

# Innovationsstandort Lohmar Zentrum

Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Gewerbefläche Auelsweg Nord



**Innovationsstandort Lohmar Zentrum**  
**Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Gewerbefläche Auelsweg Nord**

Im Auftrag der  
Stadt Lohmar

gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen  
bewilligt durch die  
Bezirksregierung Köln

Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Hamerla, Groß-Rinck und Partner  
Ostenbergstraße 96  
44227 Dortmund  
Telefon 0231 / 75752  
Telefax 0231 / 9766606  
[stadtplanung@stadtentwicklung-do.de](mailto:stadtplanung@stadtentwicklung-do.de)

Jens Ebener  
Kai Fischer  
Jutta Groß-Rinck  
Hans-Joachim Hamerla  
Benedikt Schleimer

Dortmund, September 2003

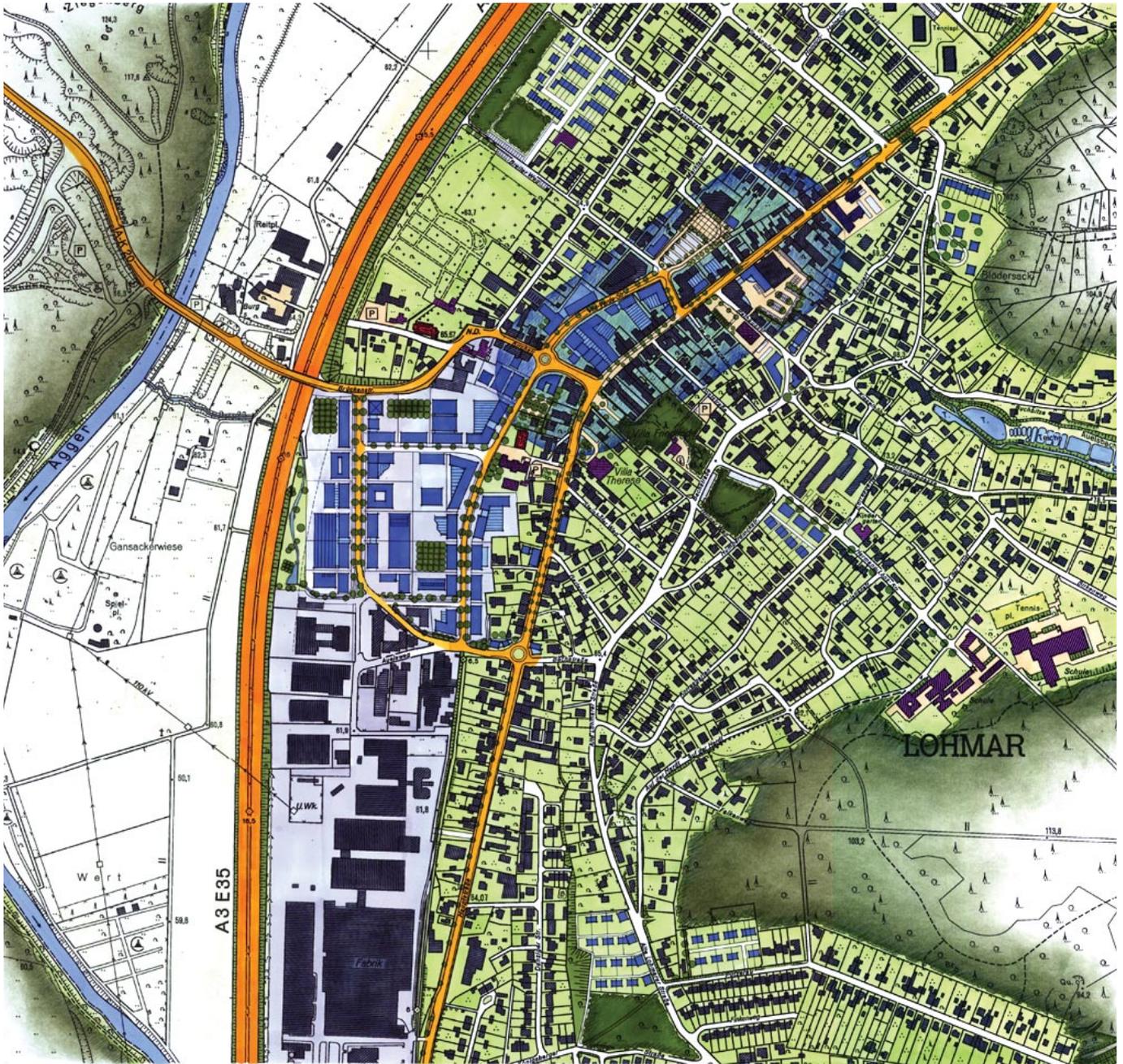
## **Innovationsstandort Lohmar Zentrum**

Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Gewerbefläche Auelsweg Nord



## Inhalt

<b>Situation</b>	<b>7</b>
<b>Vorgehensweise</b>	<b>8</b>
<b>Standort</b>	<b>11</b>
Lage und verkehrliche Anbindung	11
Eigentumsstruktur und Flächengrößen	15
Bewertung der Bausubstanz	17
Restriktionen und Mängel	19
Chancen und Potenziale	23
<b>Nutzungskonzepte</b>	<b>24</b>
Wohnpark Lohmar Zentrum	25
"Neue Mitte" Lohmar	26
Fachmarktzentrum an der Autobahn	27
Sport- und Freizeitpark Lohmar Ort	28
Gewerbegebiet Lohmar Ort	29
Standort "Rund um das Auto"	30
Innovationsstandort Lohmar Zentrum	31
<b>Innovationszentren in NRW</b>	<b>33</b>
<b>Innovationsstandort Lohmar Zentrum</b>	<b>38</b>
<b>Entwicklungskonzepte</b>	<b>43</b>
Innovationszentrum im Technologiepark	43
Stadtquartier	45
Technologie- und Einzelhandelsstandort	47
Gesamtbewertung der Entwicklungskonzepte	49
<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>51</b>
Rahmenplan 1 (Innovationsstandort)	51
Rahmenplan 2 (Integration von Einzelhandel)	59
<b>Handlungskonzept</b>	<b>62</b>
<b>Anhang</b>	<b>70</b>



## Situation



Die rund 31.000 Einwohner zählende Stadt Lohmar im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises liegt am Rande des Rheintals an den Ausläufern des Bergischen Höhenrückens. Der Siedlungsschwerpunkt Lohmar-Ort grenzt direkt an die BAB 3, die eine hervorragende regionale und überregionale Anbindung, insbesondere an die nahen Oberzentren Köln und Bonn, gewährleistet. Zur Stärkung des Hauptortes ist in einem umfangreichen Partizipationsprozess ein Marketing- und Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das die Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt bildet. Die Ergebnisse des Gesamtkonzeptes werden in der laufenden Realisierungsphase sukzessive umgesetzt.

Einen herausragenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Lohmar kann die Aktivierung der untergenutzten Gewerbefläche, in nächster Nähe zum Zentrum der Stadt gelegen, leisten. Das Gebiet befindet sich derzeit in einer Umbruchphase. Im Zusammenhang mit den Veränderungsabsichten der hier ansässigen Firmen stellt diese ca. 10 ha große Fläche das Hauptentwicklungspotenzial in Lohmar-Ort dar. Die vorhandene Situation soll genutzt werden, einen Prozess einzuleiten, der den Potenzialen des Standortes gerecht wird und positive Synergieeffekte für die Gesamtstadt liefert. Ein erstes Konzept für ein hochwertiges Technologie- und Dienstleistungsgebiet ist in dem Marketing- und Entwicklungskonzept erarbeitet worden.

Eine Machbarkeitsstudie soll ein zukunftsfähiges, wirtschaftlich tragfähiges Konzept abbilden. Diese Studie zeigt auf, was am Auelsweg Nord "machbar" ist, welche Perspektiven es für diesen Standort gibt und wie diese zeitnah realisiert werden können.

