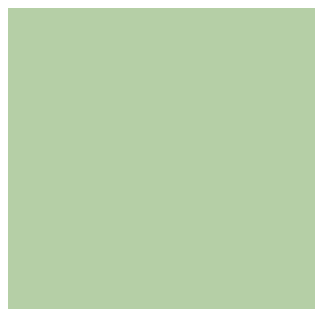
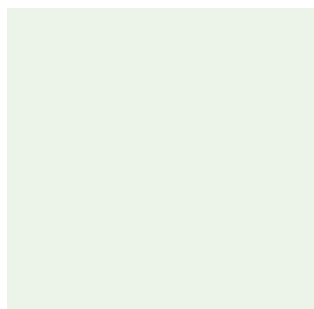
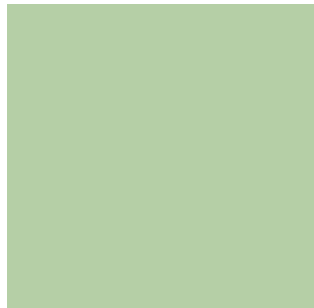
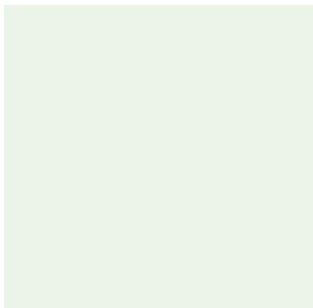


AUSWERTUNG EXPERTENFORUM THURN-GELÄNDE

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



INHALTSVERZEICHNIS

EXPERTENWORKSHOP AM THURNGELÄNDE	4
Begrüßung und Einführung	
Blitzlicht nach dem Rundgang	
Rückblick auf den Planungs- und Dialogprozess	
INPUTVORTRÄGE	6
Grünhof - Martina Knittel	
BEOS AG – Sebastian Jansen	
Böll Architekten – Wojciech Trompeta	
WORKSHOPS	8
Gruppenarbeit: Nutzungskonzept und geeignete Akteur*innen	8
Konkretisierung einer Vision	
Ganzheitliche Betrachtung von Nutzungen	
Übergeordnete Bedarfe	
Gruppenarbeit: Mögliche Trägerschafts- und Betriebsmodelle	12
Gruppenarbeit: Umbau und Placemaking	13
Hauptempfehlungen & konkrete Lösungsansätze	14
IMPRESSUM	15

EXPERTENWORKSHOP AM THURNGELÄNDE

Format: Werkstattgespräch mit Fachinputs
Ort: Thurn-Areal in Neunkirchen Seelscheid, Hennefer Str. 2, 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Termin: 20.09.24
Dauer: 09.00 – 16.00 Uhr

EXTERNE EXPERT*INNEN

- Martina Knittel, Geschäftsführung Grünhof GmbH, Freiburg
- Wojciech Trompeta, Geschäftsführung Böll Architekten, Essen
- Sebastian Jansen, Head Corporate Solutions BEOS AG, Köln
- Juliane Horn, Firmengruppe Küpper, Wuppertal

LOKALE AKTEUR*INNEN

- Nicole Berka, Bürgermeisterin Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
- Norbert Büscher, Bürgermeister Gemeinde Much
- Johannes Hagen, Geschäftsführer Gemeinsames Kommunalunternehmen der Gemeinden Much und Neunkirchen-Seelscheid
- Patrizia Bizon-Thiebus, Mitarbeiterin Gemeinsames Kommunalunternehmen der Gemeinden Much und Neunkirchen-Seelscheid
- Thomas Maffei, Leitung Amt für Gemeindeentwicklung Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
- Dr. Mehmet Sarikaya, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung Rhein-Sieg-Kreis
- Thomas Kemme, stv. Geschäftsführung REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand
- Anne Jentgens, Projektmanagement REGIONALE 2025 Bergisches RheinLand
- Jens Grisar, stv. Geschäftsführung Region Köln/Bonn e.V.
- Marco Gampe, Projektmanagement Region Köln/Bonn e.V.
- Chiara Steinert, Projektmanagement Büro stadtlandIMPULS
- Michelle Smuda, Projektmanagement Büro stadtlandIMPULS

