



Perspektivenentwicklung und Planungsdialog Thurn-Gelände

Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens - 07. Dezember 2022

Prof. Dr. Peter Vieregge, Forschungsinstitut für Regional- und Wissens-Management gGmbH

Robert Broesi, MUST Städtebau GmbH

Dr. Wolfgang Wackerl, Büro für strategische Projektentwicklung

1_Aufgabe und Zielsetzung

- Kontext Standort und Region
- Aufgabenbeschreibung
- Vision – Neue Perspektiven und Chancen

2_Erste Analyse-Ergebnisse_mögl. inhaltliche Ausrichtung

- Analyse regionales Business-Ökosystem
- mögl. Perspektiven für eine inhaltliche Profilierung der Standortentwicklung

3_Mögl. Räumliche Konzepte der Standortentwicklung

- Varianten zur räumlichen Gliederung des Standortes
- Vor- und Nachteile der Varianten

4_Ausblick_Nächste Schritte

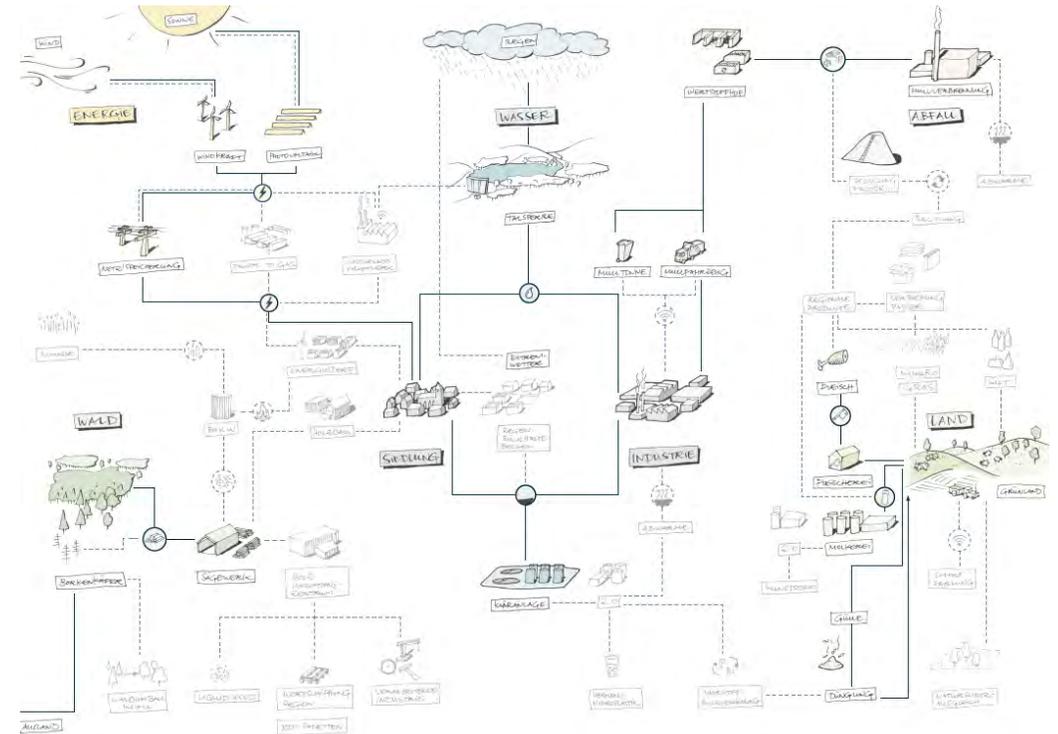
- Gesamtüberblick Prozess
- Nächste Schritte

Aufgabe und Ziel

Dr. Wolfgang Wackerl

KONTEXT STANDORT UND REGION

- Einreichung REGIONALE 2025-Projektbogen „**Innovations-Quartier Thurn-Gelände**“ mit dem Regionalen Hochschul-Innovations-Campus (RHIC) der HS Bonn-Rhein-Sieg
- **Ressourcenlandschaft Bergisches RheinLand** und **zirkuläre Wertschöpfung** als möglicher inhaltlicher Kontext:
 - kreislauforientierte Material- und Produktherstellung_ biobasierte Kunststoffe (Bergisches RheinLand als Kunststoffregion)
 - ressourcensparendes/flexibles Bauen (Raumzellenkompetenz des Berg. RheinLandes)



Regionales Ressourcensystem
Zirkuläre Wertschöpfung

AUFGABE UND ZIEL

- für die Entwicklung des Thurn-Geländes in Neunkirchen-Seelscheid und die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Areals hin zu einem **nachhaltigen, profilierten** Gewerbestandort ein **tragfähiges und zukunftsfähiges Konzept** zu erarbeiten.
- In einem intensiven Planungs- und Dialogprozess sollen gemeinsam mit Verwaltung, Politik und Bürgerschaft vor Ort mögliche Strategien für eine **inhaltlich-räumliche Profilierung** des Standortes entwickelt und diskutiert werden.



Außenansicht
Verwaltungsbau und Produktionshalle

VISION – NEUE PERSPEKTIVEN UND CHANCEN

- die Entwicklung eines „Produktes“ für die **Wirtschaft**, das gleichzeitig vor Ort **gesellschaftlich getragen** und mitverantwortet wird
- Durch die **Ansiedlung von Unternehmen** und forschungsnahen Einrichtungen soll eine höchstmögliche wirtschaftliche **Multiplikatorwirkung** entstehen



Innenraumansicht
Produktionshalle

MÖGLICHE RÄUMLICHE KONZEPTE DER STANDORTENTWICKLUNG

Prof. Dr. Peter Vieregge

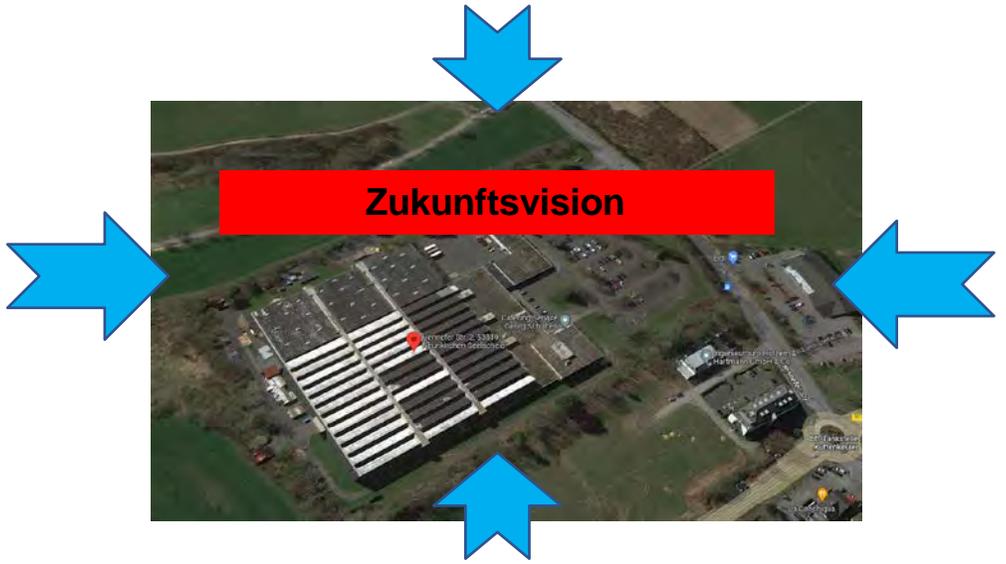
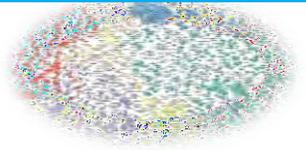
Modell

Zukunftsstandort 4.0

Raumstrukturelle
Mikro- & Makro Layer



Wirtschaftliche
Talent-Bausteine:
Branchen,
Technologien,
Innovationskultur



Mikro- und
Megatrends
der Zukunft

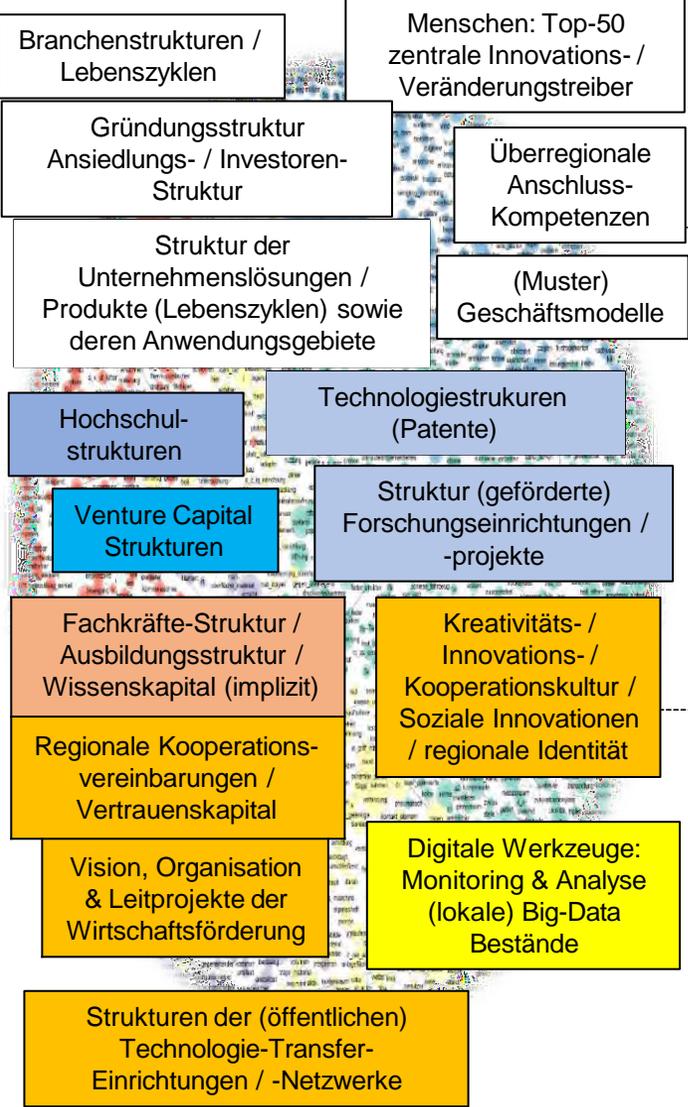


Wettbewerbsfähigkeit der
Wertschöpfungsketten im
Business Ökosystem



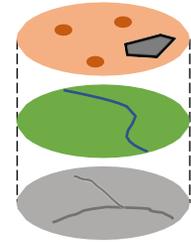
Zukunftsstandort 4.0

Regionalwirtschaftliche Kompetenz-Bausteine



Raumstrukturelle Mikro- & Makro Layer

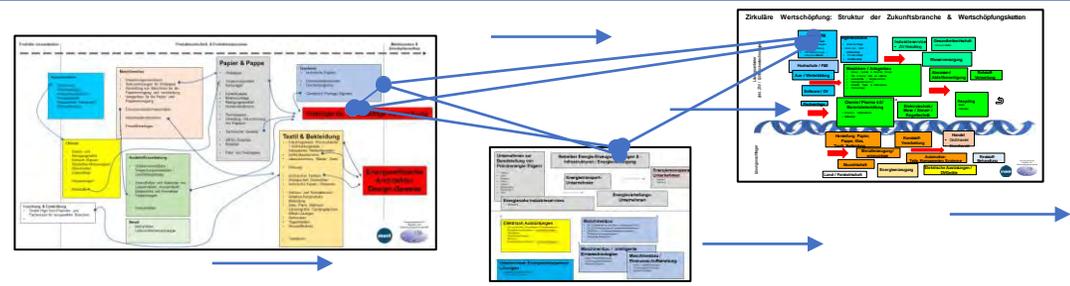
- Siedlungsstrukturen / Gewerbeflächen / Wohnen
- Landschaftsqualität; Alleinstellungsmerkmale wie Bodenschätze
- Mobilitäts- / Verkehrsinfrastruktur; Alleinstellungsmerkmale wie Häfen



Zukunftsleitbild



Regionale Bühne



Anzahl, Struktur und Vernetzung der Wertschöpfungsketten im regionalen Business Ökosystem

