

NEUE FÖRDERMAßNAHME „INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS“, WERMELSKIRCHEN

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt
Wermelskirchen**

am 29.09.2025, in Wermelskirchen

Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen

- **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**
- **Erstantrag zur integrierten Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ sowie Antrag zum Städtebauinvestitionsprogramm 2026**
- **Abgrenzung des Fördergebiets**



BESCHLUSSVORSCHLAG

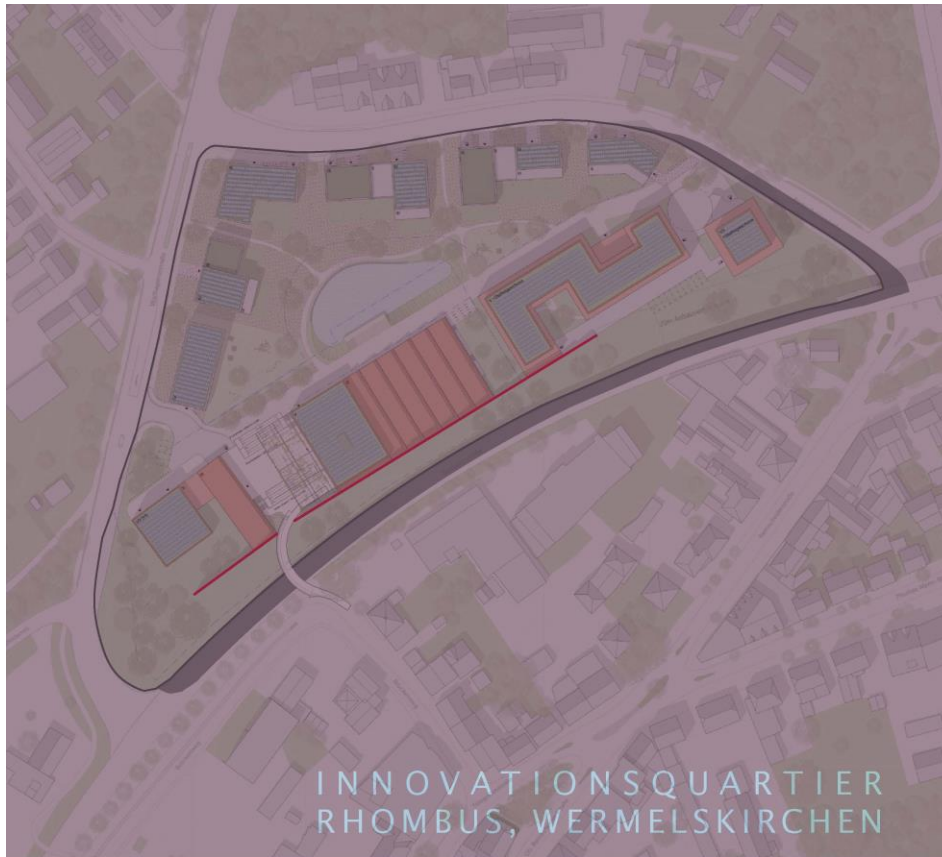
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Rat die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschließt das vorliegende „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ gemäß Anlage 1 als Grundlage für die Entwicklung des „Innovationsquartier Rhombus“.
2. Der Rat der Stadt Wermelskirchen bestätigt die in der Anlage 2 dargestellten Eckpunkte der zu beantragenden Fördermaßnahme, bezogen auf die Maßnahmen, die Kosten und die Finanzierung.
3. Die Abgrenzung des Fördergebiets gemäß Anlage 3 für die neue Fördermaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ wird beschlossen. Die Abgrenzung liegt innerhalb der am 10.12.2018 vom Rat der Stadt Wermelskirchen nach §142 Abs. 3 BauGB beschlossenen Sanierungssatzung „Wermelskirchen Innenstadt“.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage den Erstantrag zur integrierten Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ zu stellen. Zusammen mit diesem werden auch die Fördermittel für die Maßnahmen Grunderwerb, Abbruch und Aufbereitung für die von der Stadt Wermelskirchen erworbene Fläche sowie die Planungsleistungen und Vorbereitungsmaßnahmen zum Städtebauinvestitionsprogramm 2026 beantragt.