TAGESORDNUNG:

- | | |
|-------|---|
| TOP 1 | Ankommen, Begrüßung, Blick in den Tag |
| TOP 2 | Rundgang und Vorstellung des aktuellen Stands |
| TOP 3 | Blitzlicht |
| TOP 4 | Input Nutzungskonzept: Martina Knittel, Grünhof GmbH
Input Projektentwicklung: Sebastian Jansen, Beos AG |
| TOP 5 | Gruppenarbeit: Nutzungskonzept und geeignete Akteur*innen |
| TOP 6 | Gruppenarbeit: Trägerschafts- und Betriebsmodelle |
| TOP 7 | Input Architekturlösungen großer Hallen: Wojciech Trompeta, Böll Architekten |
| TOP 8 | Gruppenarbeit: Umbau und Placemaking |
| TOP 9 | Hauptempfehlungen & konkrete Lösungsansätze |

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

Der Workshop wurde mit einer Reihe an Begrüßungen begonnen. Anschließend wurden die Teilnehmer*innen von Herrn Hagen bei einem Rundgang um die Halle begleitet. Vor der Vorstellung des bereits durchlaufenen Planungs- und Dialogprozesses wurden die bisherigen Eindrücke der Teilnehmer*innen gesammelt.

BLITZLICHT NACH DEM RUNDGANG

Die Teilnehmer*innen heben den besonderen Kontrast der Industriehalle in Verbindung mit der ländlichen Umgebung hervor. Während die Umgebung durch weite Felder und Natur geprägt ist, liegt die Halle zunächst verschlossen/versteckt hinter einem grünen Wall und ist von der Straße nicht einsehbar. Das Potenzial, durch gezielte Öffnungen mehr Verbindung zwischen Innen- und Außenraum zu schaffen, wird in den Vordergrund gerückt. Die Architektursprache des Gebäudes zeichnet sich durch eine moderne Qualität aus. Besonders die Sheddachhalle wird als besondere Qualität benannt, da sie durch den großzügigen natürlichen Lichteinfall für eine angenehme Arbeits- oder Aufenthaltsatmosphäre schafft. Darüber hinaus wird seitens der Teilnehmenden das Potenzial benannt das Gebäude durch kosteneffiziente Strukturen, z.B. durch die Integration kleinteiliger „Haus-in-Haus“-Lösungen, weiterzuentwickeln. Diese ermöglichen eine flexible Raumnutzung, ohne dabei die gesamte Halle beheizen oder ausstatten zu müssen, was langfristig Kosten spart. Die rurale Lage stellt allerdings eine Herausforderung dar. Trotz der abgeschiedenen Position, abseits urbaner Zentren, muss das Gebäude funktional und ästhetisch überzeugen und gleichzeitig Lösungen bieten, die den spezifischen Anforderungen des ländlichen Kontexts ge-

recht werden. So entsteht eine spannende Synthese aus Moderne und Funktionalität im ländlichen Raum.

RÜCKBLICK AUF DEN PLANUNGS- UND DIALOGPROZESS

Chiara Steinert stellte den durch das Büro stadtländIMPULS (mit Unterstützung durch das Büro MUST und Prof. Peter Vieregge) durchgeführten Prozess vor. Kernbausteine waren dabei die Gestaltung einer Öffentlichkeitsbeteiligung, einer Werkstatt mit Verwaltung und Politik sowie einer Werkstatt mit lokalen Akteur*innen. Im Zwischenergebnis konnte eine erste inhaltliche Profilierung des Standortes vorgenommen sowie eine Struktur für eine zukünftige räumliche Umnutzung festgehalten werden. (siehe angehängte Präsentation)