## Vorgehensweise

Die Grundlage für die Konzepterarbeitung bildet eine fundierte Situationsanalyse. Durch das Hinzuziehen eines Gutachters zur Altlastenuntersuchung wurde die Gefährdungsabschätzung für zukünftige Nutzungen frühzeitig mit einbezogen. Eine detaillierte Analyse der auf der Fläche vorhandenen Bausubstanz stellte heraus, welche Gebäude erhaltenswert sind und in ein Nutzungskonzept zur Flächenentwicklung eingebunden werden können. Mit der Ermittlung der Restriktionen und Potenziale am Standort wurde die Basis zur Entwicklung eines passgenauen Nutzungskonzeptes für den Auelsweg Nord geschaffen.

In drei Gesprächsrunden sind die Vorstellungen der Eigentümer der drei größten Teilflächen am Standort erfasst worden. Damit wurde Klarheit geschaffen, auf welche Flächen zugegriffen werden kann, um die Erarbeitung eines realisierungsfähigen Konzeptes zu gewährleisten.

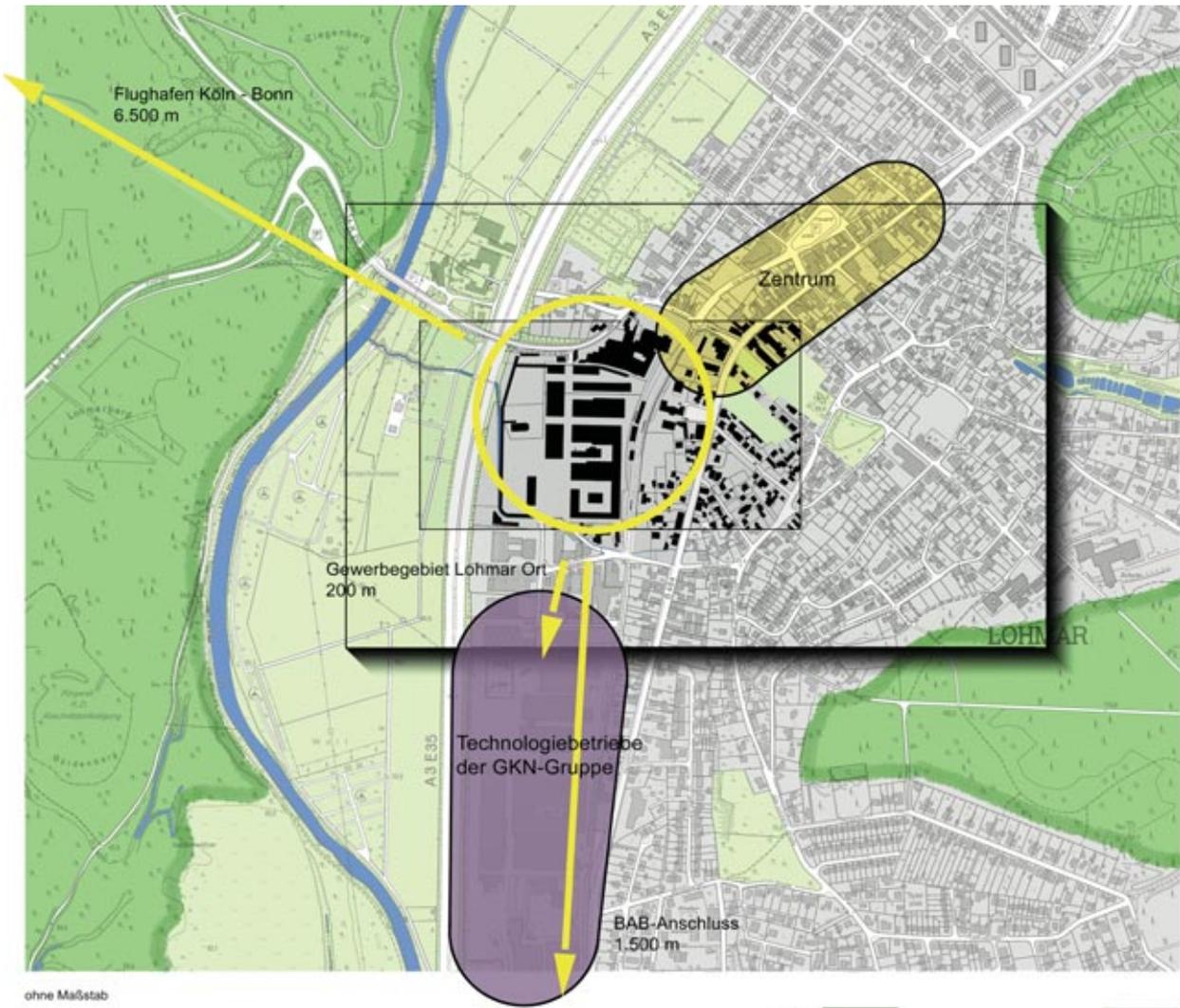
Aufbauend auf dieser soliden Untersuchungsbasis erfolgte eine Gegenüberstellung alternativer Nutzungskonzepte für die Fläche Auelsweg Nord. Zur Ausarbeitung des favorisierten Nutzungskonzeptes Innovationsstandort Lohmar Zentrum sind Erfahrungen bereits vorhandener Innovationszentren in Nordrhein-Westfalen aufgegriffen worden. Hieraus wurden Prämissen für eine technologieorientierte Entwicklung des Standortes Auelsweg Nord abgeleitet.