„Innovationsquartier Rhombus - Wermelskirchen“



INNOVATIONSQUARTIER
RHOMBUS, WERMELSKIRCHEN

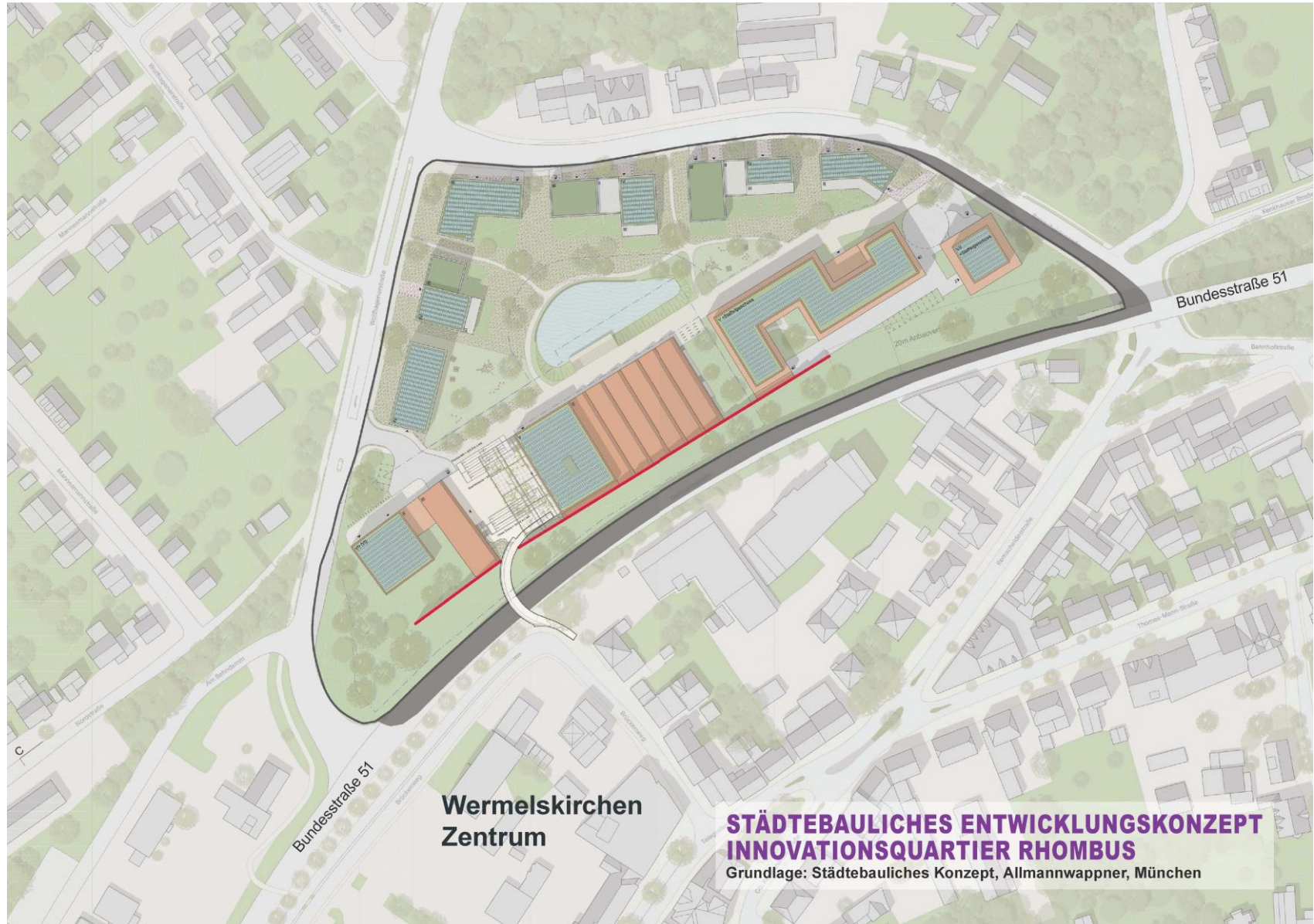
INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT



stadt
wermelskirchen

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

„Innovationsquartier Rhombus - Wermelskirchen“

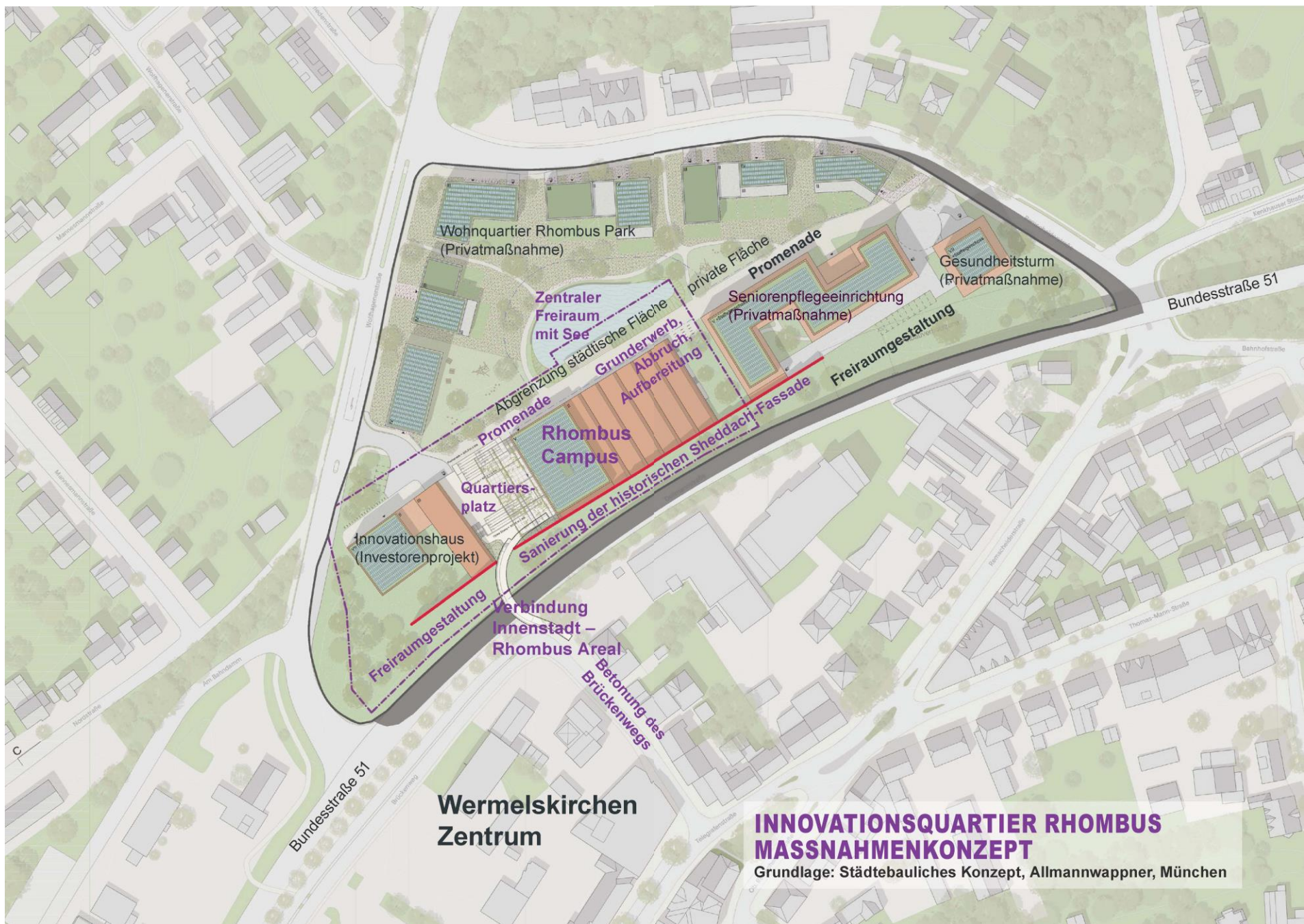


stadt
wermelskirchen

ARCHITEK
TURSTADT
PLANUNG
STADTENT
WICKLUNG

HAMERLA | GRUSS-RINCK | WEGMANN + PARTNER

„Innovationsquartier Rhombus - Wermelskirchen“



**Wermelskirchen
Zentrum**

**INNOVATIONSQUARTIER RHOMBUS
MASSNAHMENKONZEPT**

Grundlage: Städtebauliches Konzept, Allmannwappner, München

Die Maßnahmen im Einzelnen

- **Grunderwerb**
- **Abriss, Aufbereitung**
- **Rhombus Campus - Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen**
- **Verbindung „Stadtbogen Innenstadt – Rhombus Areal“**
- **Betonung Achse Brückenweg
von der Telegrafienstraße bis zum Steg über die B 51**
- **Erhaltung und Sanierung der historischen Sheddach-Fassade**
- **Quartiersplatz**
- **Promenade**
- **Gestaltung des Freiraums entlang der B51**
- **Zentraler Freiraum mit See - öffentliche Maßnahme auf privater Fläche**
- **Vorbereitungsmaßnahmen**

Innovationsquartier Rhombus



„Innovationsquartier Rhombus“ – Beitrag zur Mehrfachbeauftragung,
Visualisierung von Floer für **@allmannwappner, München**



stadt
wermelskirchen

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

„Rhombus Campus“



Visualisierung Rhombus Campus mit Quartiersplatz, allmannwappner



stadt
wermelskirchen

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

Rhombus Campus

- Entrée und multifunktionaler Veranstaltungsbereich
- Hallenbad
- Akademie mit VHS
- Haus der Vereine

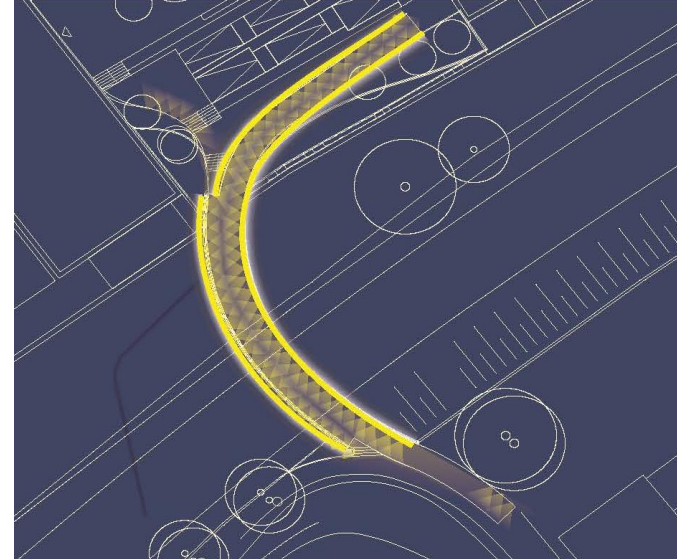


Ansicht des Rhombus Camps von der Promenade

Verbindung „Stadtbogen Innenstadt - Rhombus Areal“



Visualisierung mit Blick von der Innenstadt, imagine structure



Verbindung „Stadtbogen Innenstadt - Rhombus Areal“



Visualisierung mit Blick von der Bundesstraße, imagine structure

Betonung der Achse von der Telegrafstraße bis zum Steg über die B51 entlang Brückenweg