Johannes Hagen und Bürgermeister Norbert Büscher ergänzten den Hinweis, dass die Sheddachhalle auf Grund ihrer Größe auch in der weiteren Perspektive als Kalthalle genutzt werden soll. Eine Dachsanierung ist eine der dringendsten Maßnahmen, die gemeinsam mit einem Energiekonzept anstehen. An dieser Stelle wurden Kooperationen insbesondere mit der örtlichen Energiegenossenschaft oder ähnlichen lokalen Akteur*innen empfohlen. Nach der Insolvenz des letzten Grundstückseigentümers, hat die Gemeinde das Grundstück erworben und möchte auch im Zuge der weiteren Entwicklung Eigentümerin bleiben. Wie eine konkrete Trägerstruktur für das zukünftige Standortkonzept aussehen kann, ist noch unklar. Wunsch ist vor dem Hintergrund wiederkehrender Negativeffahrungen mit großen Einzelmietern, eine kleinteiligere Struktur mit einer Nutzungsmischung, die für eine erhöhte Resilienz sorgt.

INPUTVORTRÄGE

GRÜNHOF - MARTINA KNITTEL

Gründung eines Start-up-Centers in Freiburg
(siehe Präsentation im Anhang)

Übertragbare Hinweise für das Thurngelände:

1. Die Bewerbung des Standortes kann mit öffentlichen Veranstaltungsprogrammen verknüpft werden
2. Die Anziehungskraft des Ortes wird durch die ersten Mieter verstärkt. Es ist daher wichtig, dass diese die angestrebte Vision widerspiegeln
3. Ein Raum-in-Raum-Konzept kann die Strukturierung der Fläche erleichtern (insbesondere was klimatisierte Flächen betrifft)
4. Es soll zugelassen werden, dass Systeme wachsen, und entsprechende Flächen für dieses Wachstum bereitgestellt
5. Flexible Mietverhältnisse mit kurzen Kündigungsfristen bieten wachsenden Unternehmen eine besondere Qualität, um auf ihre Bedürfnisse zu reagieren.
6. Co-Working-Flächen können bereitgestellt werden, um Remote-Angebote ebenfalls zu bedienen. Allerdings muss für den ländlichen Raum ein angepasstes Co-Working-Konzept erarbeitet werden, denn eine erfolgreiche Übertragung urbaner Konzepte in den ländlichen Raum ist nicht bekannt.
7. Beiträge können durch Mitgliedschaften generiert werden
8. Eine Kombination aus wirtschaftlich eigenständigen Bereichen und geförderter Nachwuchsförderung kann angestrebt werden



Quelle: Grünhof

BEOS AG - SEBASTIAN JANSEN

Projektentwicklung von der Idee bis zur Umsetzung
(siehe Präsentation im Anhang)

Übertragbare Hinweise für das Thurngelände:

1. Bereits eine minimalistische Investition kann dabei unterstützen, das Gebäude schnell in Nutzung zu bringen, ohne dass es bereits einen abschließenden Masterplan gibt
2. Interaktive Veranstaltungen sollten organisiert werden, um die gemeinsame Gestaltung der Außenflächen zu fördern und die Öffentlichkeit einzubeziehen.
3. Es ist wichtig, regelmäßig Events zu veranstalten, um den Standort sichtbar und erlebbar zu machen, wobei mietfreie temporäre Angebote als Beschleuniger dienen können.
4. Es braucht gute Bilder, die die Vision deutlich und allgemeinverständlich vermitteln
5. Größere Budgets sollten für unvorhergesehene Umstände eingeplant werden.
6. Da Prozesse i.d.R. länger dauern als geplant, muss man auf wirtschaftliche Lücken vorbereitet sein. Temporäre Bausteine können helfen diese Lücken zu überbrücken.



