Umfeld (Grünflächen und Wege) definieren, die die Grundlage zur Überplanung der einzelnen Flächen bilden.

Das Konzept zur Freiraumgestaltung soll ökologische Maßnahmen, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel beinhalten.

Quartiersplatz

Im Westen des Plangebiets ist ein hochwertig gestalteter Platz als Verteilerebene zwischen Promenade, angrenzender Bebauung („Rhombus Campus“ und „Innovationshaus“) und Steg über die B 51 zu planen.

Der Platz liegt bezogen auf die Promenade (= EG Ebene) im 1. Obergeschoss. Unter dem Quartiersplatz kann ein Parkdeck errichtet werden (siehe Kapitel: Ruhender Verkehr).

Der Quartiersplatz ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Niveaus zu planen und barrierefrei an den Steg und die Promenade sowie an den „Rhombus Campus“ und das „Innovationshaus“ anzubinden. Zu planen sind daher Rampen und/oder Aufzüge.

Hinweise:

Aufzüge hierzu sind möglichst im baulichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden zu planen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass auf Aufzüge aus wirtschaftlichen Gründen möglichst verzichtet werden kann.

Für die Verbindung Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus (Steg) kann der Anbindungspunkt an den Quartiersplatz nur grob festgelegt werden (siehe Anlage 4a „Bindungen und Restriktionen“). Der Steg (Oberkante Brückenfläche) wird ungefähr in einer Höhe von 314,10 m ü.N.N., im Bereich der „Sheddach-Fassade“, ankommen.

Damit ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden kann, sind ggf. Anpassungen an die Lage des Quartiersplatzes in geringem Umfang notwendig. Abweichungen in der Höhenlage des Platzes sind im Bereich von +/- 1m möglich, ebenso Abweichungen in der Lage und Dimension des Platzes von +/- 3m zur westlichen und/oder zur östlichen Randbebauung (Vergrößerungen oder Verkleinerungen des Platzes gegenüber den Vorgaben aus dem Plan „Bindungen und Restriktionen“ (Anlage 4a) sind in der Summe bis maximal 3,0 m möglich).

Hinweis:

Es ist im Rahmen der Bearbeitung der Aufgabe zu prüfen, ob eine Integration der historischen Sheddach-Fassade in das Gestaltungskonzept für den Quartiersplatz notwendig und sinnvoll ist, oder ob auf diese in diesem Bereich verzichtet werden kann (Kosteneinsparung). In dem Fall ist die Einhaltung der 20 m breiten Anbauverbotszone zu berücksichtigen. (siehe hierzu auch das 3.3 „Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade“)

Das Konzept für den Quartiersplatz muss auch Lösungen zum Schallschutz gegenüber der Dellmannstraße (B51) beinhalten (ggf. unter Einbeziehung der Sheddach-Fassade). (siehe hierzu auch 3.3 „Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade“)

Die Gestaltungsvorschläge zum Quartiersplatz müssen Lösungen zur Vermeidung von Überhitzung beinhalten (im Sinne von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel).

Freiraum zur Dellmannstraße, Wolfhagener Straße

Der Stadtraum südlich der Bebauung des Innovationsquartiers in der „Straßenschlucht“ der eingeschnittenen B51 birgt die Gefahr, dass sich dieser im Sommer besonders stark aufheizen kann. Dem ist durch freiraumgestalterische Lösungen, z.B. durch Entsiegelungen und offene Grünflächen, entgegenzuwirken.

Bei Baumpflanzungen in der Anbauverbotszone sind Mindestabstände gem. RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten.

Innerhalb der Anbauverbotszone können keine zwingend benötigten Erschließungsanlagen eingeplant werden. Untergeordnete Fuß- und Radwege und Wartungsweg sind möglich.

Die Wartungswege auf den privaten und städtischen Flächen an der B 51, die in der Anbauverbotszone verlaufen, können auch für die Umfahrt von Feuerwehrfahrzeugen und als Aufstellfläche genutzt werden. Es darf sich hierbei jedoch um keine baurechtlich notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen handeln. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass eine Wartung aller Gebäudeteile und Fassadenflächen auch nach einem Ausbau der Bundesstraße erfolgen kann.

Es werden Vorschläge zur Gestaltung des privaten, aber öffentlich zugänglichen Freiraums der Seniorenpflegeeinrichtung zwischen der Sheddach-Fassade und dem westlichen Gebäude (Hoffläche) erwartet.

„Klima-See“

Das städtebauliche Konzept muss einen hochwertig gestalteten und ökologisch nachhaltigen See (ca. 1.000 bis 1.500 m² Wasserfläche) im Zentrum des Quartiers mit einer Mindestdiefe von 1,0 m vorsehen.

Hinweis:

Dieser See soll einen Beitrag zum Energiekonzept für das Quartier liefern (Energieförderant / Energiespeicher Wasser) und ggf. auch als Puffer für Regenwasser genutzt werden.

Auf Grund des nach Norden abfallenden Geländes muss das Niveau des Sees zwischen der Promenade und dem im Norden angrenzenden Wohngebiet durch Bodennivellierungen ausgeglichen bzw. vermittelt werden.

An der Promenade ist ein hochwertig gestalteter Aufenthaltsbereich, z.B. mit Sitzstufen und kleinen Plattformen, für den Aufenthalt an oder über dem See einzuplanen (siehe hierzu auch das Kapitel „Promenade“). Auf Grund der notwendigen Höhendifferenz zwischen der Promenade und dem See (siehe oben) sind Lösungen für eine ggf. notwendige Absturzsicherung in das Konzept einzubeziehen.

Umlaufend um den See ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg vorzusehen.

Am Weg sind gut gestaltete Flächen für einen ruhigen Aufenthalt vorzusehen, „Wassererfahrungsflächen“ (siehe hierzu auch S.5 / „Bergische Wasserkompetenz Region :aqualon e.V.“) sind mit einzuplanen.