In mehreren Gesprächsrunden mit Vertretern der in Lohmar ansässigen Technologiebetriebe wurden deren Vor- und Problemstellungen erörtert. Hierbei konnten eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten der Betriebe und fehlende Raumangebote für Konferenzen und Tagungen in Lohmar ermittelt werden. Im Rahmen dieser Gespräche zeigte die GKN Automotive International GmbH deutliches Interesse an einer Expansion auf den Standort Auelsweg Nord. Das Unternehmen nannte konkrete Flächenbedarfe für eine Konzernzentrale und ein Rechenzentrum.

Die Perspektiven flossen in die Konzeptoptimierung eines Innovationsstandortes ein, der die besondere Lage am Rande des Zentrums und die Belange der örtlichen Betriebe berücksichtigt. Alternative Konzepte, die nach erfolgter Abwägung in einen städtebaulichen Rahmenplan überführt wurden, zeigen die Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Wichtiger Bestandteil der Bewertung und der hieran abgeleiteten Empfehlungen ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Da bei der Flächenentwicklung mit unrentierlichen Kosten zu rechnen ist, wurden die Möglichkeiten einer öffentlichen Förderung mit der Bezirksregierung Köln und der Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises erörtert. Die Handlungsempfehlungen beinhalten vor diesem Hintergrund Aussagen zur Wirtschaftlichkeit unter Einbeziehung von Mitteln der Stadterneuerung sowie einer zeitlich gestuften Realisierung.