Quelle: BEOS AG

BÖLL ARCHITEKTEN - WOJCIECH TROMPETA

Umgestaltung von Bestandshallen
(siehe Präsentation im Anhang)

Übertragbare Hinweise für das Thurngelände:

1. Es besteht die Möglichkeit, die Halle zu parzellieren und gewerbetaugliche Straßen zu integrieren.
2. Es können Optionen für einen Teilabriss sowie die Schaffung offener und überdachter Zonen mitgedacht werden (Das Statische System sollte dabei intakt bleiben)
3. Hochwertige Büroflächen sollten möglichst an den Außenflächen organisiert werden, um natürliche Belüftung und Belichtung zu ermöglichen.
4. Haus-im-Haus-Systeme sind für spezielle Nutzungen möglich. Die Anordnung von Modulen an den Außenfassaden, kann die direkte Zufuhr von Licht und Luft erleichtern.
5. Eine „Transferachse“ kann im Sinne eines Mittelgangs installiert und flexibel bespielt werden.
6. Es braucht starke, renommierte Fürsprecher, die die Relevanz des Geländes öffentlich betonen.
7. Die architektonische Qualität der Gebäude, inkl. des Verwaltungsgebäudes, sollte wert geschätzt werden, auch wenn sie nicht jedem auf den ersten Blick deutlich wird.



WORKSHOPS

GRUPPENARBEIT: NUTZUNGSKONZEPT UND GEEIGNETE AKTEUR*INNEN

KONKRETISIERUNG EINER VISION

Aus den Beiträgen der Teilnehmer*innen wurde deutlich, dass das Nutzungskonzept eng mit einer Vision für den Standort verknüpft sein muss. Das Zielbild des Projekts muss klar formuliert und aufbereitet werden. Das Nutzungskonzept kann darauf aufbauend weiter konkretisiert werden, jedoch ohne bereits räumlich detaillierte Planungen vorzunehmen, da diese im direkten Austausch mit Nutzer*innen entstehen sollten. Hier gilt es eine ganzheitliche Bedarfsfrage zu stellen, um mögliche Randnutzungen für den Standort zu ermitteln.

GANZHEITLICHE BETRACHTUNG VON NUTZUNGEN

Unterbringung von Unternehmern mit Schwerpunkten im Bereich Handwerk, gleichzeitig Angebote für die Mitarbeitenden einbinden von Gastronomie über Betriebs-sport und Kinderbetreuung

ÜBERGEORDNETE BEDARFE

Nachwuchsnetzwerk:

Zur Unterstützung einer langfristigen Entwicklung der Unternehmen am Standort ist die Vernetzung zu Nachwuchskräften wichtig. Darüber hinaus können Aus- und Weiterbildungsangebote bewusst in das Standortkonzept integriert werden.

Ausrichtung auf Kreislaufwirtschaft:

Als zukunftsweisende Standortentwicklung sollte das Nutzungskonzept die erforderliche Entwicklung von Unternehmen im Sinne der Kreislaufwirtschaft unterstützen und bereits bei der Weiterentwicklung des Standortes

eine ressourcenschonende Energieversorgung sicherstellen sowie ressourcenkluge Produktions-/Arbeitsprozesse fördern.

Familiengerechte Arbeitsumgebung:

Neben der Gestaltung der Arbeitsflächen sind auch begleitende Nutzungen mit in die Betrachtung einzubinden. Um eine möglichst breite Zielgruppe an Menschen anzusprechen und den Standort integrativ zu gestalten, bieten sich die Einbindung von Angeboten des täglichen Bedarfes, sowie Kinderbetreuungsangebote an.

Gesundheit am Arbeitsplatz:

Die Einbindung von gesundheitsfördernden Maßnahmen ist an vielen Innovationsstandorten ein wichtiger Bestandteil. Eine Verknüpfung von Freizeit und insbesondere (Betriebs-) Sportangeboten können maßgeblich dazu beitragen neue Arbeitswelten zu gestalten und insbesondere jüngere Generationen anzusprechen.

Digitale Infrastruktur:

Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht effizientere Arbeitsprozesse und eine bessere Vernetzung von Teams und Ressourcen. Eine qualitätsvolle digitale Infrastruktur sollte für den Standort sichergestellt werden.

Quelle: Adobe Stock



Welche Schritte sind für das Nutzungskonzept zu gehen?

Vision visuell aufbereiten:

Eine klare visuelle Aufbereitung der Vision hilft dabei, das gemeinsame Ziel verständlich zu kommunizieren und alle Beteiligten auf eine Richtung auszurichten.