Plan: allmannwappner



Beispiel Lichtstele

Erhaltung und Sanierung der historischen Sheddach-Fassade

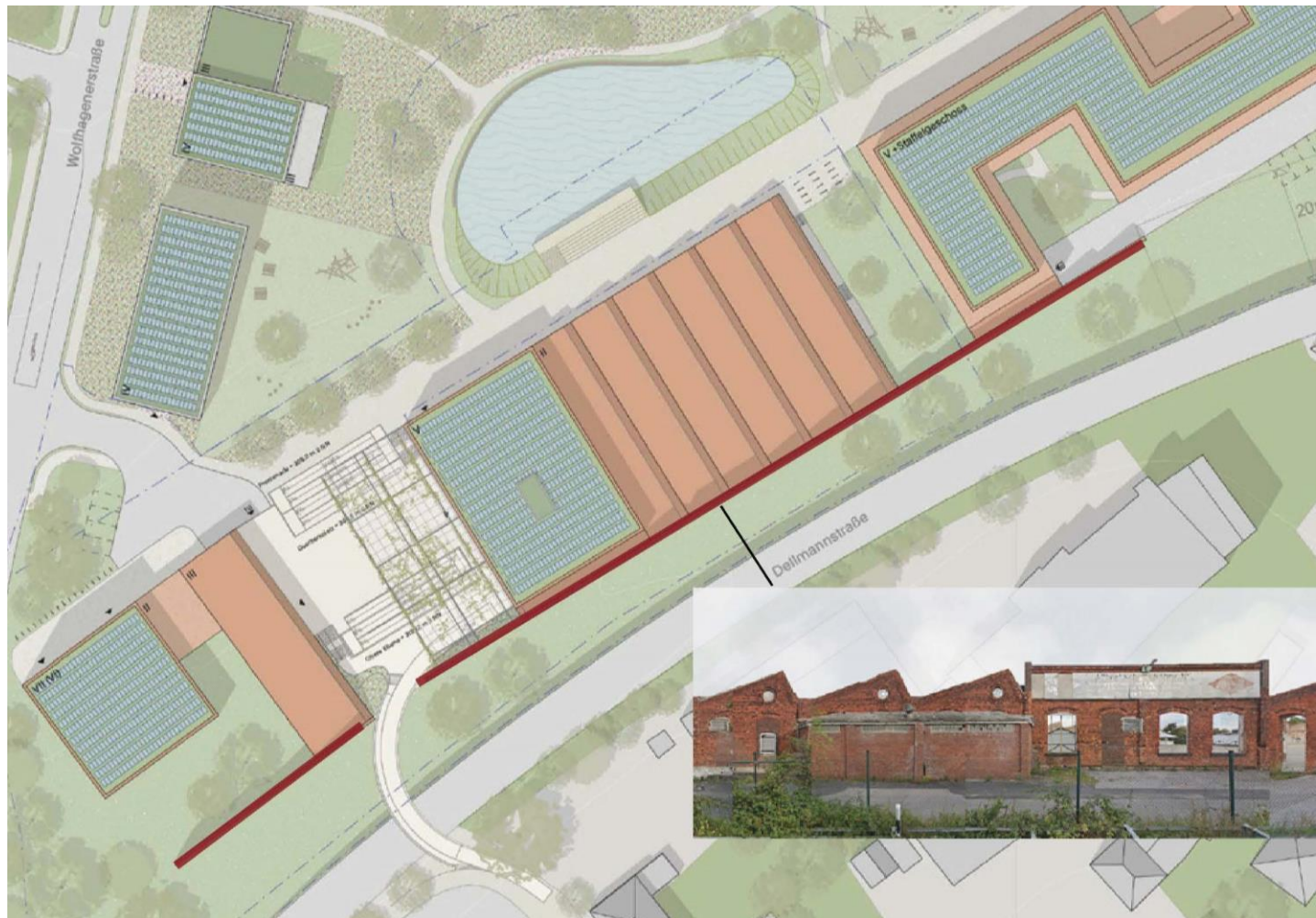
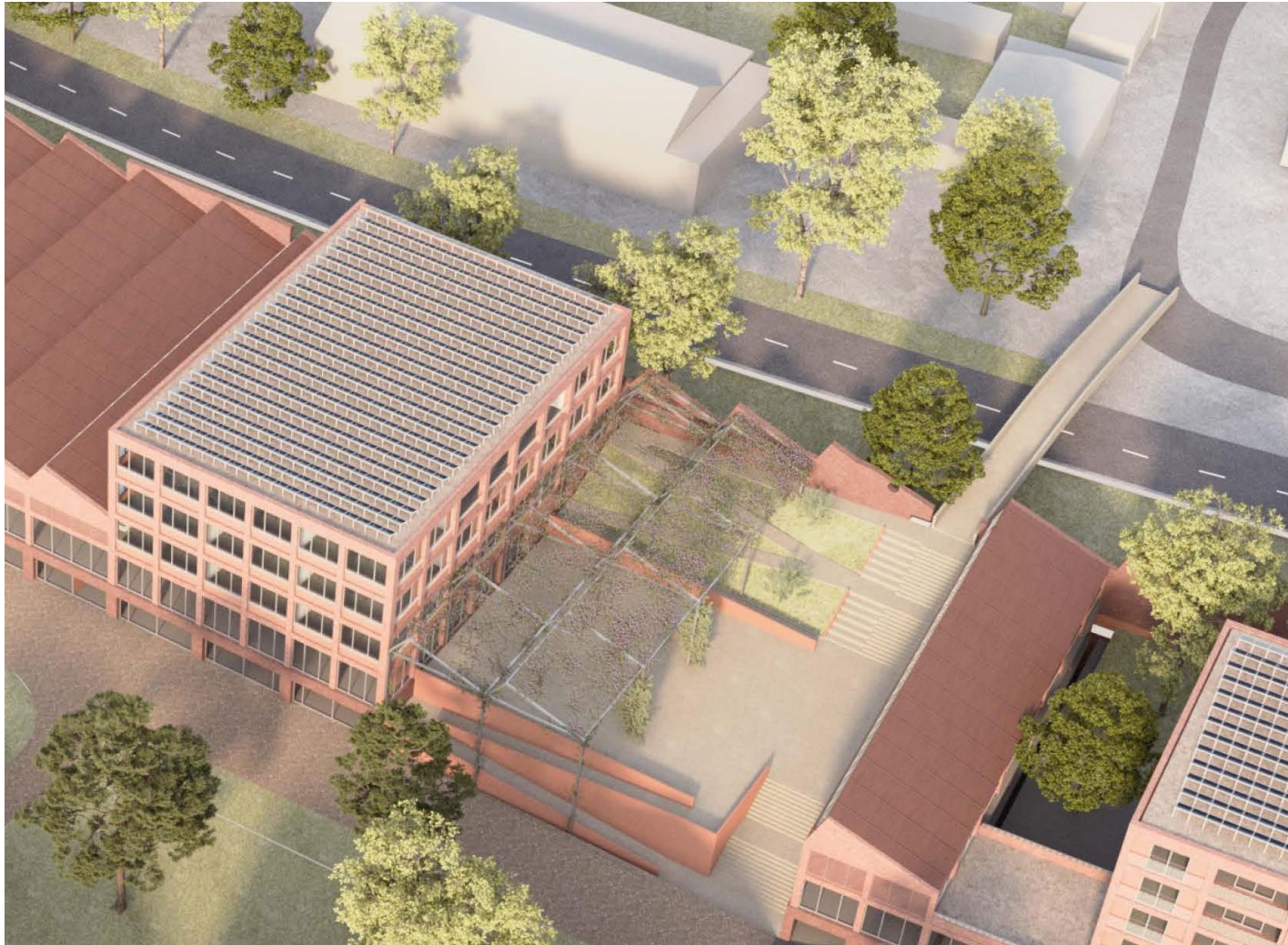