Hinweis:

Eine Einfriedung des Sees ist nicht vorzusehen; aufgrund der Gestaltung soll der See jedoch nicht zugänglich sein und „visuell wahrgenommen werden“.

3.8 Rhombus Campus

Das „Nutzungskonzept und Raumprogramm“ für den Rhombus Campus mit „Haus der Vereine“, „Akademie“ und „Hallenbad“ (siehe Anlage 6a) ist zu berücksichtigen, ebenso das detaillierte Raumprogramm für das Hallenbad gemäß Anlage 6b.

Das Hallenbad ist als integratives und inklusives Bad, das sowohl als Familienbad als auch dem Schulschwimmen und für den Breitensport dient und barrierefrei nutzbar ist, in die Planung für den „Rhombus Campus“ zu integrieren.

Für das Hallenbad mit seinen inhaltlichen Anforderungen und dem Raumprogramm liegt die Entwurfsplanung für den ursprünglich vorgesehenen Standort im Hüpftal vor (siehe Anlage 7); diese Entwurfsplanung kann zur Konzeption des „Rhombus Campus“ im Innovationsquartier angepasst und in das Planungskonzept für den „Rhombus Campus“ integriert werden.

Als Ausstattungselemente für das Hallenbad sind Schwimmbecken aus Edelstahl und ein Sprungturm mit einer Höhe von drei Metern zu berücksichtigen.

Der Hauptzugang zum Hallenbad ist an der Promenade vorzusehen.

Weitere Zugänge können konzeptabhängig ggf. vom Quartiersplatz oder auch aus einem Parkgeschoss unter dem Quartiersplatz eingeplant werden.

Die Schwimmebene muss so gestaltet werden, dass sie nicht öffentlich einsehbar gestaltet ist.

Hinweis:

Für das in den „Rhombus Campus“ zu integrierende Hallenbad wird angeregt zu prüfen, ob die Schwimmebene nicht besser im 1. OG zur Dellmannsstraße orientiert wird (im Gegensatz zur Darstellung in der städtebaulichen Studie). Im Ergebnis verbleiben im EG zur Promenade orientierte Flächen, die öffentlich wirksam genutzt werden können (siehe hierzu auch 3.5 „Nutzungen“, hier: „Öffentliche Nutzungen“).

Für den „Rhombus Campus“ als angestrebte öffentliche Maßnahme der Städtebauförderung / Neubau einer „Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sind für die weitere Planung die gemäß den Richtlinien zur Städtebauförderung 2023 zu beachtenden Inhalte zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere das Energiekonzept für das Gebäude mit gebäudenaherzeugter Energie, den Einsatz von nachhaltigen Materialien und den anzuwendenden Effizienzgebäudestandard. Im Einzelnen:

Für den Neubau ist ein energetischer Standard „Effizienzgebäude 40“ nach den Vorgaben der für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (Stand 2023) zu erreichen. Daneben müssen die Gebäude über eine CO₂-arme Wärme- und Stromversorgung verfügen, die über einen möglichst hohen Anteil gebäudenaherzeugter erneuerbarer Energie verfügen.

Bei der Auswahl der Materialien im Hochbau sollte das Ziel sein, alle Materialflüsse entlang der Wertschöpfungskette von der Rohstoffgewinnung bis hin zur Abfallbewirtschaftung im Sinne einer Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen. Im Sinne einer Ressourcenschonung und CO₂-Reduktion unterschieden wird in erneuerbare (Re-newable), wiederverwertete (Recycling), wiederverwendete (Reuse) und weiterverwertete Materialien (Downcycling).

Ebenso ist eine umfassende barrierefreie Gestaltung des Gebäudes für alle Nutzerinnen und Nutzer als Vorgabe der Städtebauförderung umzusetzen.

Wohnraum ist als ergänzende Nutzung in dem Gebäude für den „Rhombus Campus“ in den Obergeschossen möglich und auf Teilflächen gewünscht.

4. Baukosten

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Kostenschätzungen für die baulichen Maßnahmen im Rahmen der bisherigen Kalkulation für die städtebaulichen Maßnahmen der angestrebten Fördermaßnahme werden nachfolgend zur Kenntnis gegeben. Sie stellen eine erste Grobkalkulation dar, die zur Orientierung bei der Planung und der Kostenschätzung für den städtebaulichen Ideenteil dienen soll.

Erschließungsanlagen

für eine rd. 2.750 m² große Promenade (privat und öffentlich) inklusive Entwässerung und Beleuchtung sowie begleitender Grünflächen und einer zentralen Terrasse werden Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 1.162.000 €**.

See und Wege - Freianlagen

für einen rd. 1.500 m² großen See mit Bodenmodellierung, Abdichtung, Weihertechnik, Regenerationszone und Bepflanzung werden Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 364.000 €**.

für eine rd. 1.000 m² große, den See umgebende Fläche mit Wegen, Grünanlagen und Bäumen werden Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 234.000 €**

Quartiersplatz/Freianlagen zur B51/Wolfhagener Straße

für einen rd. 1.300 m² großen Quartiersplatz werden inklusive der Anbindung an den Steg und die Promenade Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 650.000 €**.

für die rd. 4.000 m² großen öffentlichen Freiflächen an der B51 und zur Wolfhagener Straße werden Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 244.000 €**.

Park-/Stellplätze

für die Park-/Stellplätze für die öffentlichen Bauvorhaben werden Baukosten in einem Parkdeck o.ä. eingeschätzt von **netto, rd. 2.159.000 €**.

4.2 Rhombus Campus

Für den zu realisierenden „Rhombus Campus“ mit einem „Haus der Vereine“, „Akademie“ und Hallenbad werden Baukosten eingeschätzt von **netto, rd. 18.500.000 €** (rechnerisch netto 18.345.00 €).

Die Kostenschätzung für den „Rhombus Campus“ ist für die architektonische Vertiefung im Beitrag zur Mehrfachbeauftragung zu beachten.