Validierung am Kunden:

Die Validierung am Kunden stellt sicher, dass die entwickelten Lösungen den tatsächlichen Bedürfnissen und Erwartungen der Zielgruppe entsprechen. Das bedeutet, mit potenziellen Nutzenden und potenziellen Fürsprechenden in Einzelgesprächen die Vision vorzustellen (s.u.) und ggf. „feinzuschleifen“.

Gliederung der Infrastruktur in Teilbereiche und Konkretisierung der Module:

Durch die Gliederung der Infrastruktur in klar definierte Teilbereiche und die Konkretisierung einzelner Module wird eine bessere Planung und Umsetzung ermöglicht.

Betreibermodell klären:

Die Klärung des Betreibermodells ist entscheidend, um die Verantwortlichkeiten und Finanzierungsmechanismen für den langfristigen Betrieb festzulegen.

Kooperation mit sozialen Trägern einbinden:

Die Einbindung von sozialen Trägern stärkt die soziale Verantwortung des Projekts und fördert Inklusion sowie soziale Nachhaltigkeit.

Quelle: Adobe Stock



Quelle: Adobe Stock



Quelle: Adobe Stock



Wie können passende Akteure gewonnen werden?

Gezielte Ansprache

Personen, die in der Unternehmerschaft angesehen/ vernetzt sind, sollten gezielt angesprochen werden. Sie können Multiplikatoren sein und ihr Feedback kann hilfreich sein, um die Vision zu validieren (s.o.). Vorrangig sind hierbei Personen aus Akteursgruppen/ Branchen, die man für den Standort gewinnen will – unabhängig davon, ob die angesprochenen Personen selbst potenzielle Nutzender*innen sind oder nicht.

Veranstaltungen

Über ein vielseitiges Veranstaltungsangebot kann die Vision des Standortes verbreitet werden. Darüber hinaus werden Besucher*innen an den Standort gebracht, können sich ein eigenes Bild machen und der Bekanntheitsgrad kann gesteigert werden. Das können eigene Veranstaltungen sein oder auch (passende) Veranstaltungen von Firmen.

Aktives Marketing

Die Vision sollte in ansprechende und qualitätsvolle Bilder und Texte übersetzt werden, die ein aktives Marketing für den Standort ermöglicht. Dies kann vom Aufbau eines Profils auf sozialen Medien und den regelmäßigen Betrieb bis zu Präsentationsstände auf Messen reichen.

Neben der Ansprache einer breiteren Masse, können insbesondere die bereits über den Planung- und Dialogprozess eingebundenen Akteur*inne gezielt angesprochen werden und ihre Bedarfe und Wünsche zur weiteren Konkretisierung der Vision genutzt werden. Somit können zudem Führungspersonen aus der Region für das Projekt gewonnen werden, welche maßgeblich zur Strahlkraft beitragen können.

Verteilerstrukturen aktivieren (Handwerkskammer)

Wichtige Verteiler für einen weitreichenden Radius können beispielsweise Handwerkskammer oder (über-)regionale Netzwerke sein, die die Reichweite der Standortentwicklung zusätzlich erhöhen können.



Welche Nutzungen sind angestrebt?

Auf Grund der Größe der Halle und der wiederholten negativen Erfahrung mit gescheiterten Einzelnutzer*innen, wird eine Gliederung des Raumes in Kombination mit unterschiedlichen Nutzergruppen und -größen auch von den Experten bestätigt. Folgende Nutzergruppen sind vorstellbar:

Handwerk

Aufbauend auf den bisherigen Nachfragen ist eine Auslastung der Halle in einem Teilbereich im Sinne eines Handwerkerhofes vorstellbar. Eine Kombination mit integrativen sozialen Angeboten/Einrichtungen wäre an dieser Stelle denkbar.

Einzelhandel

In Ergänzung zu den umliegenden Angeboten, könnte eine Ergänzung im Einzelhandel die Verknüpfung zum Ortskern stärken und die Öffnung des Geländes in Richtung Straße ermöglichen. Besondere Angebote, wie beispielsweise spezialisierte Fahrradverkäufe, Baumärkte oder Gartencenter könnten die Reichweite auch über die direkte Umgebung hinaus erweitern.