Foto und Ansicht: allmannwappner

Quartiersplatz



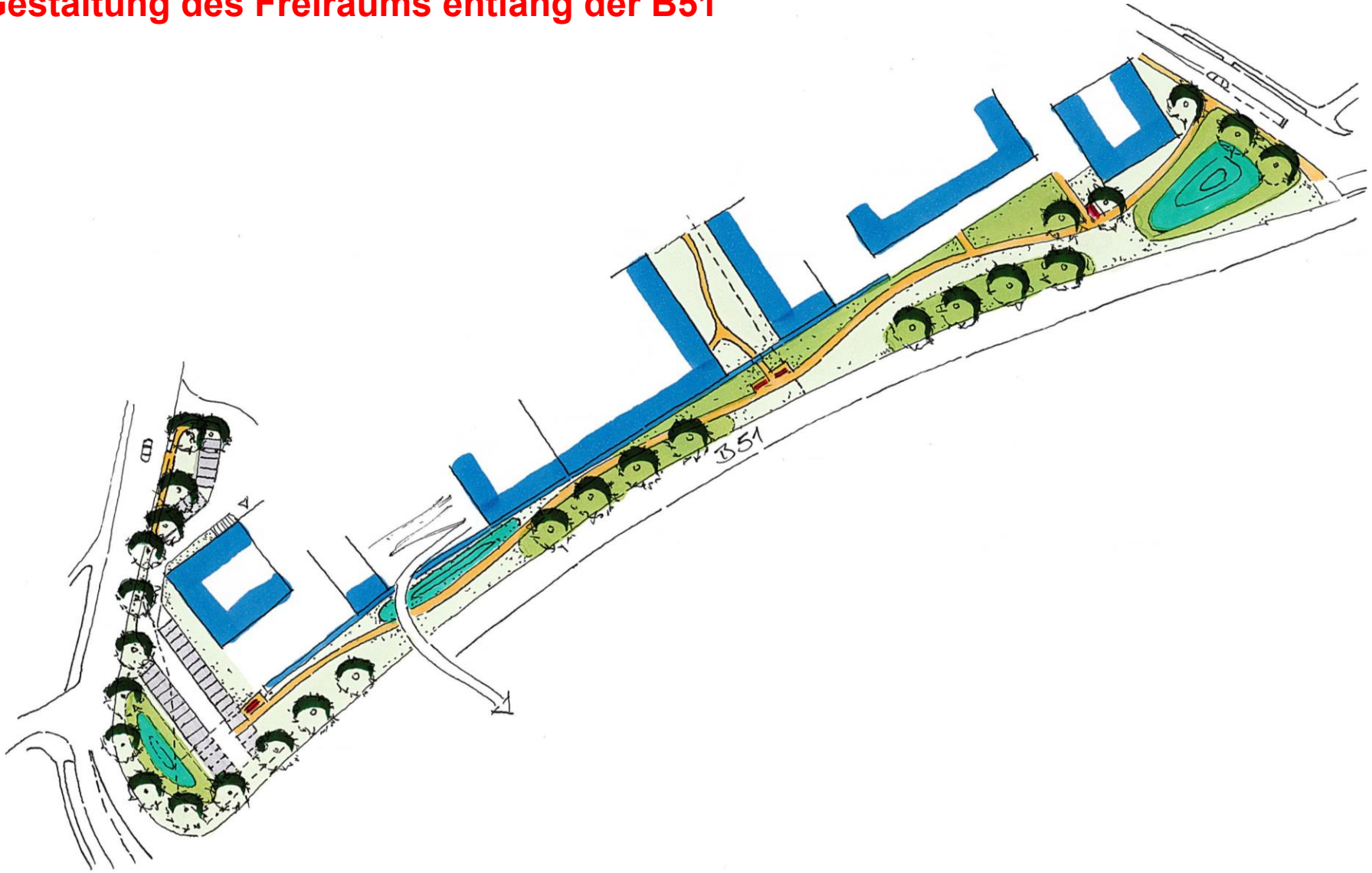
Plan und Visualisierung: allmannwappner



stadt
