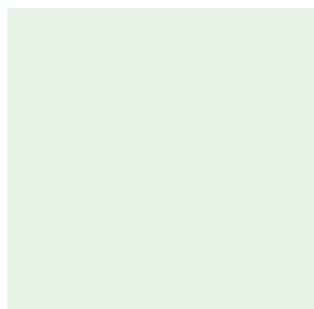
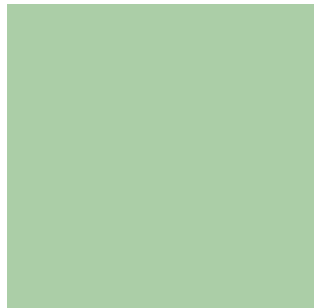
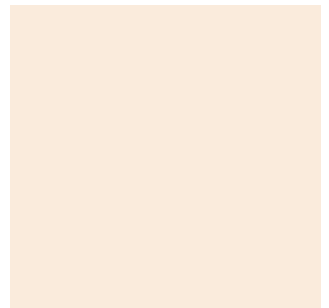
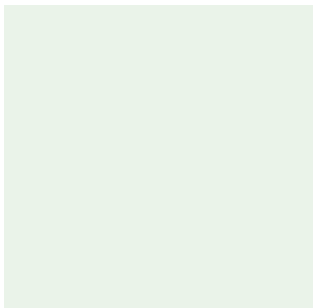


# PERSPEKTIVENENTWICKLUNG THURN-GELÄNDE

## Beteiligungswerkstatt 28.03.23

Planungsdialog mit Öffentlichkeit, Verwaltung  
und Politik in Neunkirchen-Seelscheid/Much



Büro für Stadtplanung und  
strategische Projektentwicklung



Forschungsinstitut für  
Regional- und  
Wissensmanagement gGmbH



# BETEILIGUNGSWERKSTATT 28. MÄRZ 2023

## ERGEBNISAUSWERTUNG

### AUFGABENSTELLUNG UND ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

Die Gemeinden Much und Neunkirchen Seelscheid stehen vor der Herausforderung eine **zukunftsfähige Strategie für eine Profilentwicklung** des Standorts des ehemaligen Thurn-Geländes zu erarbeiten. Ziel ist es dabei für das bestehende Areal mit seinem umliegenden Flächen ein zukunftsfähiges Konzept zu erstellen, welches im Sinne der nachhaltigen Entwicklung des Gewerbestandes steht, die Qualitäten und **Besonderheiten des Standortes** fördert und ein darauf aufbauendes **inhaltliches wie räumliches Profil** beschreibt. Dabei steht vor allem eine wirtschaftliche Multiplikatorwirkung im Vordergrund, beispielsweise die Schaffung neuer hochwertiger Arbeitsplätze, die Entfaltung von positiven Synergieeffekten entlang von Wertschöpfungsketten sowie die Etablierung einer neuen Standortmarke. Vor diesem Hintergrund wurden nun erste städtebauliche Szenarien zur Visualisierung der Profilaussagen, Planungsziele und -qualitäten in einem **Dialogverfahren mit Verwaltung, Politik und Bürgerschaft** entwickelt und gemeinsam diskutiert. Die Ergebnisse der ersten **öffentlichen Beteiligungswerkstatt am 28. März 2023 zum Arbeitsstand** werden im Folgenden beschrieben.



### ALLEINSTELLUNGSMERKMALE UND BESONDERHEITEN DER IST-SITUATION

Das ehemalige Thurngelände zeichnet sich durch die **besondere Lage direkt am Orts- eingang** von Neunkirchen-Seelscheid sowie die besondere **topografische Lage** aus. Das Areal liegt auf einem **eingegrüntem Plateau** mit abfallenden Hängen in Richtung Süden und Südosten. Durch die **bestehenden Grünstrukturen** und Baumreihen entsteht ein etwas „**versteckter Charakter**“ des Standortes.