Freizeitangebote

Die Einbindung von Freizeitangeboten, wie Kulturveranstaltungen oder Sportangebote, können die Qualität des Arbeitsumfeldes verbessern sowie eine Anziehungspotenzial für die umliegende Bevölkerung sein. Der Bekanntheitsgrad des Standortes kann darüber gesteigert und eine ganztägige Nutzung unterstützt werden

Gastronomie

Auch gastronomische Angebote sind eine wichtige Ergänzung für die Etablierung eines qualitätsvollen Arbeitsstandort. Neben der Versorgung der Standortmitarbeitenden kann das Angebot auch für die umliegende Bevölkerung von Interesse sein.

Aus- und Weiterbildung

Zur Sicherstellung von Nachwuchsfachkräften ist vorstellbar, dass gezielte Aus- und Weiterbildungsangebote am Standort installiert werden. Die Kontakte zu den Universitäten sollten gepflegt werden, um vernetzt zu sein, wenn diese Flächenbedarfe entwickeln, z.B. bei der Gründung neuer Institute.

IT-Branche/Digitale Dienstleister

Eine sehr gute digitale Infrastruktur ist für den Standort empfehlenswert, um auch digitale innovative Dienstleister anzuziehen. Angebote wie die Einrichtung eines Rechenzentrums kann für die IT-Branche Vorteile bringen und darüber hinaus in Kombination mit einem Konzept der Abwärmennutzung weitere Mehrwerte generieren.

Logistik

Die anteilige (temporäre) Vergabe von Flächen an Logistikunternehmen kann als wichtige Ankernutzung für die Gesamtentwicklung in Betracht gezogen werden. Insbesondere die bestehende Infrastruktur zur Anlieferung von Gütern bietet dabei eine gute Ausgangssituation, welche eine kurzfristige Nutzung begünstigt.

Flexible Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Standorts sollte Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges Business berücksichtigen. Dazu zählen u.a. flexible Anpassungsmöglichkeiten von Räumen und Flächen sowie ein Zugang zu gut funktionierender digitaler Infrastruktur.

Einbindung eines „Feel-Good-Managers“

In Begleitung des Standortes sollte im Betrieb ein Management installiert werden, das für einen idealen Ablauf und ein gutes Zusammenarbeiten der vielen unterschiedlichen Akteure verantwortlich ist.

GRUPPENARBEIT: MÖGLICHE TRÄGERSCHAFTS- UND BETRIEBSMODELLE

Bevor eine Trägerschafts- und Betriebsmodell konkretisiert werden kann, bedarf es einer Aufschlüsselung der aktuellen finanziellen Lage, einer Kostenschätzung der geplanten Maßnahmen am Bau sowie einer Gegenüberstellung mit möglichen Einnahmequellen.

Folgende Bausteine werden von den Expert*innen im Vorgehen empfohlen:

1. Beauftragung/Einstellung einer Projektentwicklung
2. Konzipierung eines Businessplans
3. Betrachtung des Status-Quo unter Berücksichtigung der temporären Vermietung (Einnahmequellen)
4. Nachrüsten des GKU mit Personal für den Betrieb des Gebäudes
5. Schrittweise Entwicklung inkl. Setzung von zu erzielenden Meilensteinen
6. Untersuchung der Möglichkeiten von punktuellen Verkaufsoptionen zur Entlastung einer Finanzierung eines Kernbausteins (=der Entwicklung der Bestandsinfrastruktur)

Nach Einschätzung der Expert*innen wird ein externer Entwickler und Betreiber für das Vorhaben als unrealistisch eingeschätzt. Während der Entwicklungs-Phase ist es möglich, einen Service-Developer einzubinden, der (zu entsprechenden Kosten) Arbeitsschritte der Projektentwicklung bearbeitet, sofern dafür keine eigenen Kapazitäten bestehen. Um die Kosten der Entwicklungsphase zu decken, könnte über den frühzeitigen Einzug eines „Ankermieters“ oder den Verkauf von Teilbereichen des Areals oder Fundings von lokalen Unternehmen nachgedacht werden.