Zukunft

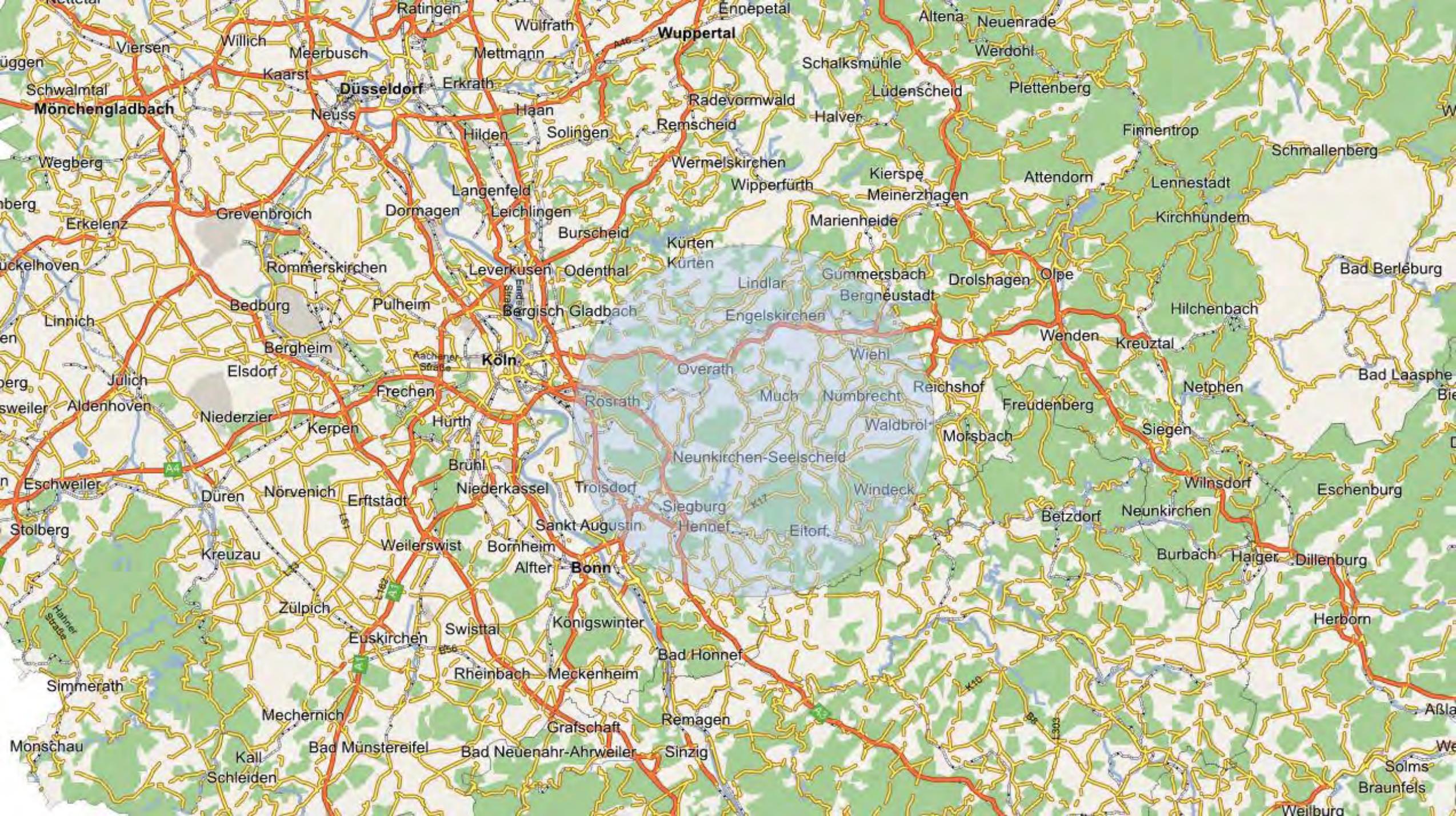


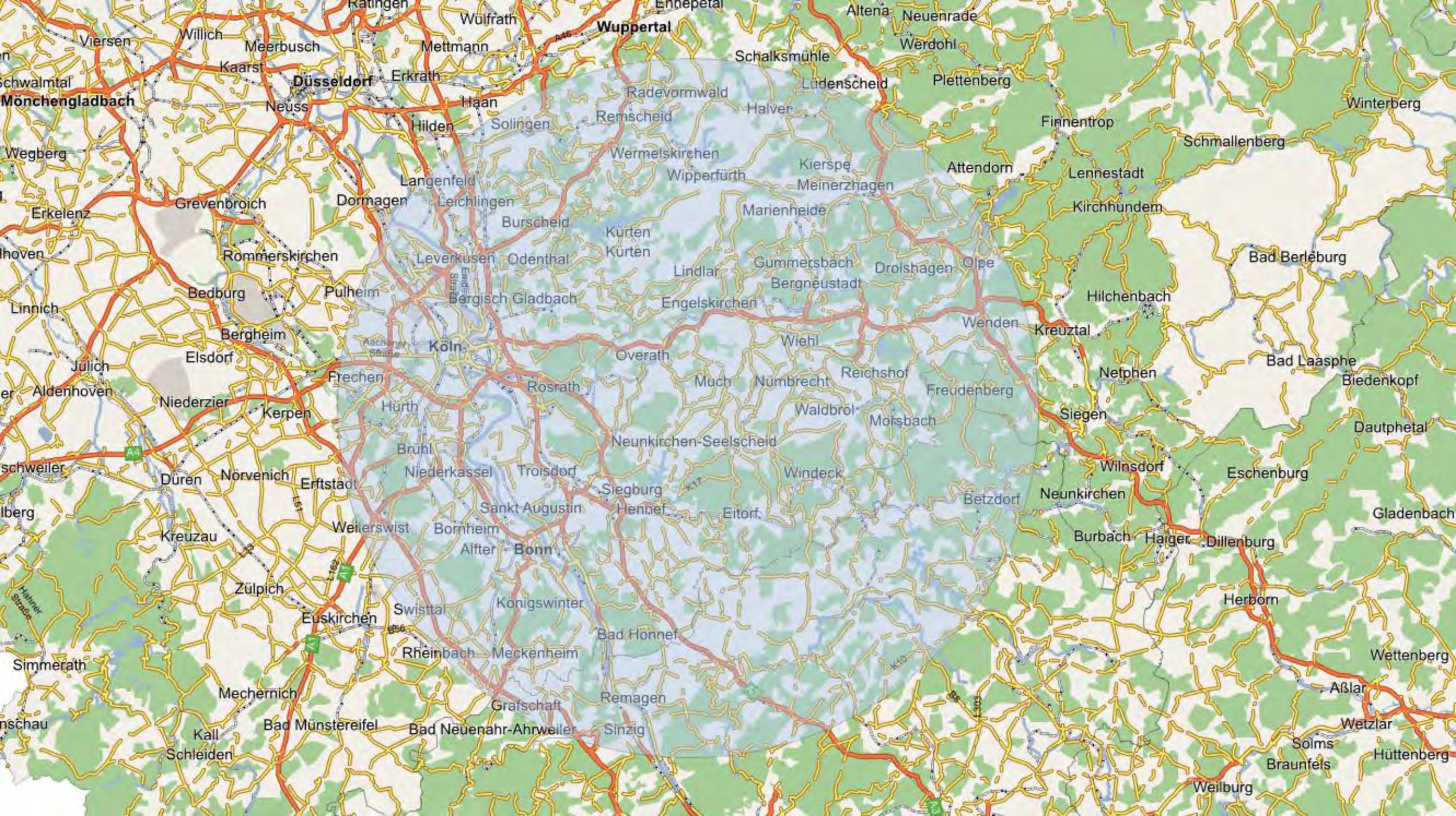
Gesellschaft / Politik / Kultur

Natur / Klima

Technologie / Wirtschaft / Märkte

Analyse





Branche	Anzahl Unternehmen	Kompetenzvorsprung gegenüber D	Anteil an Unternehmensbestand
Gewinnung von Erdöl und Erdgas	1	4,56	0,01%
Wasserversorgung	7	2,94	0,09%
Luftfahrt	5	2,78	0,06%
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	55	2,17	0,67%
Veterinärwesen	5	1,96	0,06%
Abwasserentsorgung	9	1,96	0,11%
Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	15	1,68	0,18%
Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogram	53	1,59	0,65%
Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus	10	1,55	0,12%
Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	4	1,54	0,05%
Erziehung und Unterricht	131	1,54	1,60%
Herstellung von chemischen Erzeugnissen	30	1,47	0,37%
Maschinenbau	96	1,41	1,17%
Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	8	1,39	0,10%
Hochbau	173	1,33	2,11%
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	34	1,31	0,41%
Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinn	27	1,24	0,33%
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	607	1,23	7,39%
Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	105	1,22	1,28%
Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraf	194	1,21	2,36%
Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservieru	38	1,21	0,46%

Gewinnung von Erdöl und Erdgas

Herstellung von Bekleidung

Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus

Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden

Herstellung von Metallerzeugnissen

Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnisse

Herstellung von elektrischen Ausrüstungen

Maschinenbau

Herstellung von Möbeln

Herstellung von sonstigen Waren

Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung

Hochbau

Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

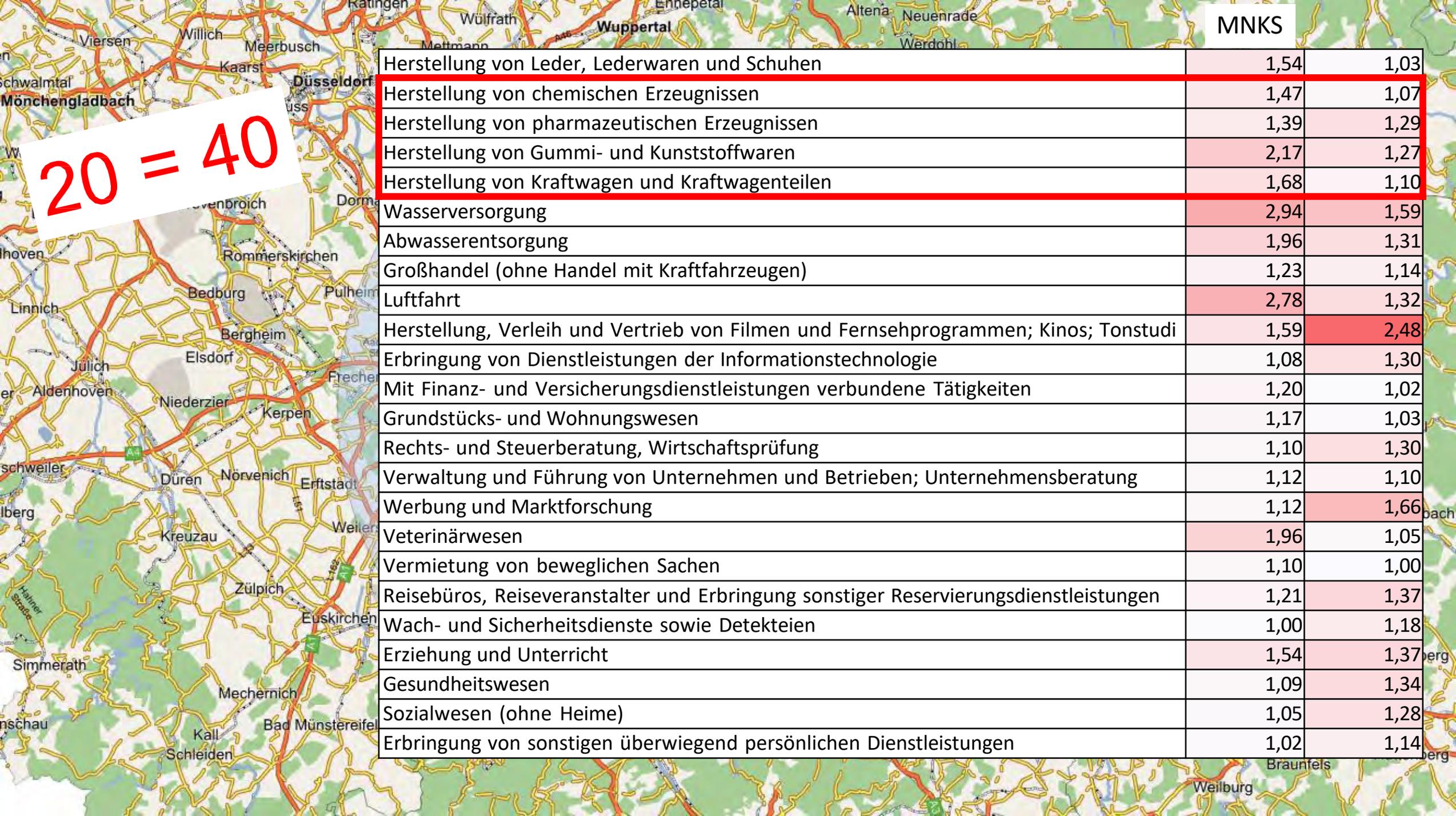
Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)

Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau

Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)