Besonders **prägend sind die Bestandsbauten** wie das Turmgebäude und die große **Sheddach-Halle**. Letztere bietet dabei neben der gewerblichen Nutzung innerhalb der Halle ebenfalls ein großes **energetisches Potential** mit den Dachflächen (Dach-PV) und einer potentiellen Abwärmenutzung.

## INHALTLICHES PROFIL THEMATISCHE AUSRICHTUNG

Auf Basis der wirtschaftlichen Analyse sowie den Besonderheiten des Standortes ergibt sich eine thematische Ausrichtung/ inhaltliches Profil. Hierbei wurde besonders die Idee eines innovativen Standortes für **kreislauforientierte Produktherstellung** und die **Nutzung nachwachsender Rohstoffe**, beispielsweise **zirkuläre Kunststoffe**, hervorgehoben. Dabei wird der Fokus auf bestehende Betriebe und Kompetenzen, wie zum Beispiel der Vielzahl an **Handwerksunternehmen**, gelegt um Verbindungen aufzubauen. Klar wurde zudem, dass am Standort ein Potenzial für **innovative Arbeitsweisen sowie Arbeitsumgebungen** besteht, unter anderem durch **Industrie 4.0** (möglich gemacht durch produktionsnahe Unternehmen und IT) und der Integration von **Start-Ups und Co-Working**. Darüber hinaus erfordert die potenzielle Etablierung eines **Hochschulstandortes** zur Förderung von Forschungs- und Entwicklungsprojekten möglicherweise auch kleinteilige Übernachtungsangebote.



## ALLGEMEINE RÄUMLICHE ANFORDERUNGEN

Aus den beschriebenen Besonderheiten und dem inhaltlichen Profil ergeben sich allgemeine räumliche Anforderungen. Die kennzeichnenden Bauten mit ihren **architektonischen Alleinstellungsmerkmalen** (zumindest in Teilen) werden seitens der Teilnehmer\*innen als erhaltenswert erachtet und sollen deshalb intensiv mit in die neuen Entwicklungen einbezogen werden. Für die notwendigen Neubauten sollte eine



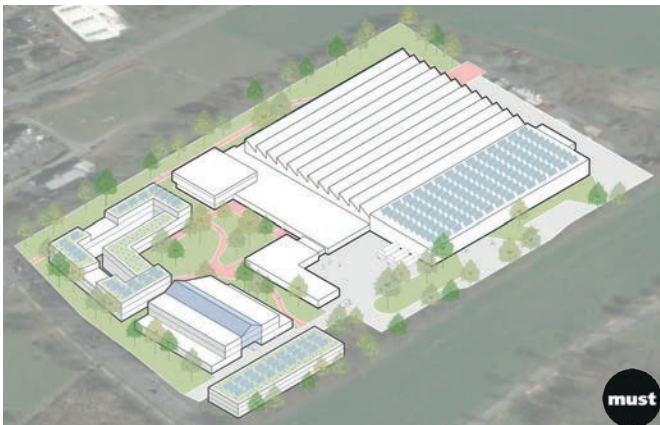
**nachhaltige Bauweise praktiziert und kluge Energiekonzepte** mitgedacht werden. Der Standort bietet das Potenzial **kleinteiliger Nutzungen und hoher Flexibilität**, die Raum für unterschiedliche Unternehmensgrößen ermöglicht. In und um die Bestandshalle sind Konzepte für **neue Arbeitswelten** inkl. Sport- und Freizeitangeboten denkbar. Baulich ist zudem die topografische Lage bei der **Geschossigkeit** zu beachten. Darüber hinaus erfordert die ortsnahe Lage des Geländes kluge Lösungen für die zu erwartende **Verkehrssituation und ein passendes Zusammenspiel mit der Umgebung**. Auch der Fokus auf einer **neuen Freiraumnutzung** und Grünraumnutzung auf dem Gelände wurde mehrfach hervorgehoben, wie z.B. die Einrichtung einer **öffentlichen Transferachse** sowie von quartiersübergreifenden Treffpunkten.