Für die Betriebsphase wird es eine eigene, innovative Lösung mit lokalen Partner*innen brauchen. Wichtig ist, dass die vielen Nutzungen eine Ansprechperson (Feel-Good-Manager) haben, die den Betrieb koordiniert. Es wird diskutiert, lediglich die Halle als Mietmodell zu betreiben und die umgebenden Flächen schrittweise zu verkaufen. So könnte den Mietenden eine Expansionsperspektive geboten werden.

Als Beispiele werden genannt

- „Mein Werk“ in Mönchengladbach (www.bienen-partner.de/meinwerk)
- aw Hallen in Saarbrücken genannt, die von der GIU verwaltet werden (<https://www.giu.de/immobilie/aw-saarbruecken-burbach/>)



GRUPPENARBEIT: UMBAU UND PLACEMAKING

Was ist beim Umbau des Areals zu beachten und welche Lösungen sind denkbar?

Heizung, Brandschutz und Belichtung für Arbeitsflächen

Um die Sicherheit insbesondere in der Shed-dachhalle sicherzustellen, braucht es ein kluges Konzept für den Brandschutz. Dazu kann auf die bereits bestehende Infrastruktur (Sprinkleranlage) zurückgegriffen werden. Da die Halle als Kalthalle bestehen soll, ist ein Heizkonzept zu konkretisieren. Ebenso ist die qualitätsvolle Belichtung der Arbeitsplätze sicherzustellen.

Statik der Dachkonstruktion

Das Tragwerk der Halle bildet ein Alleinstellungsmerkmal des Standortes dar. Die Statik ist zu überprüfen und bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Umbaumöglichkeiten nutzen

Für die Halle ist sowohl eine Haus-in-Haus-Lösungen als auch eine Neuaufteilung mit neuer Erschließung denkbar. Neben der Sheddachhalle bietet auch das Verwaltungsgebäude eine architektonische Qualität, die im Zuge eines Umbaus gut weiterentwickelt und an moderne Standards angepasst werden kann.

Innenraum und Außenraum

Zur Verbesserung der Sichtbarkeit und Erlebbarkeit insbesondere des Hallenbaus wird empfohlen die Möglichkeiten der Öffnung der Fassade zu prüfen. Ebenso kann durch Dachöffnungen und Patios ein Außenraum innerhalb der Halle geschaffen werden, der Aufenthalt und Belichtung ermöglicht. Gleichzeitig kann darüber auch die Beziehung zwischen Innenraum und Außenraum intensiviert werden. Es sollte nicht nur über das bauliche Objekt, sondern auch über den umgebenden öffentlichen Raum nachgedacht werden.

Einbettung in die Umgebung

Das derzeit sehr versteckte Gelände sollte bei einer Umgestaltung intensiver städtebaulich in die Umgebung eingebettet werden. Dabei kann sowohl die Beziehung zur Landschaft als auch die zur umliegenden Bebauung gestärkt werden.

Beispiele

Als Beispiele werden genannt
Siemens Eindhoven
Deelfabrik

Halle Carlswerk Köln, smart village <https://smartvillage.com/koeln/muelheim> und <https://www.greif-contzen.de/immobilienvermittlung/bueroimmobilien/kupferloft.html>

Wie könnte ein Placemaking aussehen und was braucht es für dessen Realisierung?

Als temporäre Nutzungen sollten Veranstaltungsformate im Zentrum stehen, die einen Bezug zur Vision für das Areal haben (s.o.). Grundsätzlich ist aber von Sport und Kultur über Feste bis zu Firmenevents viel möglich und kann quasi sofort beginnen. Es wird empfohlen, die Historie des Standortes aufzubereiten und Führungen anzubieten. Damit solche Aktionen im Sinne eines Placemakings zur Entwicklung des Areals beitragen, bedarf es einer verantwortlichen Person, eines Budgets sowie Durchhaltevermögen und Überzeugungskraft.