20 > 40



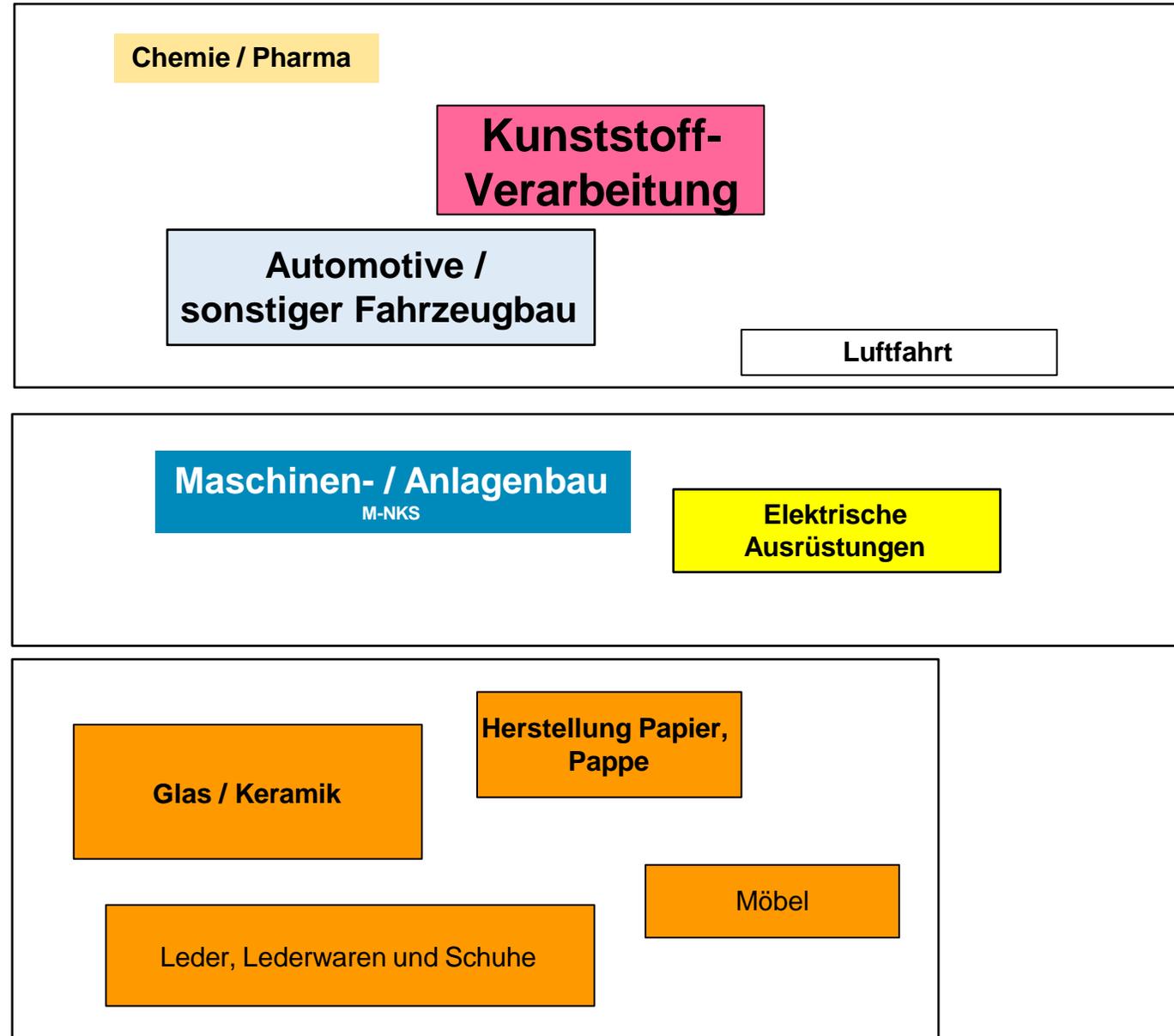


20 = 40

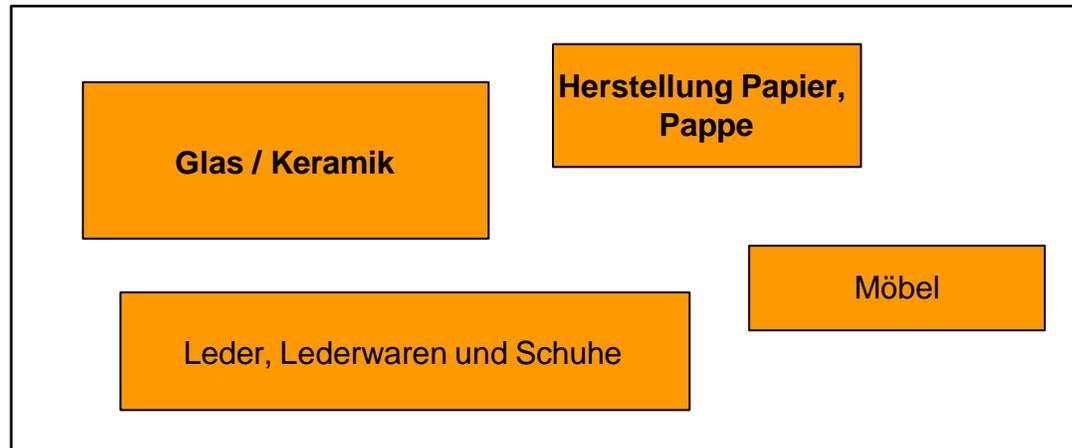
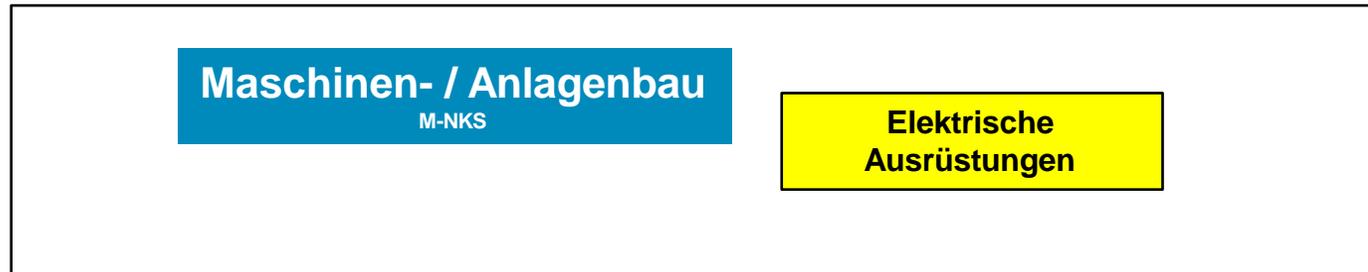
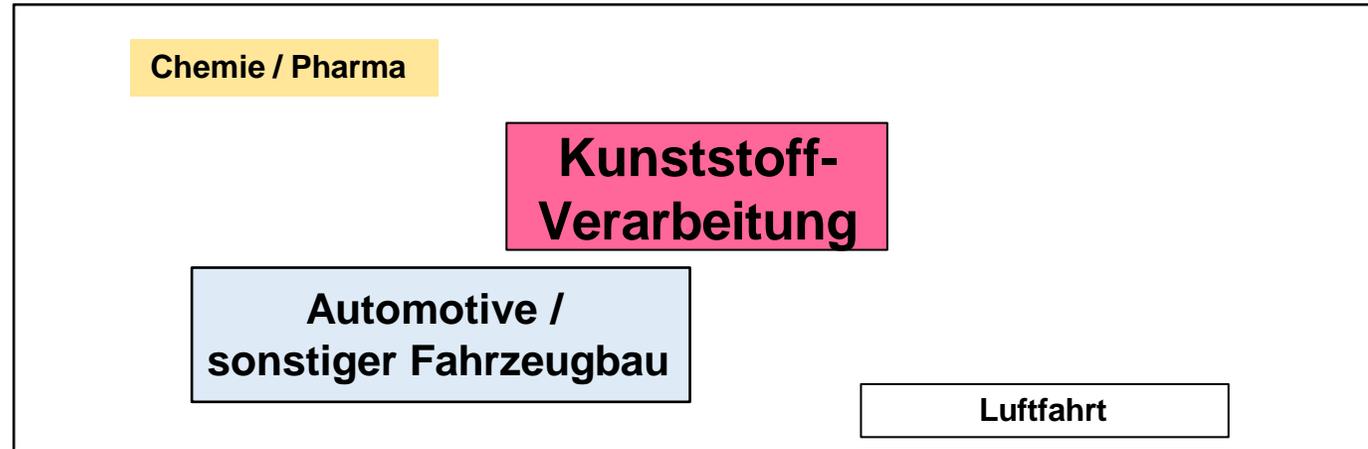
MNKS

Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen	1,54	1,03
Herstellung von chemischen Erzeugnissen	1,47	1,07
Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen	1,39	1,29
Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	2,17	1,27
Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen	1,68	1,10
Wasserversorgung	2,94	1,59
Abwasserentsorgung	1,96	1,31
Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	1,23	1,14
Luftfahrt	2,78	1,32
Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudi	1,59	2,48
Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	1,08	1,30
Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten	1,20	1,02
Grundstücks- und Wohnungswesen	1,17	1,03
Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	1,10	1,30
Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung	1,12	1,10
Werbung und Marktforschung	1,12	1,66
Veterinärwesen	1,96	1,05
Vermietung von beweglichen Sachen	1,10	1,00
Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen	1,21	1,37
Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien	1,00	1,18
Erziehung und Unterricht	1,54	1,37
Gesundheitswesen	1,09	1,34
Sozialwesen (ohne Heime)	1,05	1,28
Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	1,02	1,14

Zirkuläre Wertschöpfung: Struktur der Zukunftsbranche & Wertschöpfungsketten

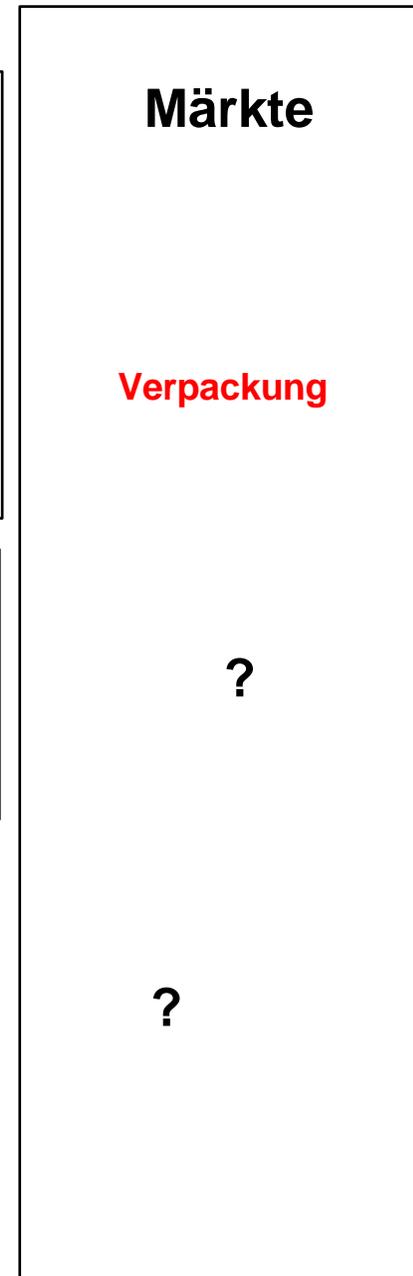
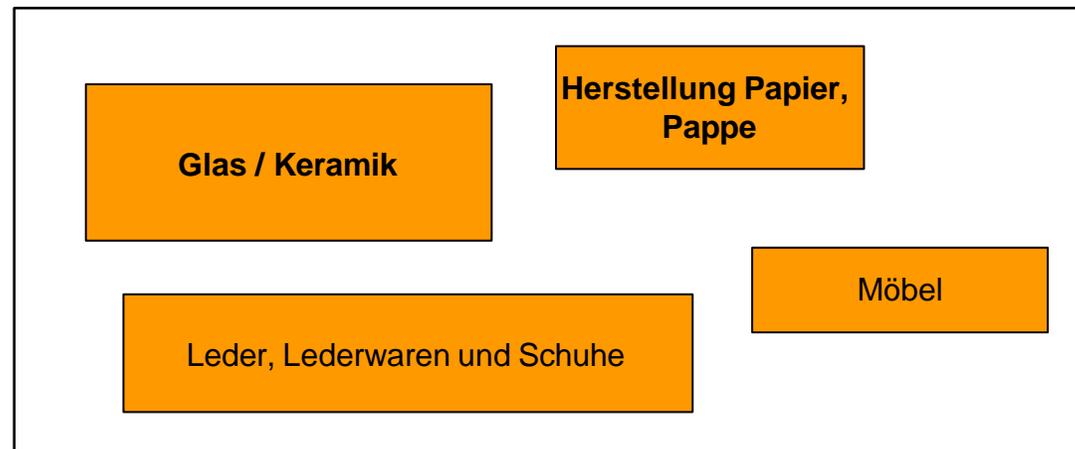
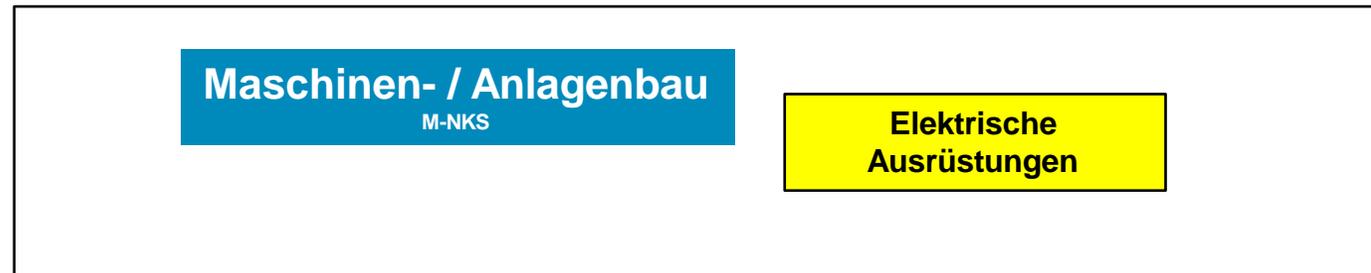
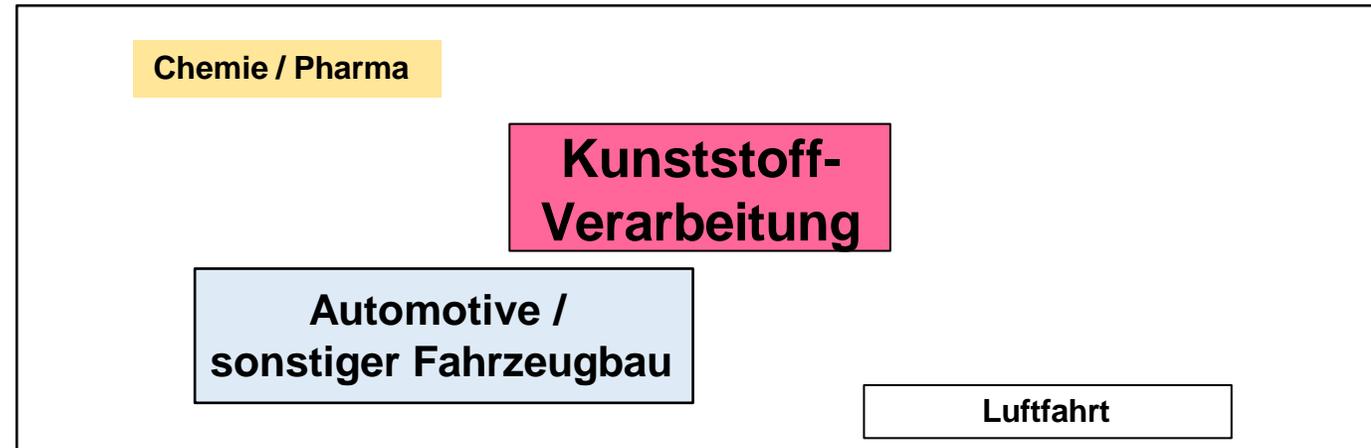