### Szenarien der räumlichen Gestaltung

Um auf **unterschiedliche mögliche Szenarien seitens Investoren und Unternehmen am Standort** einzugehen, wurden seitens des Büro MUST vier unterschiedliche Varianten erarbeitet. Diese stellen Vorschläge/Skizzen zur städtebaulichen Gestaltung des Standortes dar und **weisen die Bandbreite möglicher Handlungsformen auf**. Dabei reichen die Vorschläge von einem vollständigen Erhalt der Halle über einen Teilerhalt hin zu einem vollständigen Abriss und kompletten Neubauten auf dem Gelände. Jede dieser Varianten stellt dabei nochmals speziellere, eigene räumliche Anforderungen an das Gelände.

### Räumliche Anforderungen - Variante 1

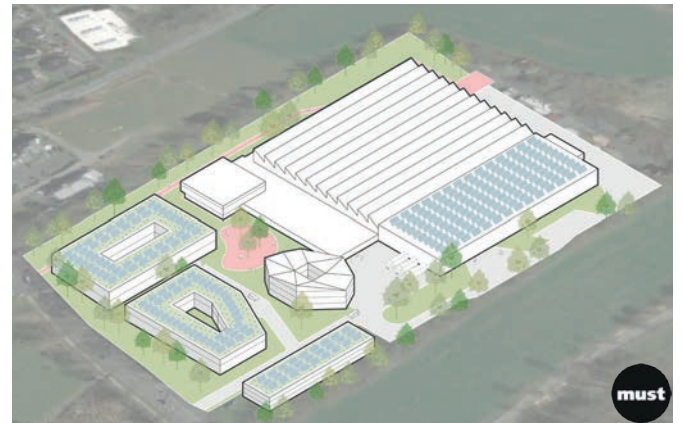
Eine Idee ist es, eine **räumliche Achse durch das Produktionsgelände** zu erstellen welche sowohl der Austausch zwischen den Unternehmen verbessert, als auch Besucher\*innen die Möglichkeit gibt, spannende **Einblicke in Produktionsweisen** zu erhalten. In Variante 1 bleibt **die gesamte Halle als Ganzes erhalten** und strahlt weiterhin die Qualität des Standortes aus. Auf den weiteren Freiflächen des Geländes werden **nachfrageorientiert Neubauten** für größere und kleinere Unternehmen errichtet.



Axonometrie - Variante 1\*

### Räumliche Anforderungen - Variante 2

Variante 2 bietet die Möglichkeit, **innovative Produktionslayouts** zu fördern und zu entwickeln. Ein zentraler Fokus der zweiten Variante liegt auf der Schließung von **Kooperationen zwischen Wirtschaft und Forschung**. Dazu soll in dieser Variante ein umfassendes Gebäude für eine **Niederlassung einer Hochschule** errichtet werden. Innerhalb und außerhalb der Bestandshalle gilt es, Orte zu schaffen, an denen zwischen den am Standort angesiedelten Unternehmen Kooperationen und Synergien entstehen können.