wermelskirchen

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

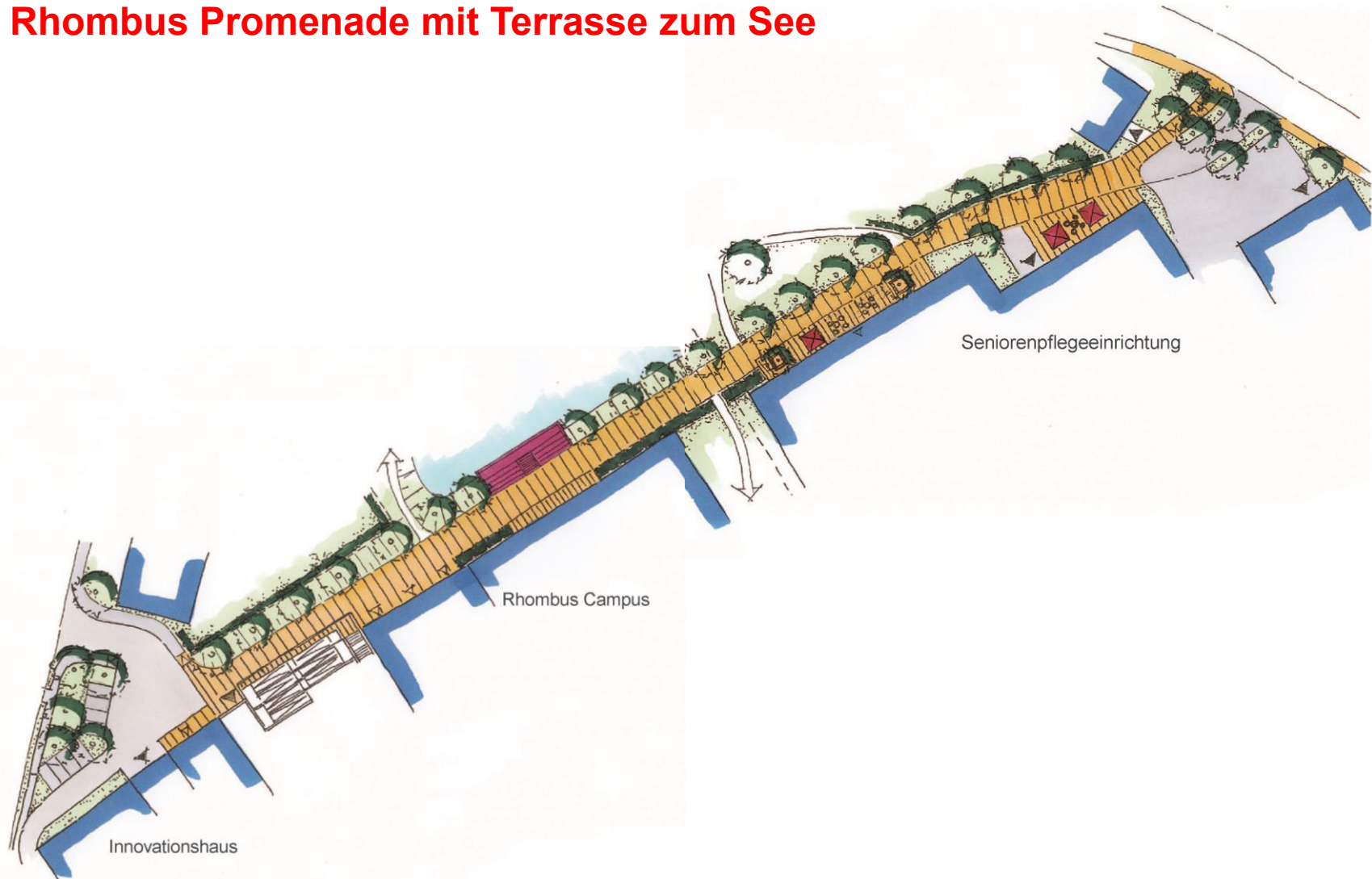
Gestaltung des Freiraums entlang der B51



