

Inhaltsübersicht

1. Einleitung
 2. Zielgruppen
 3. Einzugsgebiet
 4. Grundstücksangebot
 5. Grundstückspreise
 6. Vermarktungsaktivitäten/Öffentlichkeitsarbeit
 7. Vermarktungsabläufe
-

1. Einleitung

Dieses Konzept soll eine zeitnahe Vermarktung der Gewerbegrundstücke am Innovationsstandort "Lohmar-Zentrum" sicherstellen und das Ausschöpfen der Marktmöglichkeiten aufzeigen.

Es dient den Beteiligten, der Stadt Lohmar und der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Lohmar als Sanierungsträgerin und Treuhänderin, als Anleitung zur Vermarktung und zum Verkauf der Gewerbegrundstücke. Es beschreibt Grundsätze, Abläufe und Instrumente für eine effiziente und erfolgreiche Vermarktung. Die Beteiligten sind sich einig, dass bei der Umsetzung des Konzeptes eine zur Erreichung der definierten Ziele erforderliche Flexibilität erhalten bleiben soll; entsprechende Absprachen/Festlegungen zur Modifikation des Konzeptes sind ggf. zu treffen.

Das vorliegende Vermarktungskonzept bezieht sich auf die in der Anlage 1 dargestellte Fläche.

2. Zielgruppen

Im Innovationsstandort Lohmar-Zentrum stehen ca. 2,8 ha Netto-Baufläche zum Verkauf.

Zielgruppen bei der Vermarktung sind:

- In Lohmar ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die ihr Unternehmen am Standort Lohmar festigen bzw. erweitern wollen
- Andere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die ihr Unternehmen an den Standort Lohmar verlegen wollen
- Bauträger und Projektentwickler zur Ansiedlung neuer Unternehmen
- Regionale und überregionale Hotelbetreiber

3. Einzugsgebiet

In ihrer ursprünglichen Planung ging die Stadt Lohmar davon aus, dass am Innovationsstandort „Lohmar-Zentrum“ Gewerbeflächen für Unternehmen mit großem Flächenbedarf bereitgestellt werden sollen. Es hat sich gezeigt, dass in Lohmar dieser Bedarf jedoch nicht besteht.

Demzufolge wird der regionale Markt unter dem Gesichtspunkt der Erreichbarkeit, der Konkurrenzangebote in der Nachbarschaft und des Preisniveaus der dort angebotenen Gewerbegrundstücke einbezogen.

Nach ersten Einschätzungen ist davon auszugehen, dass die weit größte Nachfragegruppe aus den nördlich angrenzenden Gemeinden und Städten des Rheinisch-Bergischen bzw. Oberbergischen Kreises sowie der Stadt Köln kommen könnte. Die bergischen Kommunen verfügen nicht über ausreichende Gewerbeflächen, und das Preisniveau in Köln liegt deutlich über dem des Innovationsstandortes Lohmar-Zentrum.

Ein wichtiger Standortvorteil des Innovationsstandortes „Lohmar-Zentrum“ ist die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Es liegt ca. 2 – 5 km zwischen den Anschlussstellen 31 und 30 B der A3, 15 Minuten vom ICE-Halt in Siegburg und 20 Min. vom Flughafen Köln-Bonn entfernt und verfügt über eine direkte Anbindung an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte bietet es interessierten Unternehmen ein gutes Geschäftsumfeld, das auch die relativ hohen Bodenpreise 105,-- € bis 110,-- € rechtfertigt.

4. Grundstücksangebot

Das zu vermarktende Areal umfasst 3 Teilflächen mit einer Größe von ca. 2.300 qm, 4.500 qm und 23.000 qm. Eine Parzellierung ist bisher nicht erfolgt, so dass Grundstücke flexibel angeboten werden können. Das Grundstücksangebot stellt sich wie folgt dar:

4.1 Grundstücksaufteilung nach Bebauungsplan

Der Bebauungsplan erlaubt großzügige Baufenster und enthält nur wenige Festsetzungen. Die Bauweise an den Straßenfronten ist 2- bis 3-geschossig, im hinteren Grundstücksbereich sind bis zu 3 Geschosse zulässig.

Grundstück	Größe (qm)	GRZ	GFZ	Nutzung
LGE-2	2.890	0,8	2,4	GE (eing.)
LGE-3	3.057	0,8	2,4	GE (eing.)
LGE-4	5.345	0,8	2,4	GE (eing.)
LGE-5	6.046	0,8	2,4	GE
LGE-6	5.310	0,8	2,4	GE(eing.)
LGE-10	4.926	0,8	2,4	GE (eing.)
LGE-14	2.335	0,8	2,4	GE (eing.)

4.2 Bewertung des Grundstücksangebotes

Die dargestellten Grundstücke sind relativ groß, was auch der ursprünglichen Intension des Gewerbegebietes entspricht (Anlage 1).

In Lohmar fehlt die Nachfrage für Grundstücke dieser Größenordnung. Betriebe, die dieses Flächenangebot benötigen, interessieren sich weniger für Lohmar als für die umliegenden Großstädte Köln oder Bonn und Mittelzentren wie Siegburg und Troisdorf und sind nicht bereit, den verlangten Kaufpreis zu bezahlen.

4.3 Modifizierung und Flexibilisierung des Angebotes

Die Vermarktung großer Flächen soll zunächst oberste Priorität erhalten. Bei Bedarf können Teilflächen in kleineren Parzellen angeboten werden, wenn dadurch eine größere Ansiedlung nicht verhindert wird (Anlage 2).

4.4 Anpassung des Bebauungsplanes

Eine Modifizierung des Grundstücksangebotes erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes.