5. Leistungsbild

5.1 Anlagen zur Auslobung und weitere Unterlagen

Die nachfolgenden Anlagen werden den Planungsbüros mit der Beauftragung zur Erstellung der Planungsstudie für das „Innovationsquartier Rhombus“ zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1 Übersichtsplan „Rhombusareal“
- Anlage 2 Übersichtsplan „Innovationsquartier Rhombus“
- Anlage 3 Lageplan „Plangebiet Innovationsquartier Rhombus“
- Anlage 4a Bindungen und Restriktionen Innovationsquartier Rhombus
- Anlage 4b Bindungen und Restriktionen – Erschließung Innovationsquartier Rhombus
- Anlage 5 Städtebauliche Studie zum Rhombus-Areal, Arbeitsgemeinschaft Stadtplanung Zimmermann / PSP

Die von der Arbeitsgemeinschaft Stadtplanung Zimmermann / PSP erarbeitete „Städtebauliche Studie zum Rhombusareal“, umfasst das Gesamtareal und wird zur Verfügung gestellt. Diese Studie kann als Grundlage des Städtebaulichen Konzepts für das „Innovationsquartier Rhombus“ aufgenommen und angepasst werden oder es kann ein vollständig neues Konzept erarbeitet werden.

- Anlage 6a Rhombus Campus im „Innovationsquartier Rhombus“ mit „Haus der Vereine“, „Berg. Akademie“ und Hallenbad - Nutzungskonzept und Raumprogramm, ASS
- Anlage 6b Detailliertes Raumprogramm für das Hallenbad
- Anlage 7 Entwurfsplanung (LPH 3) zum Hallenbad (Standort Hüpptal), Blass (heute: Krieger Architekten)

Für das Hallenbad mit seinen inhaltlichen Anforderungen und dem Raumprogramm liegt die Entwurfsplanung für den ursprünglich vorgesehenen Standort im Hüpptal vor; diese Entwurfsplanung wird zur Verfügung gestellt und kann zur Konzeption des „Rhombus Campus“ im Innovationsquartier angepasst und in das Planungskonzept integriert werden.

- Anlage 8 Nutzungen für die privaten Gebäude im „Innovationsquartier Rhombus“
- Anlage 9 Rhombus-Areal – Neubau Pflegeheim, Vorplanung, Künz + Wiedenkeller architekten

Die bisherigen Planungen für den privaten Teil des „Innovationsquartiers Rhombus“ wurden von dem Architekturbüro „Künz & Wiedenkeller“ – unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des Trägers „Carpe diem“ für die Pflegeeinrichtung und der topografischen Situation entwickelt – und werden allen teilnehmenden Büros (auch als CAD-Dateien) mit der Auslobung zur Verfügung gestellt.

- Anlage 10 Ablauf- und Zeitplanung Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“

Die folgenden weiteren Unterlagen werden den Planungsbüros mit der Beauftragung zur Erstellung der Planungsstudie für das „Innovationsquartier Rhombus“ zur Verfügung gestellt:

- Verkehrliche Anforderungen an die Entwicklung des „Innovationsquartiers Rhombus“ in Wermelskirchen, Runge IVP, Januar 2025
- Machbarkeitsstudie zum Hallenbad im Innovationsquartier Rhombus, Krieger

- Vermessung/topografische Aufnahme, ÖBVI Fiebig, Wermelskirchen, Juli 2020, Ergänzung, Juli 2024
- Altlastenuntersuchung, „Gefährdungsabschätzung Rhombus-Areal“, Mull&Partner, Hagen, Januar 2019
- Rückbau- und Verwertungskonzept, Mull&Partner, Hagen, Dezember 2018
- Baugrunduntersuchung, Mull&Partner, Hagen, 15.01.2025
- Stellungnahme des Limnologen

Planungsstudie

Die Planungsstudie ist unter Beachtung der Ziele, der Rahmenbedingungen und der Vorgaben zu erarbeiten. Gewünscht wird ein Beitrag der eine inhaltlich / nutzungsbezogen, ökologisch und finanziell optimierte Lösung darstellt.

Für die Ausarbeitung und Präsentation der Planungsstudie sind geeignete Darstellungen durch die Planungsbüros zu wählen. Hinsichtlich der vorzulegenden Ausarbeitungen sind jedoch folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

A. Städtebaulicher Ideenteil

- **Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Konzept für das gesamte Plangebiet** mit Angaben zur Gestaltung, dem Nutzungskonzept, dem verkehrlichen Konzept und den Freianlagen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Klimafolgenanpassung sowie zur ökologischen Aufwertung des „Innovationsquartiers Rhombus“ und zum Energiekonzept
- **Lageplan (Hauptplan)** mit Darstellung der Bebauung (inklusive Geschossigkeiten), der Freianlagen (Quartiersplatz, See im Zentrum des „Rhombusareals“ sowie Freianlagen zur Dellmannstraße und zur Wolfhagener Straße), der Erschließungsanlagen und der Stellplatzanlagen sowie der Geländehöhen, im Maßstab 1:500
- **Darstellungen zu den Nutzungen der einzelnen Geschosse**, inkl. Parkebenen (z.B. Isometrie, Systemgrundrisse, schematische Schnitte der Gebäude)
- **Gesamtkonzept Freiraum**, inkl. unterschiedlicher Aufenthaltsbereiche und differenzierter Grünflächengestaltung, ggf. mit Planausschnitten (z.B. Quartiersplatz, Promenade)
- **Erschließungssystem** (KFZ und Stellplätze) für das Quartier sowie **Vernetzung zu Fuß und per Rad** (insbesondere mit der Innenstadt und dem neuen Wohnquartier im Norden) unter Berücksichtigung der barrierefreien Zugänglichkeit mit Darstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeführungen, Lageplan mindestens Maßstab 1:1.000
- **(System)Schnitte in Längs- und Querrichtung** mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes im Maßstab 1:500
- **(Skizzenhafte) Ansichten** von der „Promenade“ und mit historischer Sheddach-Fassade an der B51 zur Darstellung der angestrebten architektonischen Gestaltung der Bebauung, (mindestens) im Maßstab 1:500
- **Skizzenhafte Perspektiven, 3dimensionale Visualisierungen oder weitere geeignete Darstellungen** zur Beschreibung des Konzepts und seiner Gestaltung nach Wahl (z.B. Einbindung in die zur Verfügung gestellte dreidimensionale Darstellung)