Grundkonzept: ASS



Rhombus Promenade mit Terrasse zum See

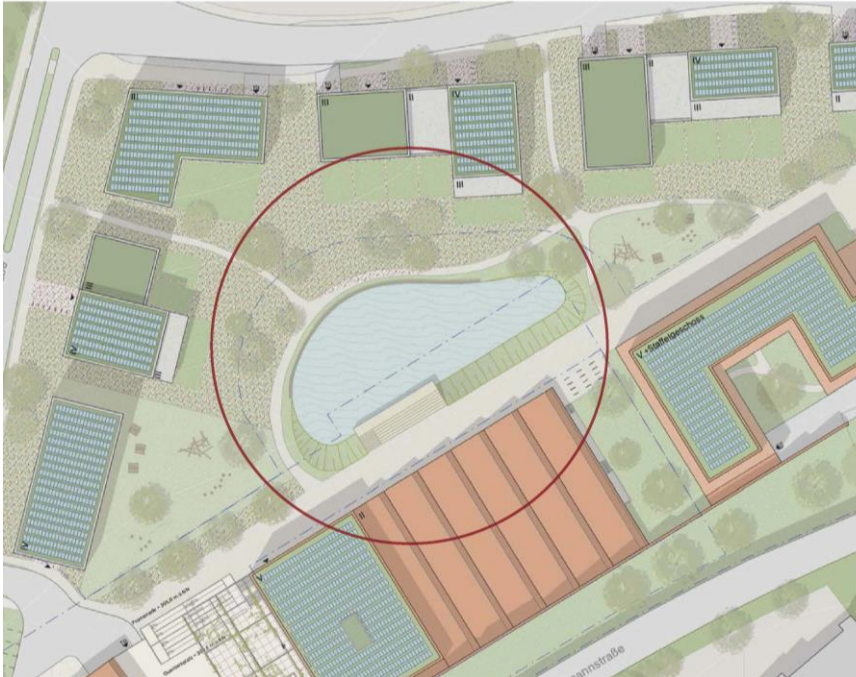


Grundkonzept: ASS

Zentraler Freiraum mit See



Beispiel: Kurpark Bad Laer, Quelle: Katrin Neumann



Plan: allmannwappner

Maßnahmen Dritter

Hier: Innovationshaus

Investorenprojekt, Bestandteil der öffentlichen Fördermaßnahme



Visualisierung: allmannwappner

Maßnahmen Dritter

- **Seniorenpflegeeinrichtung**
- **Gesundheitsturm**
- **Wohnquartier Rhombus Park, inkl. Kita**



Handlungskonzept

Übersicht Maßnahmen und Kosten

Maßnahmen	Kosten Stand 09/2025	
	Gesamtkosten Fördermaßnahme brutto	zuwendungsfähige Kosten StBauFö
Grunderwerb	770.000 €	770.000 €
Abriss, Aufbereitung	3.655.000 €	3.655.000 €
Rhombus Campus Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen	33.170.000 €	22.770.000 €
Verbindung „Stadtbogen Innenstadt – Rhombus Areal	1.745.000 €	1.745.000 €
Betonung Achse Brückenweg von der Telegrafienstraße bis zum Steg über die B 51	75.000 €	75.000 €
Erhaltung und Sanierung der historischen Sheddach-Fassade	470.000 €	470.000 €
Quartiersplatz	1.050.000 €	1.050.000 €



Handlungskonzept

Übersicht Maßnahmen und Kosten

Maßnahmen	Kosten Stand 09/2025	
	Gesamtkosten Fördermaßnahme brutto	zuwendungsfähige Kosten StBauFö
Promenade öffentliche und private Maßnahme, Summe 1.486.000 €, davon private Maßnahme 466.000 € öffentliche Maßnahme	1.020.000 €	1.020.000 €
Gestaltung des Freiraums entlang der B51 öffentliche und private Maßnahme, Summe 710.000 €, davon private Maßnahme 245.000 € öffentliche Maßnahme	465.000 €	465.000 €
Zentraler Freiraum mit See öffentliche Maßnahme auf privater Fläche	880.000 €	880.000 €
Vorbereitungsmaßnahmen	980.000 €	980.000 €
Gesamtkosten	44.280.000 €	33.880.000 €

