

# Wohnen auf einst katholischem Grund

Mitten in Rheinbach entsteht auf dem Pallotti-Areal ein neues Stadtviertel

VON MARIO QUADT

**RHEINBACH.** Mit reichlich Wehmut betrachteten viele Neugierige in Rheinbach die Arbeit der gelben Bagger, die sich seit dem Frühjahr gierig an den einstigen Internatsgebäuden des Vinzenz-Pallotti-Kollegs (VPK) zu schaffen machten. Über Wochen prägten meterhohe Schutthalde das Bild an der Pallottistraße. Zwar sind die Baumaschinen wieder abgerückt, doch lange wird es nicht ruhig bleiben. Auf dem Gelände, auf dem die Gemeinschaft der Pallottiner von 1935 bis 2016 das Kolleg als katholisches Internat und Gymnasium betrieben hatte, entsteht mitten im Rheinbacher Stadtzentrum nicht weniger als ein ganz neues Stadtviertel.

Schätzungen, respektive Hochrechnungen, gibt es zur möglichen Wohnfläche des neuen Veedels auf einst katholischem Grund: Es existiert noch kein Bebauungsplan, auf dem das einstige Schulareal bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist. Erst ein solcher Bebauungsplan legt explizit fest, welche Formen des Bauens dort möglich und letztlich genehmigungsfähig sind. Die Fläche an der Pallottistraße misst rund 30 000 Quadratmeter. Zum Vergleich: Auf dem einstigen Fabrikgelände des Keramikherstellers Majolika nördlich des Rheinbacher Bahnhofs mit 17 800 Quadratmetern beabsichtigt ein lokales Investorenduo 240 Wohneinheiten für rund 500 Menschen zu realisieren (der GA berichtete). Auf die fast doppelt so große Fläche an der Pallottistraße hochgerechnet, könnten dort also um die 500 Wohneinheiten für rund 1000 Menschen realisiert werden. Vorausgesetzt, der künftige Bebauungsplan sieht keine anderen Dimensionen vor.

Ende August hatten die Pallottiner bekanntgegeben, dass sie nach monatelangen Verhandlungen das drei Hektar große Grundstück an die BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Köln verkauft haben. Wie das Unternehmen dem GA sagte, plant der Projekt- und Gebietsentwickler auf dem innerstädtischen Gelände „moderne, urbane Wohnungen und Häuser, eingebettet in attraktive Grünanlagen“. Über die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten könne das Unternehmen mit Blick auf das anstehende Bebauungsplanverfahren noch keine Angaben machen, so Sandra Joern, Pressesprecherin von BPD Immobilienentwicklung, auf Anfrage.

Leicht ist es den Pallottinern nicht gefallen, sich von ihrem Grund und Boden zu trennen. „Die Pallottiner sind seit vielen Jahrzehnten in Rheinbach verwurzelt. Nicht zuletzt deshalb sehen wir uns auch in einer Verantwortung für die Region“, erklärte Pater Rainer Schneiders, Provinzökonom der Pallottiner. Daher habe sich die Ge-



Rund 30 000 Quadratmeter Fläche misst das Baugebiet auf dem ehemaligen Pallotti-Areal, hier aus der Luft fotografiert.

FOTOS: AXEL VOGEL



So sahen die verwaisten Internatsgebäude am Vinzenz-Pallotti-Kolleg in Rheinbach aus, bevor die Bagger anrückten.

meinschaft dazu entschieden, die Flächen im Herzen der Glasstadt „den Bedürfnissen der Rheinbacher zur Verfügung zu stellen“, so Schneiders. „Zu diesen Bedürfnissen gehört auch der Wohnungsneubau. Dafür haben wir in intensiver Abstimmung mit der Stadt einen Teil unseres Grundbesitzes an BPD verkauft.“

Die Kölner Projektentwickler wollen in mehreren Schritten „eine attraktive städtebauliche Planung auf Basis eines architektonischen Wettbewerbsverfahrens und eine qualitative bauliche Gestaltung mit ansprechenden, lebendigen Räumen“ realisieren, teilte Joachim Siepmann, Niederlassungsleiter der BPD Nordrhein-Westfalen, mit. Die Idee, für das wichtige Filetstück im Rheinbacher

Zentrum einen Architektenwettbewerb auszurufen, ist bereits im 2017 veröffentlichten Masterplan Innenstadt zu finden. Der schlägt den Ideenwettbewerb zur „Sicherung der Gestaltungsquali-

## Neues Viertel schafft neue Verkehrsprobleme

Ein großes Problem, nicht nur für die Bebauungsplanerstellung, dürfte der Verkehr rund um das neue Stadtviertel werden. Für dieses Problem, den **Bauverkehr** für rund 500 Wohneinheiten und den Verkehr von rund 1000 Menschen im ohnehin überfüllten Innenstadverkehr aufzunehmen, sieht der **Masterplan Innenstadt** bereits mehrere „Hausaufgaben“: An erster Stelle soll die **Verkehrsführung** am Knotenpunkt Pallottistraße und Vor-



Nach und nach machen Baumaschinen die Internatsgebäude des früheren Vinzenz-Pallotti-Kollegs dem Erdboden gleich.

tät über Qualifizierungsverfahren“ vor. Ferner sieht das stadtplanerische Gutachten für das einstige Schul- und Internatsgelände den Neubau von Geschosswohnungsbau, Doppelhäusern/Reihenhäu-

dem Voigtstor verbessert werden. Ebenso soll an der Schützenstraße, gewissermaßen auf der Rückseite des künftigen Baugebiets, ein sogenannter Knotenpunkt entstehen, der das zukünftige Verkehrsaufkommen im Pallotti-Areal lenken hilft. Ferner ist zwischen Pallottistraße und Bungert der Bau eines **Radweges** vorgesehen, um eine Verbindung zwischen dem Pallottiner-Areal und der Innenstadt für den Radverkehr zu schaffen. *qm*

ern sowie Einfamilienhäusern vor. Dabei soll laut Masterplan der Grundsatz der „nachhaltigen Entwicklung von innerstädtischen Potenzialflächen in zwei Bauabschnitten“ gelten. Außerdem sollen die Wohnangebote so konzipiert sein, dass das Pallottiareal teilweise oder in Gänze die Kriterien als „Klimaschutzsiedlung NRW“ erfüllt.

Ein „aktives Hinwirken auf eine qualitätvolle bauliche Gestaltung“ sieht der Masterplan ebenso vor wie das Bereitstellen von geeigneten und vielfältigen Wohnformen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Bedarfs in Rheinbach. Nicht zuletzt sollen durch das neue Gelände Rad- und Fußwegeverbindungen miteinander vernetzt werden.