## Standort

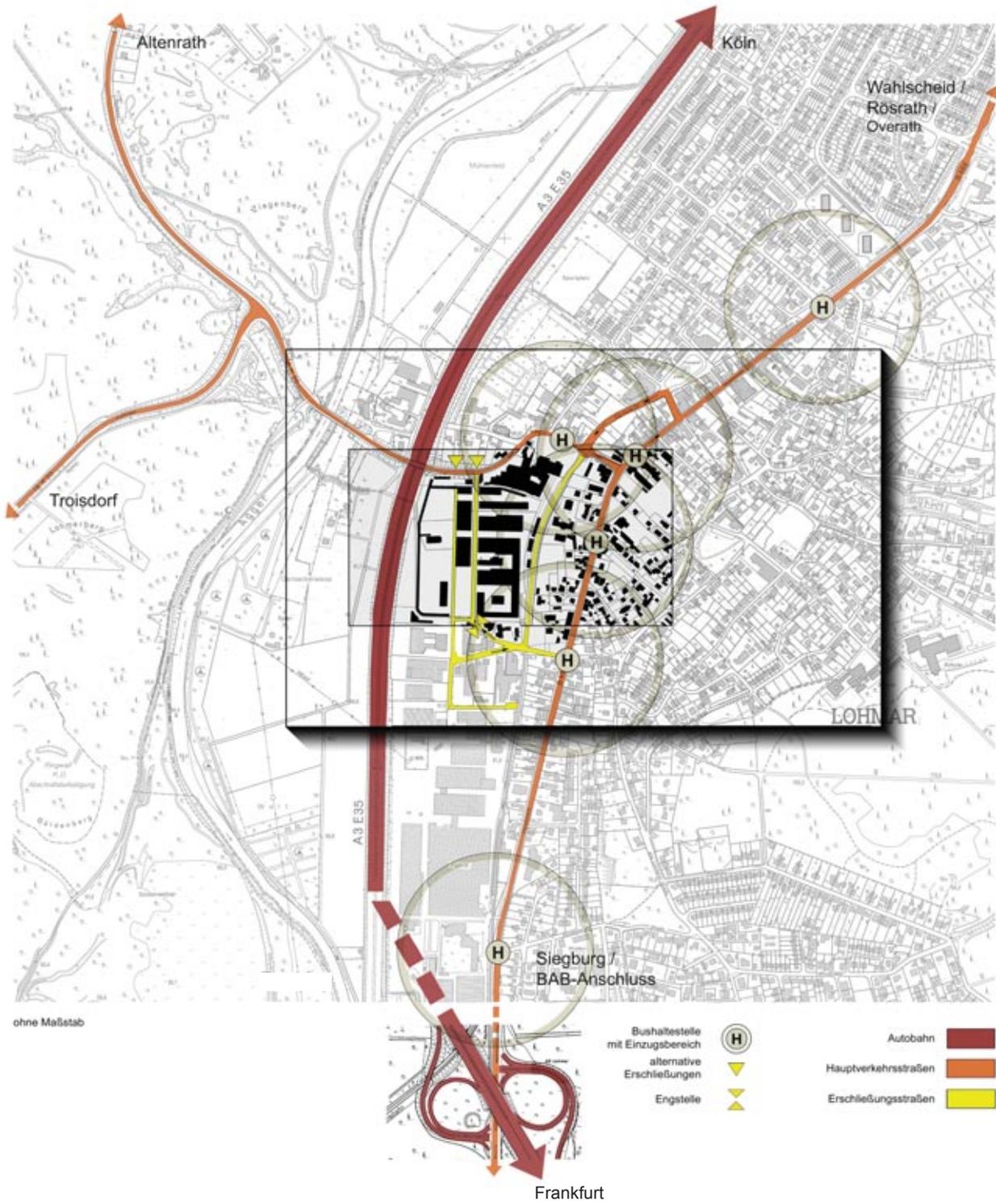
### Lage und verkehrliche Anbindung

Die Fläche Auelsweg Nord zeichnet sich durch ihre Lage zwischen der Innenstadt im Norden und den Lohmarer Technologiebetrieben der Automobilzulieferindustrie im Süden aus.

Das Zentrum erfährt derzeit durch den Umbau der Hauptstraße und die Neugestaltung zentraler Plätze eine deutliche Aufwertung (vgl. Marketing- und Entwicklungskonzept Lohmar-Ort). Eine (zukünftig) attraktive Innenstadt hat Ausstrahlungskraft auch auf die Fläche Auelsweg Nord und kann als Entwicklungsimpuls aufgegriffen werden.

Die unmittelbare, allerdings durch einen Einzelhandelsstandort unterbrochene Nachbarschaft zu den Lohmarer Technologiebetrieben der GKN - Gruppe bietet dem Standort eine besondere Chance. Die GKN Walterscheid GmbH, GKN Automotive International GmbH und Gesellschaft für Emissionstechnologie (EMITEC), die als Automobilzulieferer Fahrzeugkomponenten entwickeln und produzieren, verfügen in Lohmar über 2000 Beschäftigte. Das Flächenpotenzial am Auelsweg Nord kann zu einer möglichen Expansion der Unternehmen genutzt werden.