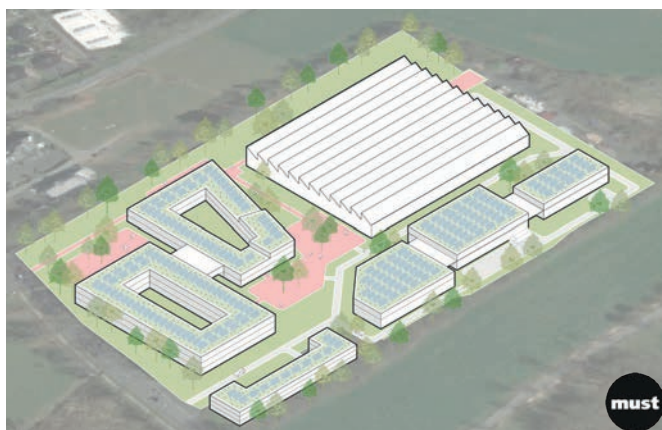


Axonometrie - Variante 2\*

### Räumliche Anforderungen - Variante 3

Variante 3 benötigt aufgrund der **kleinteiligen Nutzung** auf dem Gelände eine gute Vernetzung von verschiedenen Branchen. Die kleinteilige und vielfältige Nutzung kann zur Unübersichtlichkeit und Strukturlosigkeit führen. Es gilt in der **Vielfalt der ganzen Akteure eine Ordnung und Orientierung herzustellen**. Um die Zusammenarbeit und **Kooperationsbereitschaft zwischen den Unternehmen** auf dem Gelände zu verbessern, sollten bauliche wie konzeptionelle Maßnahmen, die diese fördern, etabliert werden. Teil dieser Variante ist es, dass der Standort und die dort vertretenen Themen für die **Öffentlichkeit zugänglich** gemacht werden sollen.

So erhält die lokale Bevölkerung Zugang zu innovativen Produktionsweisen und interessanten Forschungsthemen.



Axonometrie - Variante 3\*

### Räumliche Anforderungen – Variante 4

Variante 4 sieht den **Abriss der großen Produktionshalle** vor. Stattdessen soll hier durch Neubauten **bedarfsgenau die Produktionsfläche** hergestellt werden. Bei diesen umfassenden Neubauten muss besonders auf die **Einbindung in die umgebende Bebauung** geachtet werden, um ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten. Auch in Variante 4 müssen die Anforderungen an ausreichend qualitativ wertvolle Grünflächen zwischen den neuen Gebäuden erfüllt werden. Diese geben den notwendigen Freizeitwert für Mitarbeiter\*innen und bieten zudem Raum für den Austausch zwischen verschiedenen Unternehmen und Branchen. Die Neubauten müssen die Anforderungen an **ressourcen- und flächenklugem Bauen** erfüllen. Denkbar ist dabei, eine Großzahl von Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden.



Axonometrie - Variante 4\*

## FAZIT: WO IST KONSENS (-FÄHIGKEIT) ERKENNBAR?

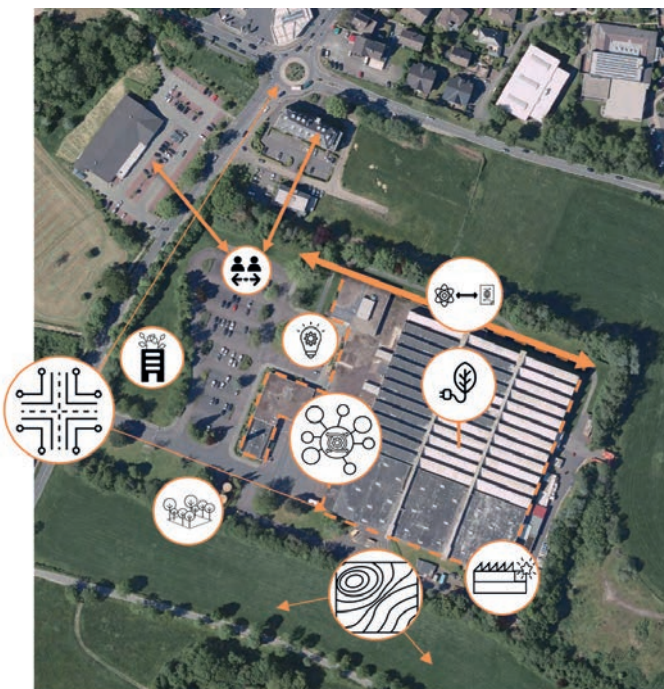
Die Teilnehmer\*innen stimmen der inhaltlich-thematischen Ausrichtung zu. Der **Erhalt der grünen Rahmenstruktur** bei gleichzeitiger **Öffnung in Richtung Westen** (neu gestalteter Bereich rund um das Seniorenheim) wird besonders hervorgehoben. Eine bessere Verknüpfung mit der Innenstadt wird gewünscht. Der **Erhalt der großen Sheddach-Halle** wird seitens vieler Akteur\*innen als wichtig erachtet, da sie ein charakterprägendes Merkmal des Standortes ist und eine besondere räumliche Qualität mit sich bringt. Auf Grund vergangener Erfahrungen am Standort besteht eine große Skepsis bezüglich der ausschließlichen Nutzung durch einen Akteur, weshalb einer **Zusammenarbeit mehrerer Akteure\*innen** zugesprochen wurde und eine **resiliente Struktur für die Bestandshalle** erwünscht wird. Gleichzeitig zeigen die Teilnehmer\*innen ein Bewusst-