Zirkuläre Wertschöpfung: Struktur der Zukunftsbranche & Wertschöpfungsketten



?

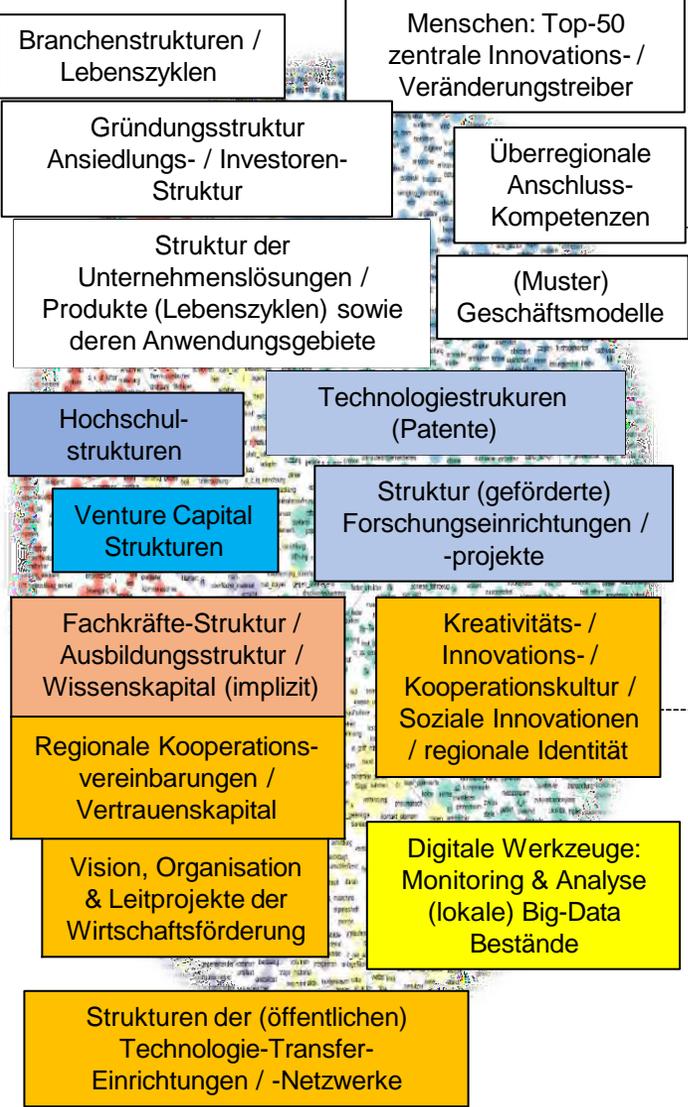
Zirkuläre Wertschöpfung: Struktur der Zukunftsbranche & Wertschöpfungsketten



Ansiedlung

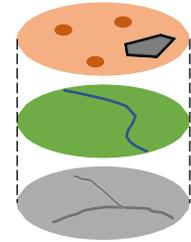
Zukunftsstandort 4.0

Regionalwirtschaftliche Kompetenz-Bausteine



Raumstrukturelle Mikro- & Makro Layer

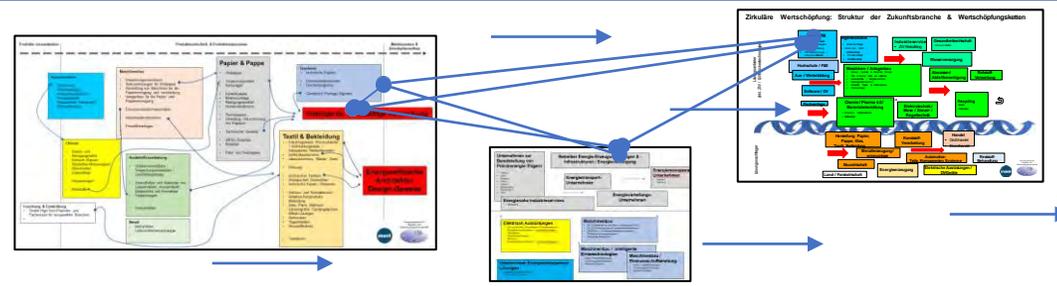
- Siedlungsstrukturen / Gewerbeflächen / Wohnen
- Landschaftsqualität; Alleinstellungsmerkmale wie Bodenschätze
- Mobilitäts- / Verkehrsinfrastruktur; Alleinstellungsmerkmale wie Häfen



Zukunftsleitbild



Regionale Bühne



Anzahl, Struktur und Vernetzung der Wertschöpfungsketten im regionalen Business Ökosystem

Zukunft



Gesellschaft / Politik / Kultur
Natur / Klima
Technologie / Wirtschaft / Märkte

MÖGLICHE RÄUMLICHE KONZEPTE DER STANDORTENTWICKLUNG

Robert Broesi

An aerial photograph of a large industrial or commercial building complex. The foreground shows a flat roof covered in grey gravel with some patches of moss. In the middle ground, a long, low-profile building with a similar gravel roof is visible. A tall, slender, cylindrical chimney stack rises from the building. The background is filled with lush green trees under a clear blue sky with a few wispy clouds and a thin white contrail.

Entwicklung

Thurn-Gelände

in Neunkirchen-Seelscheid

XXX

must

Analyse

Thurn Gelände – Neunkirchen-Seelscheid

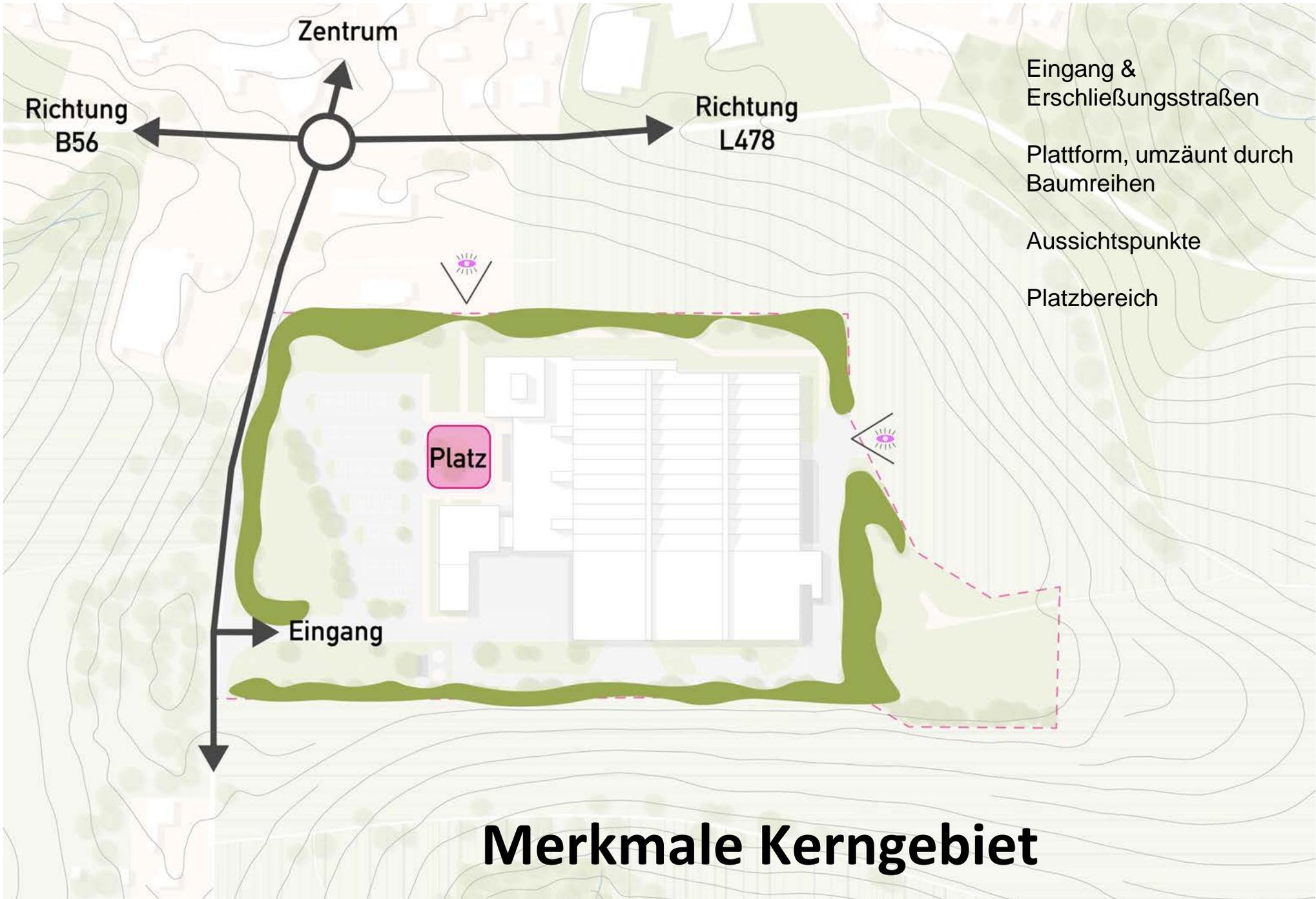
Legende

- Landwirtschaft
- Landschaft Gehölz
- Sport und Erholung
- Wald
- Wohnbebauung
- Gemischte Nutzung
- Gewerbe & Industrie
- Siedlung besondere Prägung