5. Grundstückspreise

Bei der Vermarktung ist darauf zu achten, dass einerseits die am Markt durchsetzbaren Preise zu erzielen sind, andererseits aber durch ein moderates Preisniveau eine zeitnahe Vermarktung sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der Fördermaßnahme wurde der Verkaufspreis mit mind. 105,-- €/qm festgelegt. Im ersten Schritt werden die Grundstücke mit einem Quadratmeterpreis von 110,-- € angeboten. Im Kaufpreis enthalten sind die Einmal- bzw. Anschlussbeiträge für Schmutz- und Oberflächenwasser sowie für die Wasserversorgung. Kosten für die Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, sonstige Versorgung) trägt der Käufer bzw. Investor. Er trägt ebenfalls die Kosten, die im Rahmen des Grunderwerbs anfallen.

Auf das Angebot der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Lohmar, die Vermessungskosten zu übernehmen, kann zurückgegriffen werden.

6. Vermarktungsaktivitäten/Öffentlichkeitsarbeit

Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, ein positives Image für den Standort aufzubauen und ihn regional und überregional bekannt zu machen, um die Vermarktung und den Verkauf der Grundstücke im Baugebiet an die definierten Zielgruppen erfolgreich und nachhaltig zu fördern.

6.1 Vermarktungsname

Für die Vermarktung wird dem Gewerbegebiet der Name "Innovationsstandort Lohmar-Zentrum" gegeben und ein eigenes Logo verwendet.



6.2 Werbematerialien

Zur intensiven Werbung wurden Broschüren und Folder erstellt, für Präsentationen bei Messen werden zusätzlich Stifte, Schreibblöcke und USB-Sticks zur Kundenakquise eingesetzt. Des Weiteren werden ausführliche Exposés, die alle Informationen zum Standort, zum Grundstücksangebot und den Preisen sowie die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes und Grundstückspläne enthalten, angefertigt. Die Exposés werden auf Anfrage auf dem Postweg oder per e-Mail versendet.

6.3 Website

Für den Innovationsstandort Lohmar-Zentrum besteht eine eigene Internet-Website. Hier können alle Informationen über den Standort Lohmar als Betriebs- und Wohnort sowie über die Grundstücksangebote aktuell abgerufen werden.

6.4 Makler/Internetportale

Mit den Immobilienabteilungen der Kreissparkasse Köln und der VR-Bank Rhein-Sieg eG sowie dem Immobilienbüro Mannella wurden Vermarktungsverträge geschlossen. Über diese Schiene ist das Grundstücksangebot in allen wichtigen Internetportalen (z.B. Gewerbeimmobilienbörse des Rhein-Sieg-Kreises, Bindexis, ImmoScout 24) vertreten. Darüber hinaus werden die Flächen im Strukturatlas Region Köln-Bonn und „GermanSite“ der NRW-Invest GmbH präsentiert.

6.5 Printanzeigen

In der Vergangenheit wurden Anzeigen in Immobilienzeitschriften geschaltet sowie über ein Jahr eine Anzeigenserie im redaktionellen Teil des Wirtschaftsblattes platziert. Wegen fehlender Resonanz und hoher Kosten wird auf diese Art der Werbung verzichtet.

Das eigene Medium „Unsere Stadt“ wird gelegentlich als Instrument genutzt, um Baufortschritte zu kommunizieren oder Image aufzubauen.

6.6 Messen/Ausstellungen

Der Innovationsstandort Lohmar-Zentrum wurde zwei Mal bei der Expo Real in München auf dem Gemeinschaftsstand der Region Bonn/Köln präsentiert. Aufgrund des insgesamt geringen Gewerbeflächenangebotes in Lohmar – weitere Gewerbeflächen stehen nicht zur Verfügung – wurde diese Form der Akquisition auch aufgrund der hohen Kosten aufgegeben.

Bei lokalen Messen wird der Standort weiterhin beworben.

6.7 Weitere Akquise

Bauträger, Projektentwickler und Investoren werden in den Printmedien und der Presse sowie bei Veranstaltungen ermittelt und direkt angeschrieben und mit Informationsmaterial versorgt. Die Resonanz auf diese Aktion wird nachgehalten.

Außenwerbung

Großformatige Werbebanner und Bauschilder weisen an stark frequentierten Stellen im Stadtgebiet und am Standort selbst auf den Innovationsstandort und die Kontaktdaten zur weiteren Information hin.

7. Vermarktungsabläufe

Interessenten melden sich per Telefon, e-Mail, Fax oder Brief und erhalten daraufhin eine Broschüre mit den allgemeinen Angaben über den Innovationsstandort Lohmar-Zentrum selbst und über den Standort Lohmar allgemein. Sollten schon weitergehende Kenntnisse hierüber vorhanden sein, wird ein ausführliches Exposé zugesandt.

In einem weiteren Schritt wird der Bewerber zu einem Gespräch eingeladen, das, wenn gewünscht, mit der Beteiligung von Fachämtern geführt wird. In diesem und ggf. weiteren Gesprächen werden Bauvorhaben und Nutzungskonzept auf ihre Vereinbarkeit mit dem bestehenden Bebauungsplan bzw. dem städtebaulichen Konzept geprüft und abgestimmt. Nach erfolgter Abstimmung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft über den Kaufwunsch informiert, der Kaufvertrag entworfen und beurkundet. Dieser Kaufvertrag wird von der Stadt Lohmar genehmigt und der Verkauf dem zuständigen Ausschuss bzw. dem Rat der Stadt Lohmar mitgeteilt.

Anlagen