- **Vollständige und nachvollziehbare Flächenangaben** (für die Gebäude: mit BGF und mit voraussichtlicher Nutzungsfläche) mit Differenzierung nach den öffentlichen und den privaten Grundstücksflächen
- **Angaben zu den voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen** (insbesondere für die Freianlagen, den Quartiersplatz und die Erschließungsanlagen) als Kostenschätzung in der ersten Ebene der Kostengliederung nach DIN 276 und mit Differenzierung nach den öffentlichen und den privaten Grundstücksflächen

B. Architektonische Vertiefung „Rhombus Campus“

- **Erläuterung des Planungskonzepts** sowie der Gestaltungsmerkmale, Materialangaben und der im Einzelnen geplanten Nutzungskonzeption für den Rhombus Campus
- **Grundrisse „Rhombus Campus“ im Maßstab 1:200**, im Einzelnen: Erdgeschoss mit Umgebung sowie weitere Grundrisse des „Rhombus Campus“, Hinweis: Für eine ergänzende Wohnnutzung reichen schematische Grundrisse.
- **Prinzip-Schnitte „Rhombus Campus“ (mind. Längs- und Querschnitt) im Maßstab 1:200**
- **Ansichten im Maßstab 1:200 und / oder perspektivische Darstellungen**
- **Flächenberechnung und Kostenschätzung nach DIN 276.**

Hinweis: Die Pläne sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt.

6. Verfahren und weitere Beauftragung

Die Informationen zum Verfahren und der weiteren Beauftragung werden im „Begleitdokument zur Bekanntmachung zum Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb (§§ 74, 17 VgV) sowie der Leistungsbeschreibung für die **„Städtebaulich-architektonische Qualifizierung des Innovationsquartiers Rhombus mit architektonischer Vertiefung „Rhombus Campus“**“ dargelegt.

7. Zeitplan

Der Zeitplan für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ist der Dokumentation zum Verfahren zu entnehmen (siehe oben).

Die Ablauf- und Zeitplanung für die angestrebte Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ ist in der Anlage 10 dargestellt und wird nachrichtlich zur Kenntnis gegeben.

Stadt Wermelskirchen

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“

Projekt der REGIONALE 2025

„Bergisches Rheinland“

Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen

Mehrfachbeauftragung

Verbindung Innenstadt – Rhombusareal
für Fußgänger- und Radfahrer:innen über die B 51

Auslobung

Impressum

Stadt Wermelskirchen

Der Bürgermeister
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen

Ansprechpartner:

Amt für Stadtentwicklung

Florian Leßke

Fon 02196.710 610

Fax 02196.710 7610

E-Mail f.lesske@wermelskirchen.de

Inhalt | Layout

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung (ASS)

Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner

Kanalstraße 28

40547 Düsseldorf

Fon: 0211.5502460

E-Mail: due@archstadt.de

Hans-Joachim Hamerla

Jens Ebener

Philipp Dompert

Wermelskirchen | Düsseldorf, Februar 2025

Stadt Wermelskirchen

Aktivierung der Brache Rhombus als „Innovationsquartier“

Mehrfachbeauftragung

Verbindung Innenstadt – Rhombusareal

für Fußgänger- und Radfahrer:innen über die B 51

Inhalt

1. Überblick

- 1.1 Innovationsquartier Rhombus
- 1.2 Verbindung Innenstadt – Rhombusareal
- 1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innovationsquartier Rhombus“, Wermelskirchen und Förderantragstellung

2. Aufgabe

- 2.1 Ziele
- 2.2 Plangebiet
- 2.3 Konzept

3. Anforderungen

- 3.1 Anforderungen, zwingend
- 3.2 Weitere Rahmenbedingungen
- 3.3 Wünsche

4. Baukosten

5. Leistungsbild

- 5.1 Anlagen zur Auslobung

6. Verfahren und weitere Beauftragung

7. Zeitplan

1. Überblick

Das Rhombusareal stellt aufgrund der Lage und Dimension ein herausragendes Potenzial dar, um wichtige Akzente für die unmittelbar angrenzende Innenstadt und die Gesamtstadt Wermelskirchen zu setzen. Die Aktivierung des Areals ist eine Leitmaßnahme des vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossenen „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Wermelskirchen Innenstadt 2030“ und soll ein Projekt der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand werden. Sie ist Teil des Agglomerationsprogramms des Region Köln/Bonn e.V. und befindet sich im Qualifizierungsprozess der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand mit einem B-Status. Angestrebt wird die Realisierung eines umwelt- und ressourcenschonenden Quartiers, das einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Die Stadt Wermelskirchen konnte Teilflächen aus dem Rhombus Areal erwerben. Mit den privaten Eigentümern der übrigen Teilflächen des Areals konnte für das geplante „Innovationsquartier Rhombus“ eine kooperative Entwicklung vereinbart werden.

1.1 Innovationsquartier Rhombus

Das brachliegende Rhombusareal 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 (siehe Anlage 1). Der nördliche Bereich des Areals, das „Wohnquartier Rhombus Park“ soll durch differenzierte Wohnraumangebote sowohl die Innenstadt von Wermelskirchen als auch das geplante „Innovationsquartier“ stützen.