Planungsgebiet Lageplan





Richtung
B56

Zentrum

Richtung
L478

Eingang &
Erschließungsstraßen

Plattform, umzäunt durch
Baumreihen

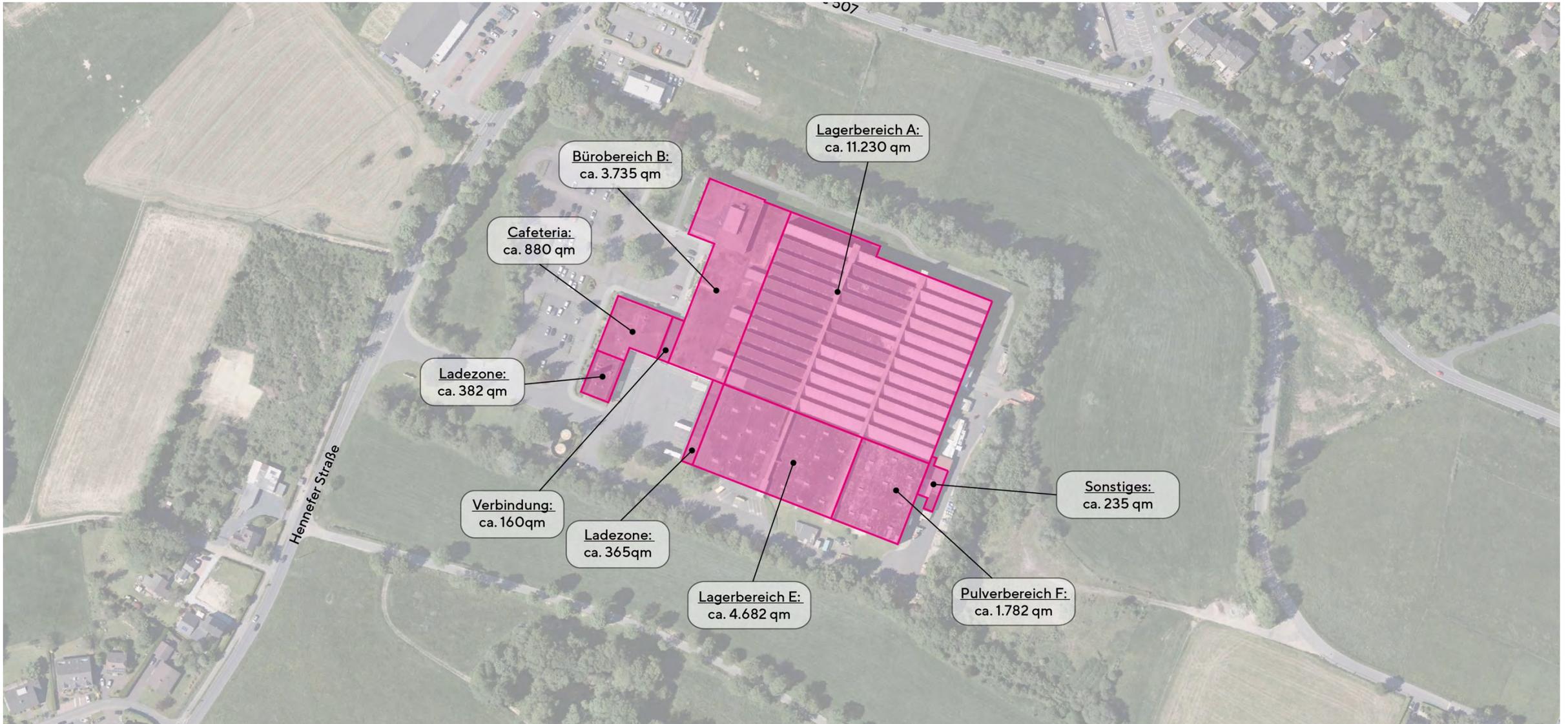
Aussichtspunkte

Platzbereich

Platz

Eingang

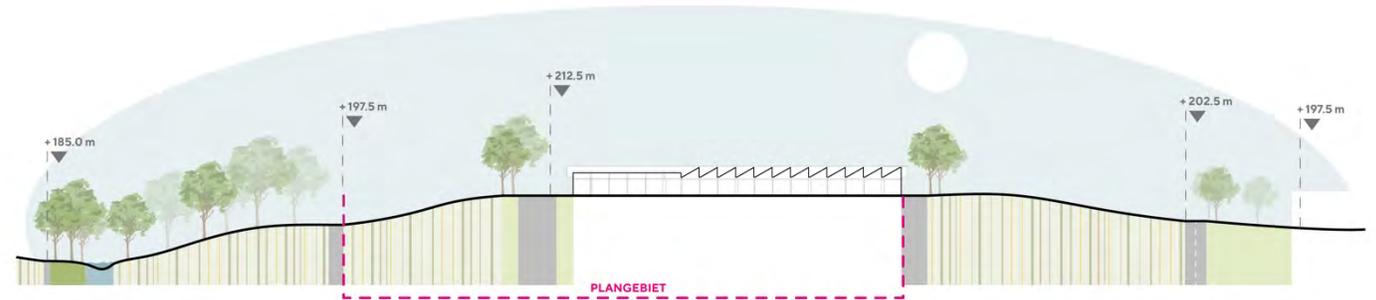
Merkmale Kerngebiet



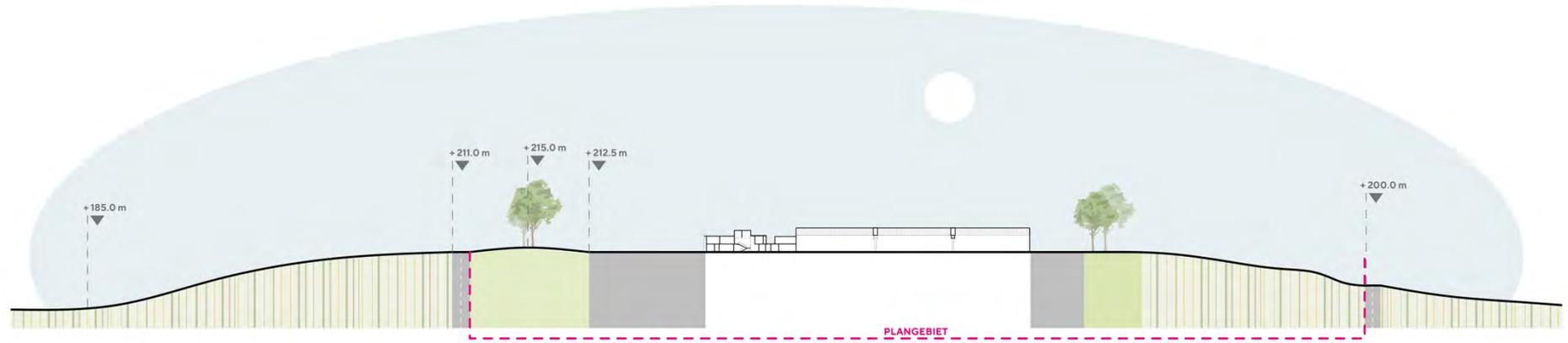
Raumprogramm Bestand EG



Raumprogramm Bestand OG



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Schnitt Gebäude

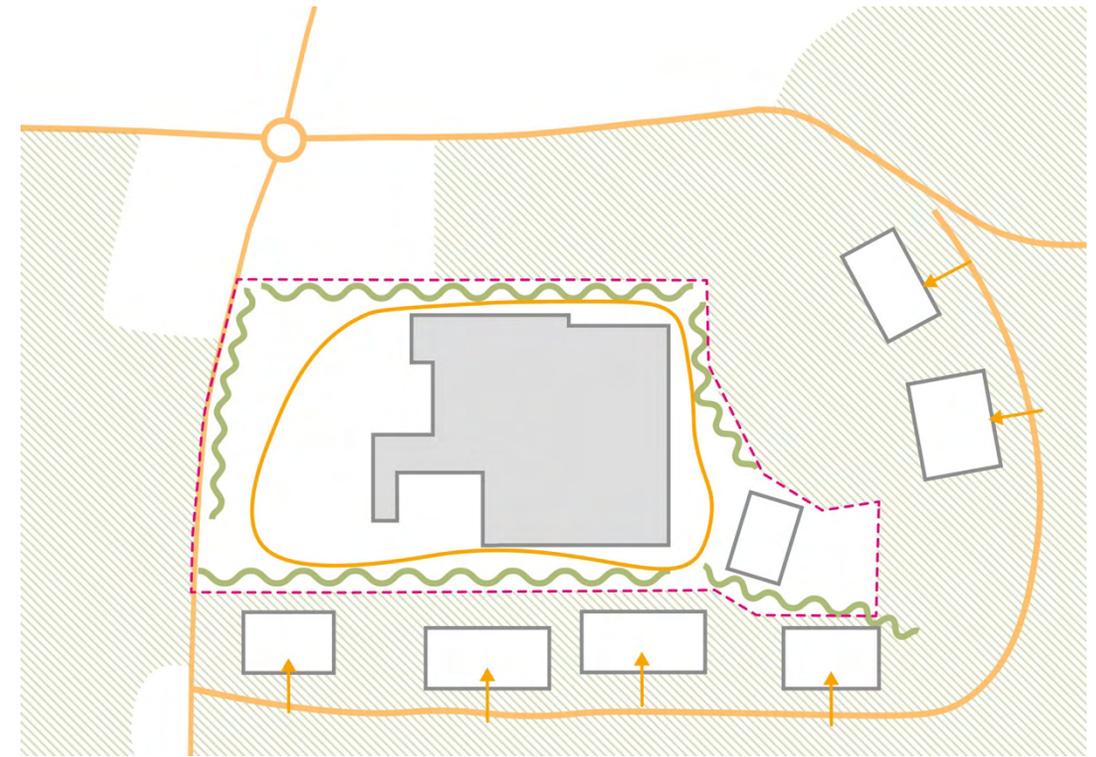
Entwurf

Thurn Gelände – Neunkirchen-Seelscheid



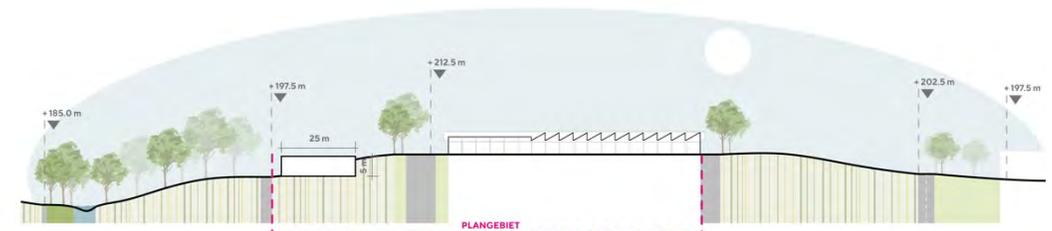
Konzept mit Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets

- Flächensparend
- Ressourcenschonend

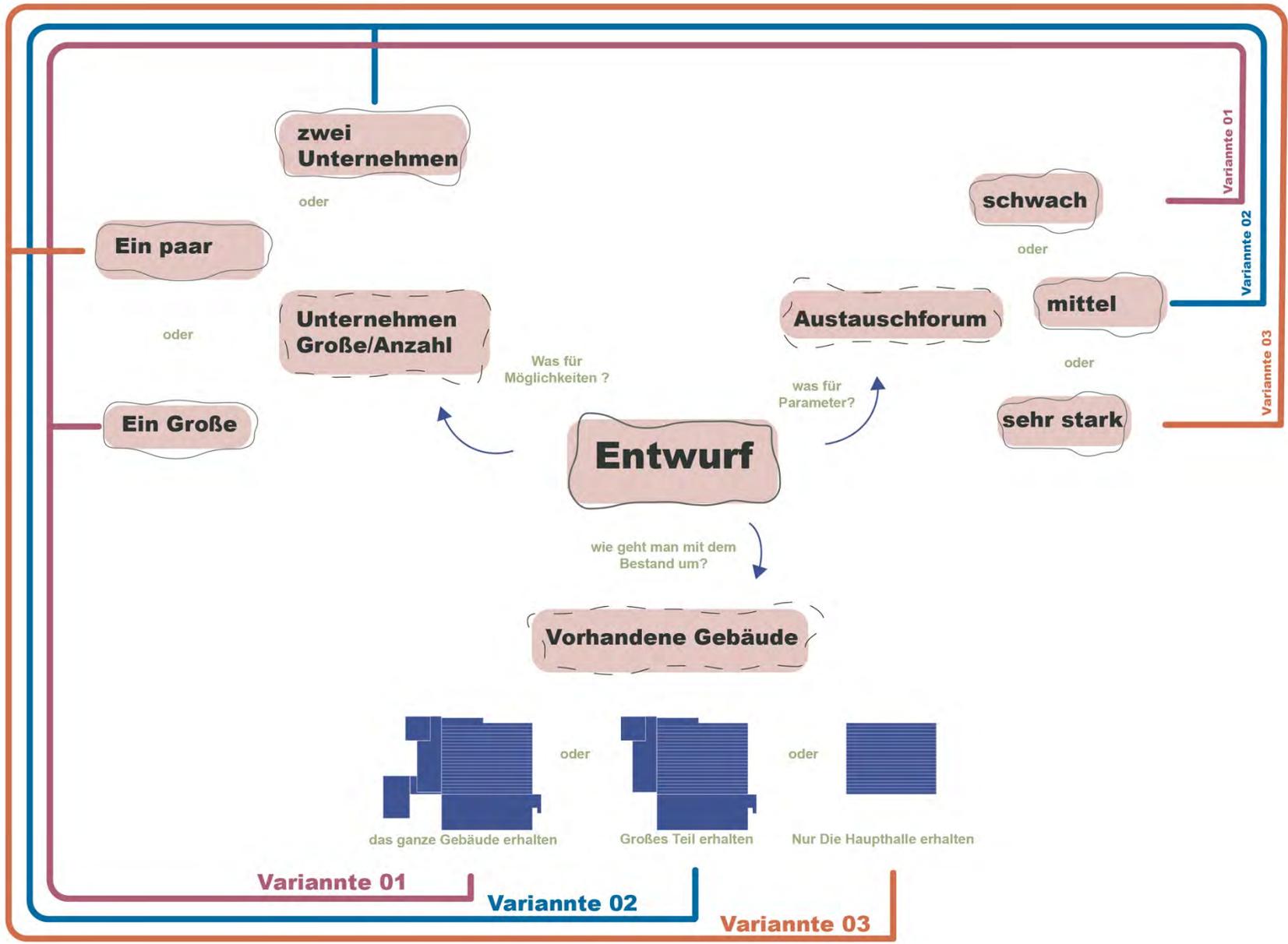


Konzept mit Gebäuden außerhalb des Planungsgebiets

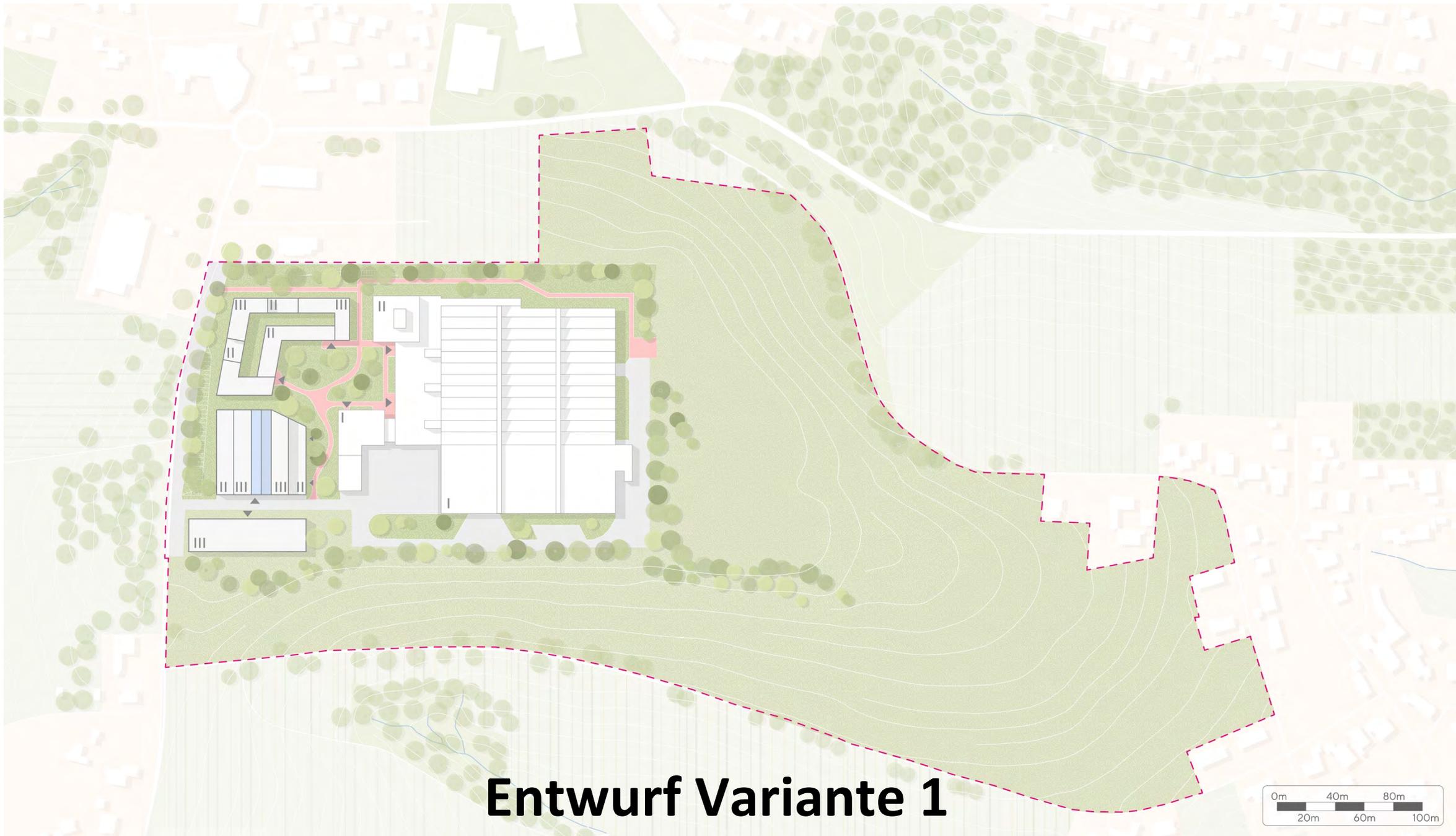
- Eingriff im Landschaftsbild > strikte Vorgaben für Architektur notwendig
- Neue Verkehrsinfrastruktur notwendig



Konzept Schienen

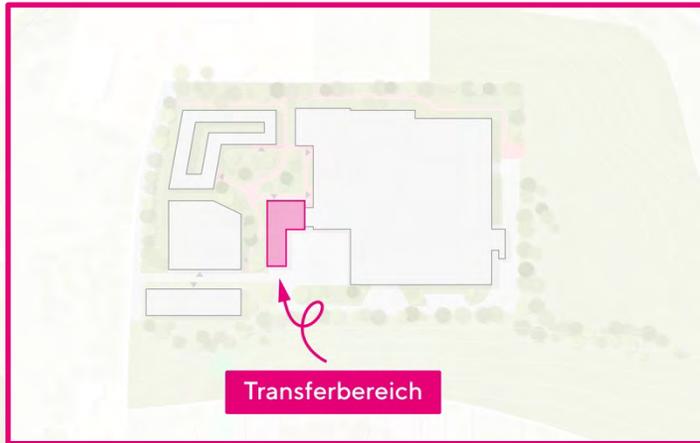
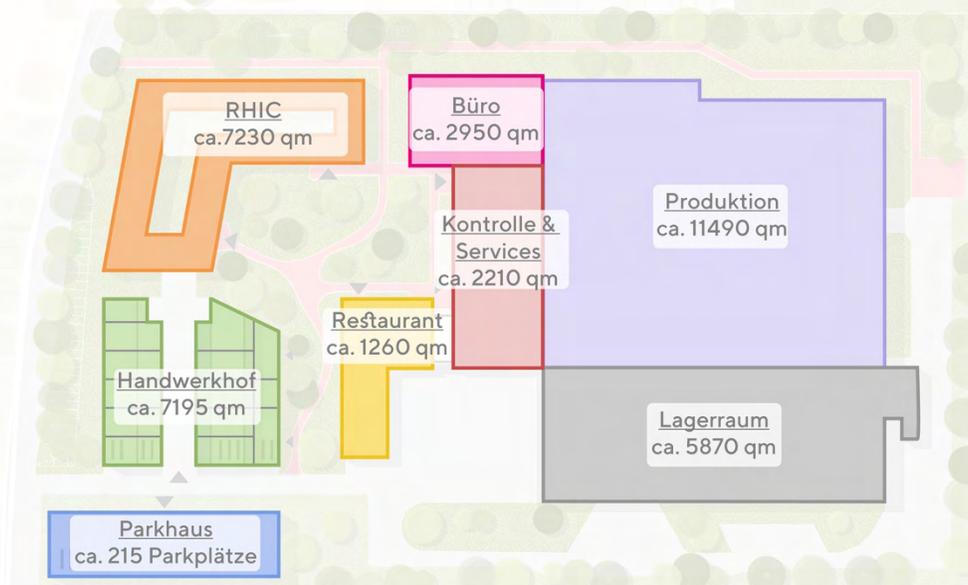