\*Die abgebildeten Varianten stellen den Arbeitsstand vom 28.03.2023 dar und sind keine abschließende Planungsgrundlage.

sein für die **Notwendigkeit eines größeren Investors/Ankernutzers** für die Entwicklung des Standortes. Durch das Raumerlebnis in der Halle äußern viele Teilnehmer\*innen den Wunsch einer **Zugänglichkeit/Erlebbarkeit mindestens eines Teils der Halle für Austausch und Transfer**. Damit einher gehen Ideen im Bereich der **neuen Arbeitswelten**, die Synergien zwischen der Industrie und einem attraktiven Lebensumfeld schaffen. Der Standort kann laut der Teilnehmer\*innen einen **neuen Treffpunkt** darstellen, der ein **neues Bild der Industrie im 21. Jahrhundert** vermittelt. Mit kleinteiligen **Zusatz-Angeboten** aus Kultur, Gastronomie, Sport und Pausengestaltung kann einen **Mehrwert über den Standort** hinaus generiert werden. Die Teilnehmer\*innen machen dabei besonders deutlich, dass dies unter **Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsregelungen** auf dem Gelände und in der Bestandshalle geschehen muss und eine **Definition von Schauseiten/Vorderseiten und rückwärtigen Sicherheitsbereichen** für Produktion und Logistik sinnvoll erscheinen.

## STRATEGIE\_IMPULSGEBENDE FORMATE

Um eine frühzeitige Belebung des Standortes und eine innovative Entwicklung am Standort zu fördern, wurden unterschiedliche Formate im Rahmen der Werkstatt diskutiert. Dabei wurde seitens der Teilnehmer\*innen der Wunsch deutlich, dass bereits vor ersten baulichen Maßnahmen verschiedene Formate zur Anwendung kommen könnten. Eine **frühzeitige Aktivierung** z.B. durch verschiedene Kulturangebote, Innovationsmessen oder einen Tag der offenen Tür sind dabei denkbar. Zentral ist es zudem, bereits in naher Zukunft ein **Standortnetzwerk mit Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft** aufzubauen, um eine spätere Vernetzung zwischen Unternehmen und Hochschulen zu fördern und durch einen **Unternehmensmix eine höhere Resilienz** für den Standort aufzubauen. Darüber hinaus soll aufgrund des großen öffentlichen Interesses an der Entwicklung auf dem Gelände eine **dauerhafte Einbindung von Verwaltung, Politik und Bürgerschaft** etabliert werden.



Bei Fragen und Anmerkungen bitte an:

Entwicklungsgesellschaft des Kommunalunternehmens der Gemeinden Much und Neunkirchen-Seelscheid mbH  
Hauptstraße 78  
53819 Neunkirchen-Seelscheid

**Johannes Hagen**

johannes.hagen@neunkirchen-seelscheid.de  
www.gku-much-neunkirchen-seelscheid.de