Eine große, attraktive Freiraumfläche mit einem See in der Mitte des Areals 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 (siehe Anlage 2). Der Platz dient als Verteilerebene zu den vorgesehenen Einrichtungen und Vorhaben wird über die etwas tiefer liegende Promenade erschlossen. Diese Promenade verbindet und erschließt (in erster Linie für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) 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 Einrichtung sowie die Senioren- und die Gesundheitseinrichtungen vorgesehen (siehe Anlage 3).

Auf dem von der Stadt Wermelskirchen erworbenen Grundstücksteil soll die Bündelung von öffentlichen Angeboten und Einrichtungen als „Rhombus Campus“ erfolgen. In der Mitte des „Innovationsquartiers“ ist dieser Gebäudekomplex nicht nur räumlich, sondern auch inhaltlich-nutzungsbezogen der zentrale Baustein des Quartiers. Angestrebt wird die Errichtung einer multifunktionalen, soziokulturellen Begegnungsstätte, die das Hallenbad sowie ein „Haus der Vereine“ und eine „Akademie“ (Arbeitstitel) umfasst. Im Westen des Quartiers wird die Errichtung eines „Innovationshauses“ 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 Apotheke, Praxen für Physiotherapie und Ärzte, einem Fitnessstudio und einem Café mit Dachterrasse vorgesehen.

1.2 Verbindung Innenstadt – Rhombusareal für Fußgänger- und Radfahrer:innen über die B51

Das brachliegende Rhombusareal liegt nördlich der Wermelskirchener Innenstadt und wird von dieser lediglich durch die B51 getrennt. Diese Straße liegt gegenüber der Innenstadt und dem Rhombusareal tiefer und stellt eine massive räumliche Zäsur dar.

Die verkehrliche Erschließung des Rhombusareals, insbesondere für den Kfz-Verkehr, erfolgt über die Wolfhagener Straße im Westen und die Remscheider Straße im Osten. 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.

Eine optimale Erreichbarkeit aus der Innenstadt zu Fuß und per Rad besteht derzeit nicht. Sie soll durch eine neue Verbindung von der Innenstadt zum Rhombusareal mittels eines Stegs über die B 51 ermöglicht werden. Diese direkte Anbindung bietet für das neue Quartier wie für die Innenstadt und die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche umfassende Synergien.

Der Steg führt vom Brückenweg in der Innenstadt auf den neuen öffentlichen Platz im Zentrum des „Innovationsquartiers Rhombus“. Von dort erreicht man die angrenzende öffentliche Begegnungsstätte „Rhombus Campus“ sowie (über die Promenade) die anderen Angebote im „Innovationsquartier“. Darüber hinaus können ruhige und sichere Wege in das Wohnquartier „Rhombus Park“ sowie zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen genutzt werden.

1.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innovationsquartier Rhombus“, Wermelskirchen und Förderantragstellung

Parallel zu dieser Mehrfachbeauftragung wird eine weitere Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die eine städtebaulich-architektonische Planungsstudie für das „Innovationsquartier Rhombus“ mit einer architektonischen Vertiefung für den „Rhombus Campus“ beinhaltet.

Die weitere Planung des Stegs muss unter Berücksichtigung des Ergebnisses hierzu erfolgen.

Für das „Innovationsquartier Rhombus“ mit den oben genannten Maßnahmen soll bis Mitte August 2025 ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ erarbeitet werden. Hierzu dienen auch die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragungen zum „Innovationsquartier Rhombus“ und zum „Steg“.

Auf dieser Grundlage sollen dann zum 30.09.2025 der Erstantrag für eine neue Fördermaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ bei der Bezirksregierung Köln gestellt und der A-Status der REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand beantragt werden.

Für die Verbindung Innenstadt – Rhombusareal für Fußgänger- und Radfahrer:innen über die B51 ist hierzu die Vorplanung der Objektplanung „Ingenieurbauwerke“ zu erstellen.

2. Aufgabe

2.1 Ziele

Die Stadt Wermelskirchen strebt eine nachhaltige Entwicklung der Brache zum „Innovationsquartier Rhombus“ als ein attraktives neues Stadtquartier mit lebendiger Nutzungsmischung, öffentlichen und privaten Nutzungen, ergänzt um Wohnen, an. Das neue Quartier soll als städtebaulich und architektonisch herausragendes „Leuchtturm“-Projekt für die Innenstadt von Wermelskirchen entwickelt werden. Hierzu gehört eine direkte Verbindung für Fußgänger- und Radfahrer:innen zwischen der Innenstadt von Wermelskirchen und dem Rhombusareal mit dem „Innovationsquartier Rhombus“.

Vom definierten Anschlussbereich am Brückenweg soll ein „Steg“ über die Dellmannstraße / Bundesstraße 51 die Innenstadt von Wermelskirchen mit einem neuen Quartiersplatz im Innovationsquartier Rhombus verbinden. Für diese Verbindung ist ein Konzept zu erarbeiten, das eine gestalterisch und konstruktiv herausragende Lösung darstellt, die dem „prominenten“ Standort gerecht wird. Sie soll daher ein markantes Design erhalten, dass als „Landmark“ für das „Innovationsquartier Rhombus“ und die Stadt Wermelskirchen fungiert.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet für den Steg liegt zwischen dem Brückenweg (Innenstadtseite) und der Promenade im Rhombusareal. Der geplante Quartiersplatz im „Innovationsquartier“ ist einzubeziehen (siehe Anlage 4).

Für die Anbindung am Brückenweg wird ein Anschlussbereich vorgegeben. Innerhalb dieses Bereichs soll der Steg an die Nebenanlagen des Brückenwegs angebunden werden.

Die Anbindung im „Innovationsquartier“ erfolgt am Quartiersplatz und ist im gesamten Bereich des Quartiersplatzes möglich. Die Lage der Anbindung am Quartiersplatz ist abhängig von der Konstruktion des Stegs und der Weiterführung auf das Niveau des Platzes.