Handlungskonzept

Übersicht Maßnahmen und Kosten

	Gesamtkosten Fördermaßnahme	zuwendungsfähige Kosten StBauFö und Anteilsfinanzierung
Übertrag Gesamtkosten	44.280.000 €	33.880.000 €
Erlöse (abzüglich)		600.000 €
Zuwendungsfähige Kosten		33.280.000 €
Fördersumme 50%		16.640.000 €
Eigenmittel der Stadt Wermelskirchen 50%		16.640.000 €
Weitere Kosten Stadt Wermelskirchen (ohne Förderung)		
Anteilsfinanzierung Hallenbad	10.400.000 €	
Öffentliche Parkplätze	1.600.000 €	
Gesamtkosten		
Summe Städtebauförderungsmittel (angestrebt)	16.640.000 €	
Gesamtkosten Stadt Wermelskirchen	28.640.000 €	



Handlungskonzept

Übersicht Maßnahmen und Kosten

Maßnahmen Dritter

Maßnahme	Projekt-träger	Finanzierung	Kosten Dritter
Innovationshaus Rhombus private Maßnahme als Bestandteil der öffentlichen Fördermaßnahme	privat	priv. Investor	19.000.000 €

Weitere Maßnahmen Dritter

Maßnahme	Projekt-träger	Finanzierung	Kosten Dritter
Seniorenpflegeeinrichtung	privat	priv. Eigentümer Investoren	26.000.000 €
Gesundheitsturm im Osten	privat	priv. Eigentümer Investoren	17.000.000 €
Wohnquartier Rhombus, inkl. Kita	privat	priv. Eigentümer Investoren	40.000.000 €
Energieversorgung Rhombus Areal	Energie-versorger	Energie-versorger mit BEW-Förderung	6.000.000 €
Summe, brutto			89.000.000 €

Gesamtsumme Maßnahmen Dritter **108.000.000 €**



stadt
wermelskirchen

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

Erstantrag „Innovationsquartier Rhombus“

Gleichzeitig zum Erstantrag wird ein **Antrag für die ersten Maßnahmen zum Städtebauinvestitionsprogramm 2026** gestellt für:

	zuwendungsfähige Kosten, brutto
Vorbereitungsmaßnahmen, anteilig	500.000 €
Grunderwerb	
• Erwerb einer Teilfläche des Innovationsquartiers aus dem Rhombusareal, gem. Verkehrswertgutachten, inkl. Nebenkosten	770.000 €
Abbruch, Aufbereitung	
• Abbruch der Gebäude und Aufbereitung der Fläche innerhalb der durch die Stadt erworbenen Teilfläche des Innovationsquartiers mit Index für 2026 = 3.984.000 €	3.655.000 €
Planungskosten, anteilig für die Hochbaumaßnahme (Kernmaßnahme)	
• davon Rhombus Campus – soziokulturelle Begegnungsstätte im Innovationsquartier - Beantragung von Planungskosten, anteilig	4.000.000 €
• davon Stellplatzebene unter dem Quartiersplatz - Beantragung von Planungskosten, anteilig	250.000 €
Freianlagen und Erschließung - Beantragung von Planungskosten	800.000 €
Gesamtkosten STEP 2026, zuwendungsfähig	9.975.000 €
Abzüglich Erlöse aus der Vermarktung der Baufläche „Innovationshaus“	- 600.000 €
Zuwendungsfähige Kosten, brutto	9.375.000 €
Zuwendung (Fördersatz, derzeit 50%)	4.687.500 €
Eigenmittel Wermelskirchen	4.687.500 €

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Rat die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschließt das vorliegende „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ gemäß Anlage 1 als Grundlage für die Entwicklung des „Innovationsquartier Rhombus“.
2. Der Rat der Stadt Wermelskirchen bestätigt die in der Anlage 2 dargestellten Eckpunkte der zu beantragenden Fördermaßnahme, bezogen auf die Maßnahmen, die Kosten und die Finanzierung.
3. Die Abgrenzung des Fördergebiets gemäß Anlage 3 für die neue Fördermaßnahme „Innovationsquartier Rhombus“ wird beschlossen. Die Abgrenzung liegt innerhalb der am 10.12.2018 vom Rat der Stadt Wermelskirchen nach §142 Abs. 3 BauGB beschlossenen Sanierungssatzung „Wermelskirchen Innenstadt“.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage den Erstantrag zur integrierten Gesamtmaßnahme „Innovationsquartier Rhombus, Wermelskirchen“ zu stellen. Zusammen mit diesem werden auch die Fördermittel für die Maßnahmen Grunderwerb, Abbruch und Aufbereitung für die von der Stadt Wermelskirchen erworbene Fläche sowie die Planungsleistungen und Vorbereitungsmaßnahmen zum Städtebauinvestitionsprogramm 2026 beantragt.



Anlage



Städtebaufördergebiet



 räumliche Abgrenzung
Sanierungsgebiet zum
neuen Erstantrag
STEP 2026