Konzept Schemen

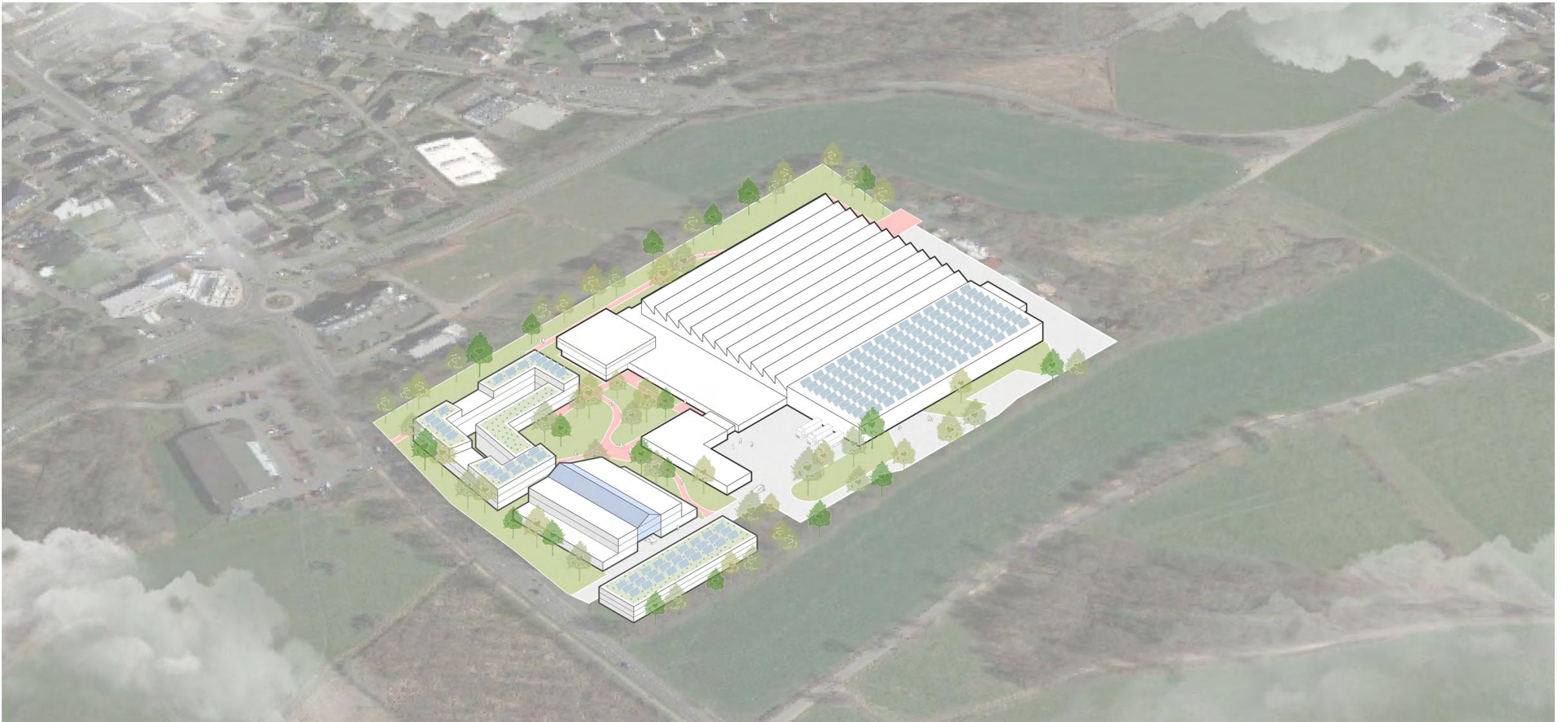


Entwurf Variante 1

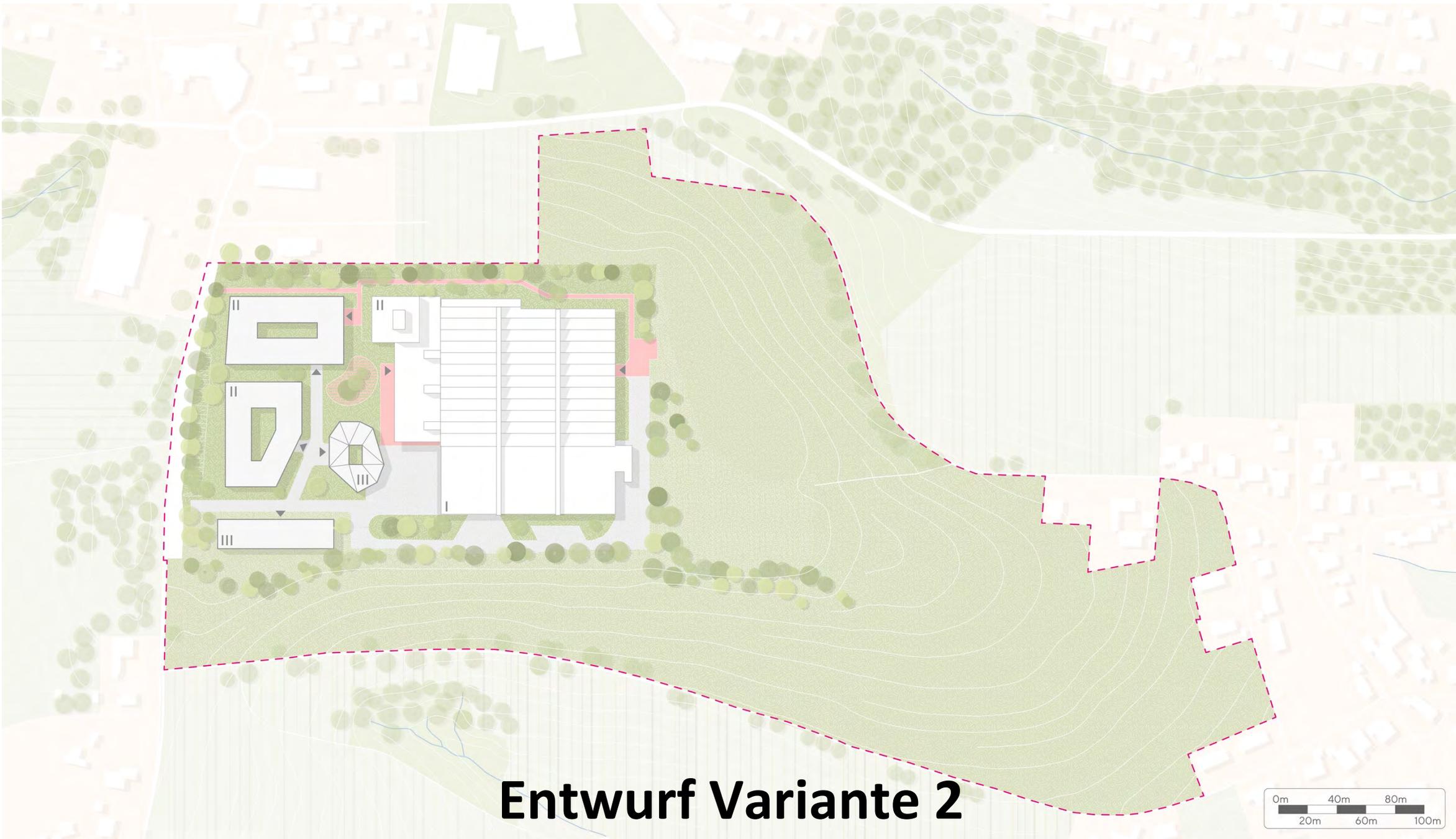




Entwurf Variante 1: Raumprogramm

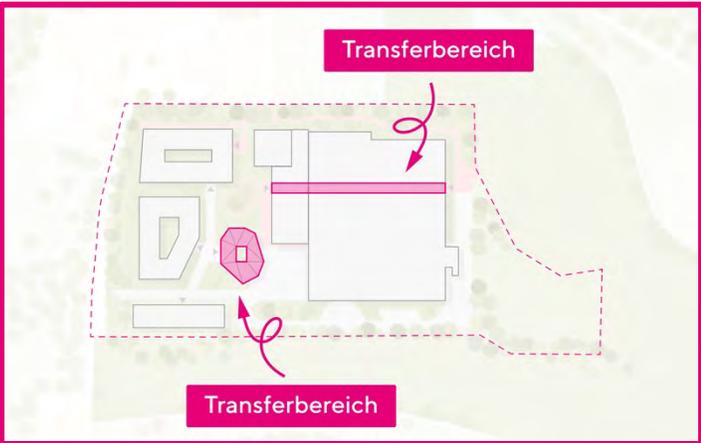
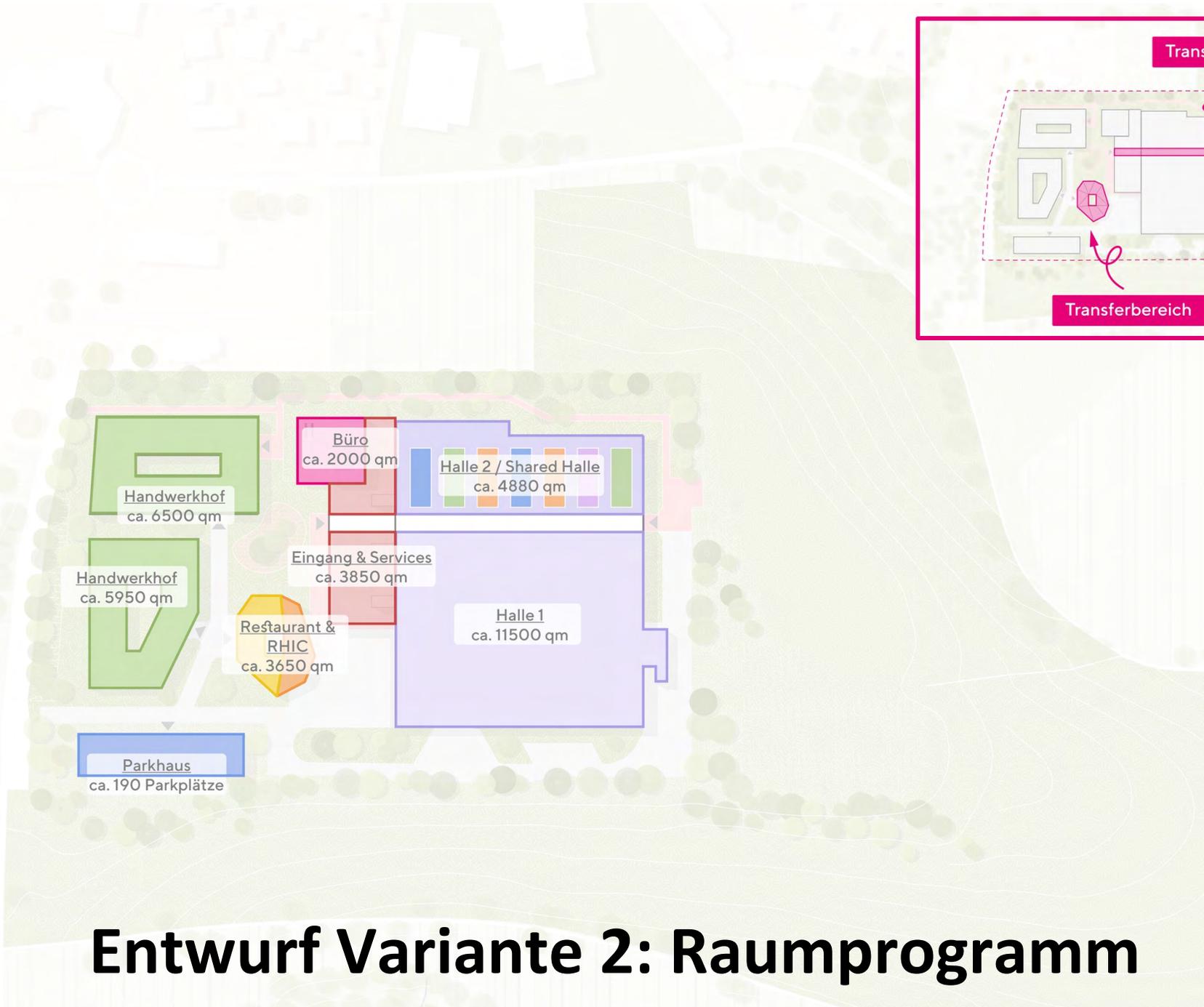