2.3 Konzept

Es ist eine komfortabel nutzbare und gleichzeitig wirtschaftliche Verbindung für Fußgänger- und Radfahrer:innen, inklusive Beleuchtung und Entwässerung, zu planen, die die Dellmannstraße (B51) überwindet. Für den „Steg“ sowie die Auftaktsituation am Brückenweg und den Anbindungspunkt am Quartiersplatz sind auf Grund der exponierten Lage und der Bedeutung des neuen Quartiers, gestalterisch hochwertige Lösungen zu erarbeiten.

Der Steg ist insgesamt barrierefrei zu gestalten. Der Auftakt des Stegs am Brückenweg ist so zu planen, dass eine direkte Verbindung zum Zentrum möglich ist. Die Sichtbarkeit des Stegs aus der Innenstadt ist herauszuarbeiten.

Die zu erarbeitende Lösung für die Anbindung an das „Innovationsquartier“ soll eine barrierefreie Verbindung des Stegs bis auf das Niveau des Quartiersplatzes berücksichtigen. Hierzu sind Vorschläge zu unterbreiten.

Hinweis: Die vorhandene Bebauung auf dem Rhombusareal ist ein Relikt der Industriearchitektur in Wermelskirchen. Nach Prüfung sind diese Hallen insgesamt nicht zu erhalten, Denkmalschutz besteht nicht. Lediglich die Giebelwände, die sogenannte „Sheddach-Fassade“, können als Zeugnis der Wermelskirchener Industriekultur erhalten werden. Gleichzeitig hat dies Auswirkungen auf die Anbauverbotszone zur B51, die sich damit unterschiedlich definiert.

3. Anforderungen

Die nachfolgenden Anforderungen sind bei der Planung der Verbindung „Innenstadt – Rhombusareal für Fußgänger- und Radfahrer:innen“ zu beachten. Es wird unterschieden in Anforderungen, die zwingend zu beachten und weiteren Rahmenbedingungen, die grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Des Weiteren werden Wünsche für die neue Verbindung formuliert.

Die Anforderungen sind in der Anlage 5 „Bindungen und Restriktionen für eine Verbindung Innenstadt – Rhombusareal“ im Plan dargestellt.

3.1 Anforderungen, zwingend

Die nachfolgenden Anforderungen sind zwingend zu berücksichtigen.

Hinweis:

Begründete Abweichungen in geringem Ausmaß von den zwingenden Anforderungen sind zu erörtern und führen nicht zum Ausschluss.

Steg

Zwischen der Fahrbahnoberkante der B 51 (Dellmannstraße) und der Unterkante der Stegkonstruktion ist eine lichte Höhe von 4,7 m einzuhalten. Die Dellmannstraße hat unterhalb des Quartiersplatzes, im Bereich für den Steg ein Niveau von ca. 309,1 – 309,5 m NHN.

Die lichte Höhe von 4,7 m muss auch über der Freihaltezone für eine mögliche Stadtbahntrasse in der Anbauverbotszone eingehalten werden (siehe S. 8).

Die durchgängige Barrierefreiheit des Stegs und seiner Anbindungen ist zu gewährleisten, indem eine behindertengerechte Ausführung gem. DIN 18040-1 geplant wird.

Die Konstruktion ist so zu planen, dass eine störungsfreie und sichere Nutzung des Stegs gleichzeitig durch Fußgänger- und Radfahrer:innen möglich ist (u.a. Berücksichtigung von Absturzsicherungen für Radfahrer).

Die Breite der Bewegungsfläche auf dem Steg darf ein liches Maß von 2,5 m nicht unterschreiten.

Für den Steg und seine Anbindungspunkte ist ein Beleuchtungskonzept zu planen. Dabei ist eine blendfreie Beleuchtung des Stegs gegenüber der B 51 zu berücksichtigen.

Anbindung an den Brückenweg

Im Vorfeld der Planungen kann kein fester Anbindungspunkt am Brückenweg definiert werden. Es wird daher ein möglicher Anschlussbereich am Brückenweg vorgegeben, innerhalb dem die Anbindung des Stegs an den Brückenweg erfolgen muss. Dieser ist im Plan „Bindungen und Restriktionen zum Steg“ (siehe Anlage 5) markiert.

Hierzu sind begründete Abweichungen zu den definierten Anforderungen sowie alternative Lösungen zu einer vorzulegenden Hauptlösung unter Berücksichtigung des dargestellten „Anschlussbereichs Steg“ zulässig und führen nicht zum Ausschluss. Zu beachten ist jedoch, dass die Befahrbarkeit des Brückenwegs im Gegenverkehr und die Befahrbarkeit für einen Gelenkbus weiterhin gewährleistet sein muss.

Hinweis: Der Gehweg des Brückenwegs weist im Scheitelpunkt der Kurve eine Höhe von ca. 312,75 m NHN auf.

Für die Anbindung des Stegs am Brückenweg ist eine statisch unabhängige Konstruktion zu wählen. Die bestehende Stützmauer mit aufgesetzten Schallschutzelementen im Westen bzw. die Lärmschutzwand im Osten (Eigentum und Baulast: Straßen.NRW) sind dabei zu berücksichtigen (siehe Anlage 8).

Anbindung an den Quartiersplatz

Der Anschluss des Stegs ist im gesamten Bereich des Quartiersplatzes möglich (vgl. auch Rahmenbedingungen - „Anbindung an den Quartiersplatz“, S. 9). Die geplante Höhenlage des Platzes von ca. 309,0 m NHN +/- 1,0 m ist zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Bandbreite der Anbindungsmöglichkeiten, sowohl am Brückenweg wie auch am Quartiersplatz, wurde so gewählt, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Barrierefreiheit des Stegs die zwingend einzuhaltende lichte Höhe von 4,7 m über der Fahrbahn der B 51 gewährleistet werden kann.