HAUPTEMPFEHLUNGEN & KONKRETE LÖSUNGSANSÄTZE

Ein mögliches Motto für den Standort könnte das „**urbanes Arbeiten in der idyllischen Landschaft**“ sein. Nach außen hin vermittelt der Standort das Arbeiten auf dem Land in idyllischer Umgebung. Nach innen spiegelt der Ort modernes urbanes Arbeiten in einem innovativen Industriebau wider.

Durch die Gliederung der Halle in unterschiedliche Bereiche, können überdachte (scheinbare) Außenräume gestaltet werden, die die Landschaft in das Gebäude ziehen. Dabei könnte eine mögliche Verteilung der Nutzergruppen sich aus **1/3 Handwerk, 1/3 Logistik und 1/3 ein flexibles Segment**, das kleinteilige Nutzungen sowie sonstige Angebote wie kleinere gastronomische Elemente oder Ausstellungsangebote (z.B. Oldtimer) einschließen.

Vergleichbare Beispiele sind den Präsentationen der Expert*innen zu entnehmen (siehe Anhang)

Konkretisierung der anstehenden Aufgaben:

1. Konkretisierung des bearbeitenden Teams bei der GKU (2 -2,5 Stellen, mit Hauptaufgabe der Standortentwicklung)
2. Konzept zur Verteilung der Nutzungen (über Architekten) inkl. Kostenberechnung
3. Erstellung von Visualisierungen (Bilder sollen sowohl Kreativbereiche als auch moderne Büroflächen zeigen und so eine breite Zielgruppe ansprechen)
4. Erstellung eines Businessplans (Geschäftsmodell, inkl. Kosten für den Mieter, Renovierungs-/Umbaukosten sowie inhaltlicher Konkretisierung und Verteilung möglicher Nutzungen)
5. Erstellung eines konkretisierten Zeitplans inkl. Handlungserfordernissen und Zielsetzungen sowie zu erreichenden Meilensteinen
6. Fortführung Konkretisierung des Austausches insbesondere mit der Unternehmerschaft
7. Vermarktungsstrategie aufsetzen/ Verkaufsbroschüre erstellen (für den Bestandsbau, sowie für mögliche Bausteine auf dem Grundstück / Grundstücksveräußerung zur Finanzierung)
8. Präsentationsjahr 2025 vorbereiten (insbesondere zur Bekanntmachung des Standortes)
9. Sonstige Veranstaltungsformate planen

Optional: Möglichkeiten für Private-Public-Partnership als mögliche Unterstützung von besonderen Akteur:innen prüfen

IMPRESSUM

NOVEMBER 2024

Im Auftrag von:

**Entwicklungsgesellschaft des Kommunalunternehmens der
Gemeinden Much und Neunkirchen-Seelscheid mbH**

Johannes Hagen, Geschäftsführer
Hauptstraße 78
53819 Neunkirchen-Seelscheid

stadtlandIMPULS

Büro für strategische Projektentwicklung

Dr. Wolfgang Wackerl

Komödienstraße 11
50667 Köln
Tel. 0221-888-9999-5
Mail. info@wackerl-stadtplanung.de
Web. www.wackerl-stadtplanung.de

ZUSATZ

Texte, Karten, Skizzen, Schemata, Fotos und Layout sofern nicht anders angegeben: Leif Ströher, Karim Haisel, Tobias Ehrlich, Michelle Smuda, Chiara Steinert, Sebastian Pilz, Dr. Wolfgang Wackerl, stadtlandIMPULS

LIZENZ

CC BY-NC-ND

Diese Arbeit ist unter der CREATIVE-COMMONS-LIZENZ veröffentlicht- Sie beinhaltet, dass bei Verwendung von Auszügen der Autor genannt werden muss und keine Bearbeitung oder kommerzielle Nutzung gestattet sind. Sie finden die vollständigen Lizenzbestimmungen unter http://creativecommons.org/licenses/by_nc_nd/3.0/