Entwurf Variante 1: Isometrie

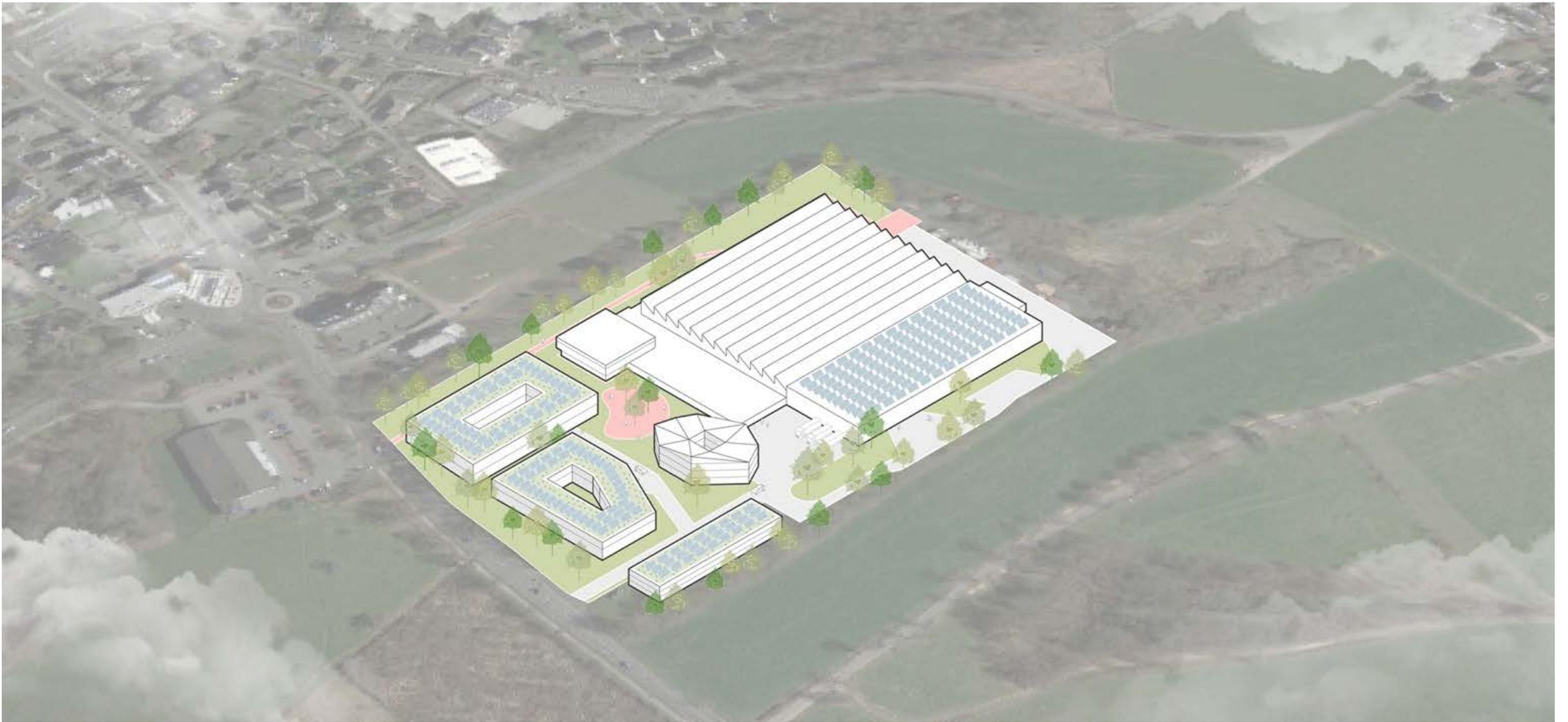


Entwurf Variante 2

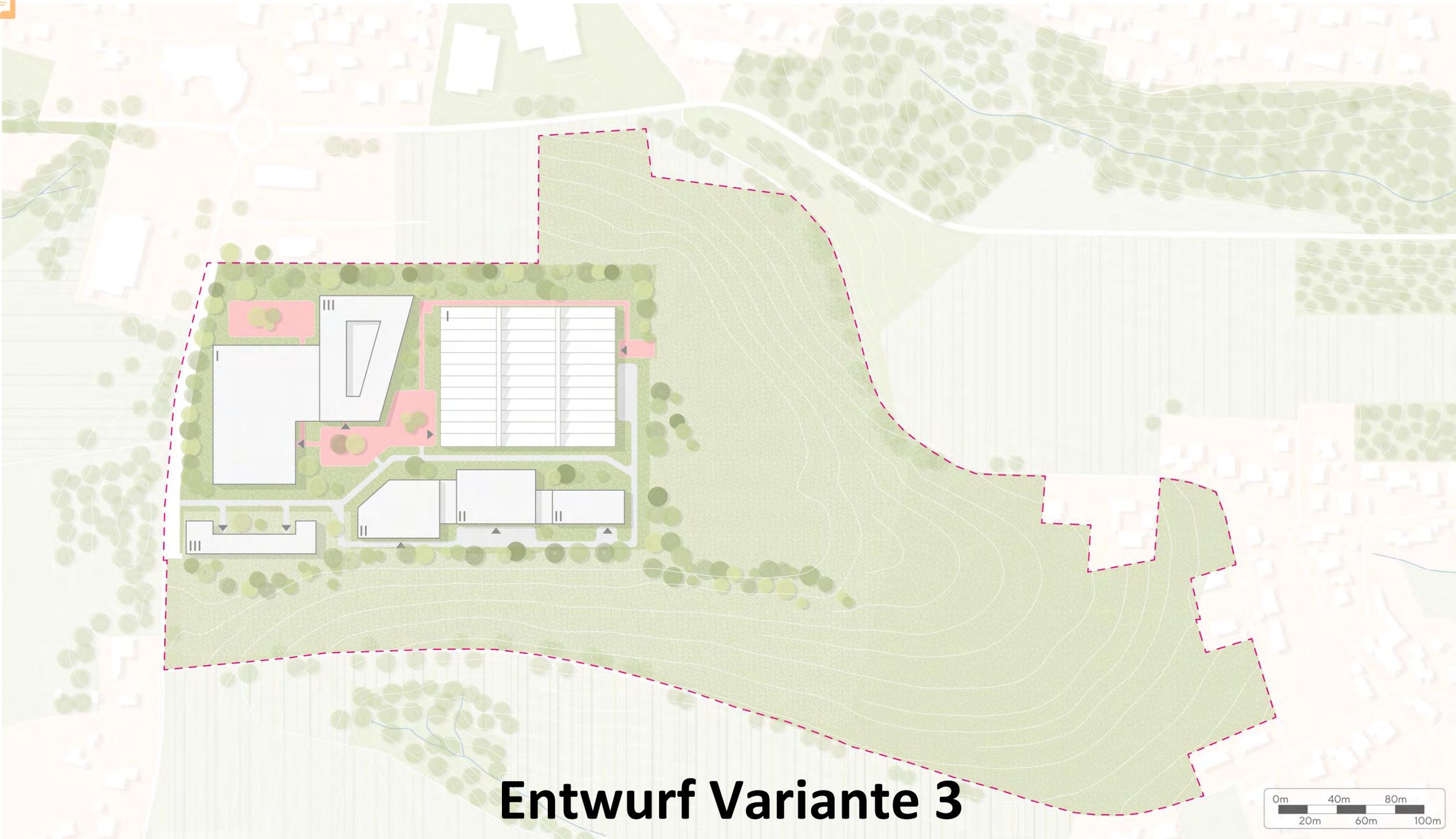




Entwurf Variante 2: Raumprogramm

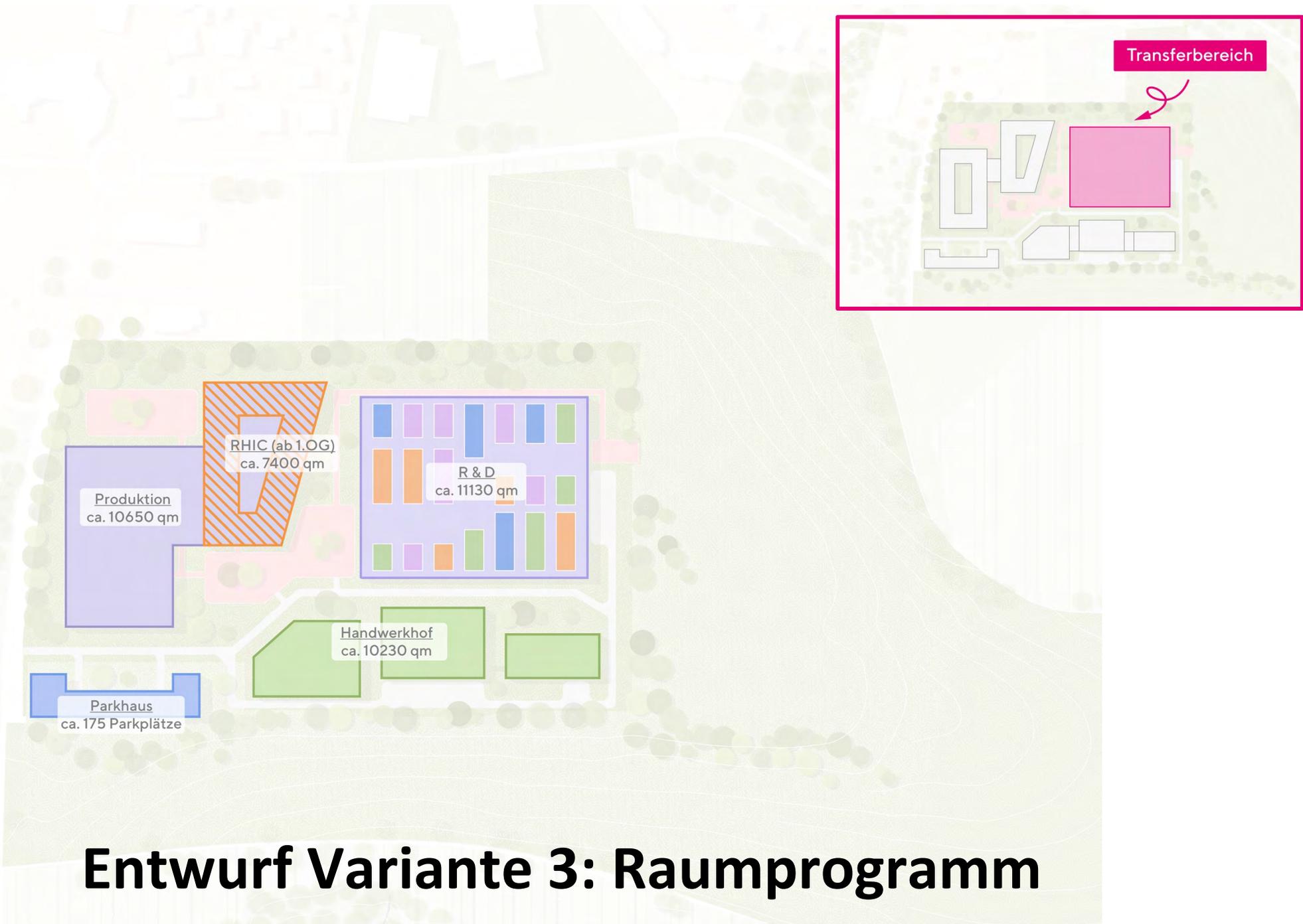


Entwurf Variante 2: Isometrie



Entwurf Variante 3





Entwurf Variante 3: Raumprogramm



Entwurf Variante 3: Isometrie

VOR- UND NACHTEILE DER VARIANTEN

Wolfgang Wackerl

VOR- UND NACHTEILE DER VARIANTEN

Dialog- und Planungsverfahren für die Konversion des Thurn-Geländes in Neunkirchen-Seelscheid



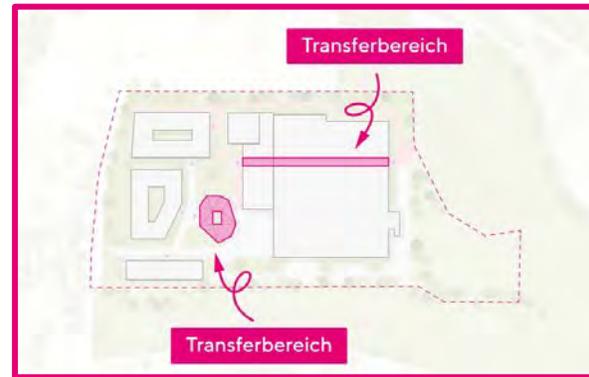
VARIANTE 1

VORTEILE:

- sofortige Gesamtauslastung der besteh. Halle
- Erhalt/kurzfristige Umnutzung der standortprägenden Halle (durch Privatinvestition) möglich
- am einfachsten mit leistungsstarkem Ankernutzer zu realisieren

NACHTEILE:

- abgeschlossener Produktionsbereich mit geringer Transferwirkung / kaum Einblicke
- kaum Austausch zwischen Anker-Unternehmen, RHIC und Start Ups zu erwarten
- weniger vielfältige Nutzerstruktur mit geringerer Flexibilität gegenüber Veränderungen



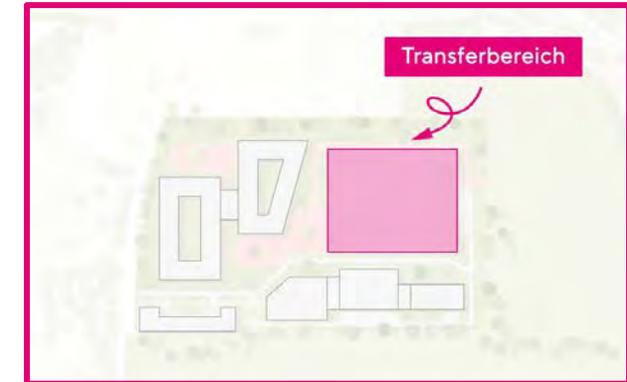
VARIANTE 2

VORTEILE:

- direkter Austausch /Synergien zwischen Ankerunternehmen und Start Ups „unter einem Dach“ sowie mit RHIC
- gemeinsam genutzte Halle fördert innovative Produktionslayouts der Unternehmen
- Erhalt/Sanierung teilw. durch Privatinvest grundsätzlich möglich

NACHTEILE:

- gemeinsam genutzte Halle erfordert größeren Aufwand/mehr Zeit für innov. Raumkonzepte
- aufwändiger als Variante 1 in der Realisierung
- Erfolg des Ankernutzers bedingt maßgeblich die Wirtschaftlichkeit des Standortes



VARIANTE 3

VORTEILE:

- vielfältig genutzte, öffentl. zugängliche Halle
- max. Nutzung von Transfer-/Innovationspotenzialen durch viele Untern./Start-Ups „unter einem Dach“
- resilienter Standort durch kleint./flexible Struktur: Wechsel einzelner Parteien möglich, ohne Beeinträchtigung des Gesamtstandortes
- Integration Ankerunternehmen grundsätzl. möglich

NACHTEILE:

- hoher zeitlicher/organisatorischer Aufwand
- sehr geringes Investitionsvolumen der einzelnen Unternehmen im Bereich der Halle / keine Hauptverantwortlichkeit
- Start-Up-Halle u.U. auf öff. Förderung angewiesen

VOR- UND NACHTEILE DER VARIANTEN

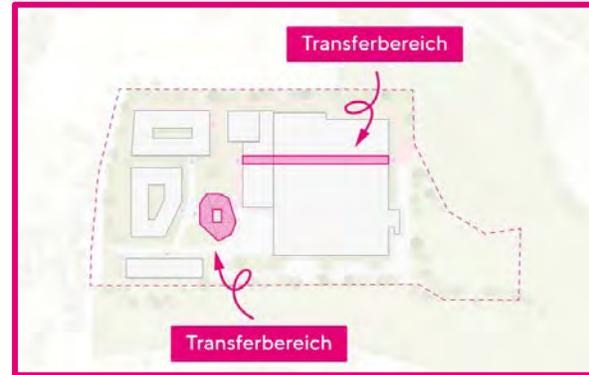
Dialog- und Planungsverfahren für die Konversion des Thurn-Geländes in Neunkirchen-Seelscheid



VARIANTE 1

FRAGESTELLUNGEN/AUFGABEN:

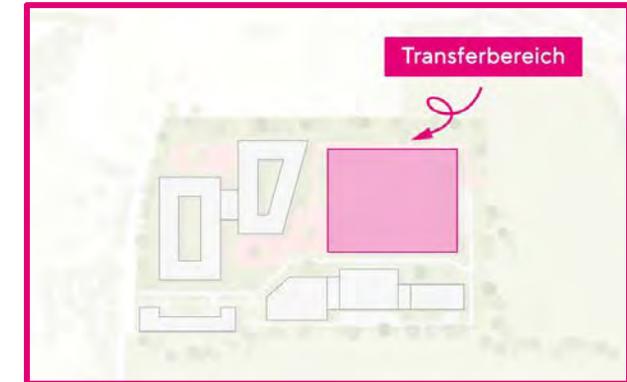
- Investitionsbereitschaft des Ankernutzers für Hallensanierung und Standort
- Frage der Transparenz/Einsehbarkeit der Halle
- Transfer-Bereitschaft des Ankernutzers und Möglichkeiten des Austausches und der Kooperation jenseits der Halle
- Verkauf oder Vermietung/Pacht der Halle



VARIANTE 2

FRAGESTELLUNGEN/AUFGABEN:

- Bereitschaft des Ankernutzers zur Kooperation am Standort und zur Realisierung eines innovativen Produktionslayouts
- Nebeneinander von Produktion und Transfer „unter einem Dach“ erfordert Berücksichtigung von Produktions-/Sicherheitsanforderungen
- Verkauf oder Vermietung/Pacht des südl. Hallenteils



VARIANTE 3

FRAGESTELLUNGEN/AUFGABEN:

- Frage der Organisation/Hierarchie der kleinteiligen Nutzerstruktur
- Koordination der vielfältigen Akteur*innen i.S. eines stimmigen Gesamtkonzeptes
- Suchen und Finden geeigneter Akteur*innen
- Frage der Finanzierung/Förderung der Start-Up-Halle
- Bereitschaft des Ankerunternehmens, ggf. auch neu am Standort zu bauen

AUSBLICK_NÄCHSTE SCHRITTE

NÄCHSTE SCHRITTE

- **Fortführung der Gespräche** mit potenziellen Investoren/Standortpartnern (Sonoco, Carbonauten, KIO, Handwerkskammer Köln, Hochschule Bonn-Rhein-Sieg...)
- Erster **interner Werkstatt-Termin** mit **pot. Partnern** und **Verwaltung**
- **Werkstatt-Termin** mit **Politik**
- (zusätzlich) **öffentl. Projektauftritt_“Tag des offenen Standortes“/Ideensammlung** (Februar 2023)
- **Konzeptionelle Ausarbeitung** (März bis Mai 2023)
- **Öffentliche Werkstatt** mit **Bürgerschaft** (April 2023)
- **2. Werkstatt-Termin** mit **pot. Partnern** und **Verwaltung** (Mai 2023)_anschließend: **Finalisierung**