Anbauverbotszone / Umgang mit der historischen Sheddach-Fassade

Entlang der B 51 besteht eine 20 m breite Anbauverbotszone (vom Fahrbahnrand gemessen), die zwingend zu berücksichtigen und von der Errichtung baulicher Anlagen freizuhalten ist.

Innerhalb dieser Zone sind Brückenpfeiler und Pylone (ausnahmsweise) zulässig. Hinweis: Die weitere Planung nach der Mehrfachbeauftragung ist mit Straßen.NRW abzustimmen.

Bei Errichtung von Brückenpfeilern oder Pylonen in der Anbauverbotszone sind die Mindestabstände gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme 2009 einzuhalten.

Innerhalb der Anbauverbotszone ist zu berücksichtigen, dass derzeit geprüft wird, ob eine Stadtbahn realisiert werden kann. Hierfür ist in der Anbauverbotszone eine Breite von 4,0 m für eine mögliche Stadtbahntrasse freizuhalten. Diese Freihaltezone wird parallel zur Fahrbahn der B 51 im Abstand von ca. 0,75 m geführt.

Die historische Sheddach-Fassade entlang der B51 (Dellmannstraße) hat Bestandsschutz. Eine Erhaltung und die Integration dieser als Zeugnis der Wermelskirchener Industriekultur erhaltenswerten und stadtbildprägenden Fassade in die geplante Bebauung ist in den Bereichen notwendig, wo die o.g. Anbauverbotszone nicht eingehalten werden soll (dies betrifft die Anbindung an den Quartiersplatz, siehe auch S. 9).

3.2 Weitere Rahmenbedingungen

Die nachfolgenden Rahmenbedingungen sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Steg

Der Steg muss für die Fußgänger- und Radfahrer:innen barrierefrei (zwingend, siehe 3.1) und komfortabel (Linienführung und Breite des Stegs) nutzbar sein und gleichzeitig eine wirtschaftliche Lösung darstellen. Die Breite des Stegs kann variieren.

Hinweis: Für die Kostenkalkulation wurde eine Breite von ca. 4 m für den Steg angenommen.

Die Konstruktion des Stegs ist insgesamt ressourcenschonend zu planen.

Es ist eine wartungsarme Konstruktion zu wählen.

Der Steg soll ein markantes Design erhalten, dass als „Landmark“ für das „Innovationsquartier Rhombus“ und die Stadt Wermelskirchen fungiert.

Anbindung an den Brückenweg

Damit der Steg von Besuchern der Innenstadt als Verbindung zum Innovationsquartier gut wahrgenommen werden kann, ist die Sichtbarkeit der Brücke aus dem südlichen Brückenweg bzw. der Telegrafienstraße herauszuarbeiten.

Anbindung an den Quartiersplatz

Zur barrierefreien Anbindung des Stegs an den Quartiersplatz sind Lösungen für eine in den Quartiersplatz integrierte Rampeanlage, ggf. ergänzt um Treppen und Sitzstufen, aufzuzeigen.

Hinweis: Auf Aufzüge zur barrierefreien Anbindung der Freianlagen soll aus wirtschaftlichen Gründen möglichst verzichtet werden.

Die Nutzbarkeit des Platzes zum Aufenthalt innerhalb des Quartiers und als Verteilerebene ist zu gewährleisten.

Es ist im Rahmen der Bearbeitung der Aufgabe zu prüfen, ob eine Integration der historischen „Sheddach-Fassade“ im Bereich des Quartiersplatzes notwendig und sinnvoll ist. Bei einem Verzicht auf die „Sheddach-Fassade“ ist die Einhaltung der 20 m breiten Anbauverbotszone zu berücksichtigen.

Parallel zu dieser Mehrfachbeauftragung wird eine weitere Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die eine städtebaulich-architektonische Planungsstudie für das „Innovationsquartier Rhombus“ mit einer architektonischen Vertiefung für den „Rhombus Campus“ beinhaltet.

Die weitere Planung des Stegs nach den durchgeführten Mehrfachbeauftragungen muss unter Berücksichtigung des Ergebnisses hierzu erfolgen.

Die nachfolgenden Vorgaben hinsichtlich des Quartiersplatzes sind bei der Bearbeitung der Aufgabe der Mehrfachbeauftragung zum „Innovationsquartier Rhombus“ zu berücksichtigen. Diese werden hier zur nachrichtlich zur Kenntnis gegeben:

Quartiersplatz

Im Westen des Plangebiets ist ein hochwertig gestalteter Platz als Verteilerebene zwischen Promenade, angrenzender Bebauung („Rhombus Campus“ und „Innovationshaus“) und Steg über die B 51 zu planen.

Der Platz liegt bezogen auf die Promenade (= EG Ebene) im 1. Obergeschoss. Unter dem Quartiersplatz kann ein Parkdeck errichtet werden.

Der Quartiersplatz ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Niveaus zu planen und barrierefrei an den Steg und die Promenade sowie an den „Rhombus Campus“ und das „Innovationshaus“ anzubinden. Zu planen sind daher Rampen und/oder Aufzüge.

Für die Verbindung Innenstadt – Innovationsquartier Rhombus (Steg) kann der Anbindungspunkt an den Quartiersplatz nur grob festgelegt werden. Der Steg (Oberkante Brückenfläche) wird ungefähr in einer Höhe von 314,10 m NHN im Bereich der Sheddach-Fassade ankommen.

Damit ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden kann, sind ggf. Anpassungen an der Lage des Quartiersplatzes in geringem Umfang notwendig. Abweichungen in der Höhenlage des Platzes sind im Bereich von +/- 1m möglich, ebenso Abweichungen in der Lage und Dimension des Platzes von +/- 3m zur westlichen und/oder zur östlichen Randbebauung (Vergrößerungen oder Verkleinerungen des Platzes gegenüber den Vorgaben aus dem Plan „Bindungen und Restriktionen sind in der Summe bis maximal 3,0 m möglich).

Das Konzept für den Quartiersplatz muss auch Lösungen zum Schallschutz gegenüber der Dellmannstraße (B51) beinhalten (ggf. unter Einbeziehung der „Sheddach-Fassade“).

Die Gestaltungsvorschläge zum Quartiersplatz müssen Lösungen zur Vermeidung von Überhitzung beinhalten (im Sinne von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel).

3.3 „Wünsche“

Die nachfolgenden Wünsche sollen bei der Erarbeitung des Konzepts berücksichtigt werden und können (konzeptabhängig) in die Planungsstudie aufgenommen werden. Das Konzept muss aber auch ohne die Umsetzung dieser Wünsche „funktionieren“.

Anbindung an den Quartiersplatz

Für eine weiter geführte barrierefreie Anbindung des „Stegs“ über den Quartiersplatz bis auf das Niveau der Promenade (ca. 305,0 m ü. NHN) werden Ideen gewünscht.

Anbindung an den Brückenweg

Am Brückenweg wird gewünscht, „kurze Wege zu ermöglichen“. Hierzu kann – in Ergänzung zu der notwendigen barrierefreien Rampe – je nach Konzept auch ein zusätzlicher Zugang vorgesehen werden, der dann nicht zwingend barrierefrei auszuführen ist.

4. Baukosten

Für die Planung des Stegs und der Anbindung an den Quartiersplatz sind die nachfolgenden Kostenschätzungen zu beachten:

Steg

für einen rd. 210 m² großen und ca. 4 m breiten Steg, inklusive Entwässerung und Beleuchtung werden Baukosten eingeschätzt von

netto, rd. 1.155.000 €

Anbindung Quartiersplatz

für eine barrierefreie Konstruktion (z.B. Rampenanlage) vom Ende des Stegs zum Quartiersplatz, ergänzt um Treppen und Sitzstufen, inklusive Entwässerung, werden Baukosten eingeschätzt von

netto, rd. 184.000 €

Es ist eine wirtschaftliche Lösung zu erarbeiten, die sich an den voreingeschätzten Gesamtkosten für den Steg und die Anbindungen orientiert.

5. Leistungsbild

5.1 Anlagen zur Auslobung

Die nachfolgenden Anlagen werden den Planungsbüros mit der Beauftragung zur Erstellung der Planungsstudie für den „Steg“ zur Verfügung gestellt.

- Anlage 1 Übersichtsplan – Verbindung Innenstadt – Rhombusareal
- Anlage 2 Übersichtsplan „Innovationsquartier Rhombus“
- Anlage 3 Erschließung Innovationsquartier Rhombus
- Anlage 4 Lageplan Plangebiet Verbindung Innenstadt - Rhombusareal
- Anlage 5 Bindungen und Restriktionen für eine Verbindung Innenstadt - Rhombusareal
- Anlage 6 Städtebauliche Studie zum Rhombus-Areal, Arbeitsgemeinschaft Stadtplanung Zimmermann, PSP, vom 07.05.2024
- Anlage 7 Vermessung/topografische Aufnahme, ÖBVI Fiebig, Wermelskirchen, Juli 2020, Ergänzung, Juli 2024
- Anlage 8 Planunterlagen von Straßen.NRW zur Stützmauer und Lärmschutzwand, südlich der B 51
- Anlage 9 Baugrunduntersuchung, Mull&Partner, Hagen, 15.01.2025
- Anlage 10 Ablauf- und Zeitplanung Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“

Planungsstudie „Steg“

Die Planungsstudie ist unter Beachtung der in der Auslobung formulierten Ziele, der Rahmenbedingungen und der Vorgaben zu erarbeiten.

Gewünscht wird ein Beitrag, der eine städtebaulich-funktional, gestalterisch, konstruktiv-technisch und finanziell optimierte Lösung darstellt.

Für die Ausarbeitung und Präsentation der Planungsstudie sind geeignete Darstellungen durch die Planungsbüros zu wählen. Hinsichtlich der vorzulegenden Ausarbeitungen sind jedoch folgende Mindestanforderungen zu erfüllen.

- **Erläuterung des Planungsstudie** mit entwurfsleitender Idee und prinzipiellen Aussagen zur Tragkonstruktion und Gründung sowie zu den Gestaltungsmerkmalen, der Konstruktion und den Materialien
- **Übersichtsplan** zur Einbindung in das Umfeld im Maßstab 1:500
- **Lageplan, Schnitte** (mind. Längs- und Querschnitt) **und Ansichten** (mind. von der B 51) mit Berücksichtigung der Anbindungspunkte und Höhenangaben, im Maßstab 1:200
- weitere Schnitte und Ansichten sowie Details soweit zum Verständnis notwendig –

- **Beleuchtungskonzept** für den Steg und die Anbindungen, in geeigneter Darstellung nach Wahl
- **Skizzenhafte Perspektiven, dreidimensionale Visualisierungen oder weitere geeignete Darstellungen** zur Beschreibung der Konstruktion und seiner Gestaltung nach Wahl
- **Flächenberechnung** (nachvollziehbar) und **Kostenschätzung** in der ersten Ebene der Kostengliederung nach DIN 276.

Hinweis: Die Pläne sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt.

6. Verfahren und weitere Beauftragung

Die Informationen zum Verfahren und der weiteren Beauftragung werden im „Begleitdokument zur Bekanntmachung zum Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb (§§ 74, 17 VgV) sowie der Leistungsbeschreibung für die „**Verbindung Innenstadt – Rhombusareal für Fußgänger- und Radfahrer:innen über die B 51**“ dargelegt.

7. Zeitplan

Der Zeitplan für die Durchführung des Verhandlungsverfahrens ist der Dokumentation zum Verfahren zu entnehmen (siehe oben).

Die Ablauf- und Zeitplanung für die angestrebte Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ ist in der Anlage 10 dargestellt und wird nachrichtlich zur Kenntnis gegeben