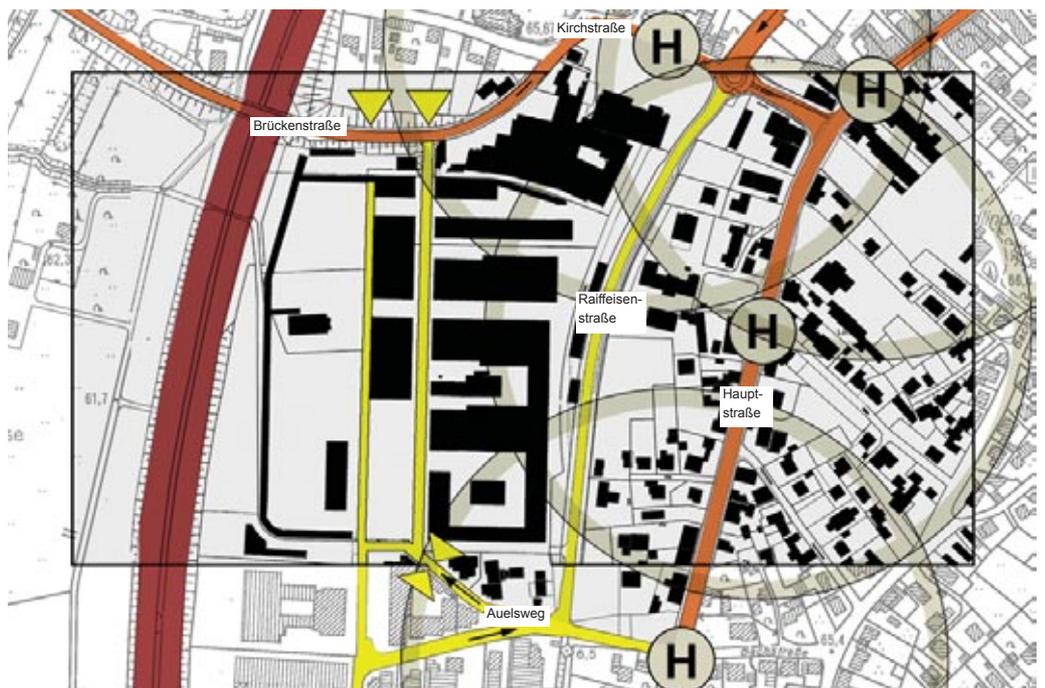




Der Standort ist über die Bundesstraße B 484 mit der Anschlussstelle Lohmar - Süd an die Autobahn A 3 angebunden. Hierüber sind die Oberzentren Köln und Bonn in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Der nahe Flughafen Köln / Bonn ist über die B 507 nur 25 Minuten (15 km Fahrtstrecke) entfernt und bindet die Stadt und den Standort zusammen mit dem ICE-Bahnhof Siegburg an das internationale Verkehrsnetz an.

Das Plangebiet ist derzeit ausschließlich von der Hauptstraße aus erschlossen. Zukünftig könnte das Gebiet zusätzlich im Norden durch die Weiterführung des Auelswegs an die Brückenstraße angebunden werden. Im östlichen Teil des Areal erfolgt derzeit der Neubau der Raiffeisenstraße. Damit wird eine leistungsfähige Erschließung dieses Bereiches mit Anbindung an die Kirchstraße im Norden und den Auelsweg im Süden gewährleistet.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Zentrum befindet sich die Fläche im Einzugsbereich mehrerer Bushaltestellen und ist damit durch den ÖPNV erschlossen. Je nach Besatz des entwickelten Standortes ist die Führung einer Linie durch das Gebiet zu prüfen.





## Eigentumsstruktur und Flächengrößen

Der Standort Auelsweg Nord teilt sich westlich der Raiffeisenstraße (Flächeneigentümerin Stadt Lohmar) im wesentlichen auf 6 Flächeneigentümer auf.

Die mit ca. 47.000 m<sup>2</sup> größte Fläche am Standort Auelsweg Nord wird von der Firma Lüghausen belegt; sie ist überwiegend untergenutzt. Die Zukunft der Firma am Standort ist ungewiss, eine Verkleinerung der Betriebsfläche ist ebenso möglich, wie eine komplette Verlagerung des Betriebes, womit die gesamte Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung stünde.

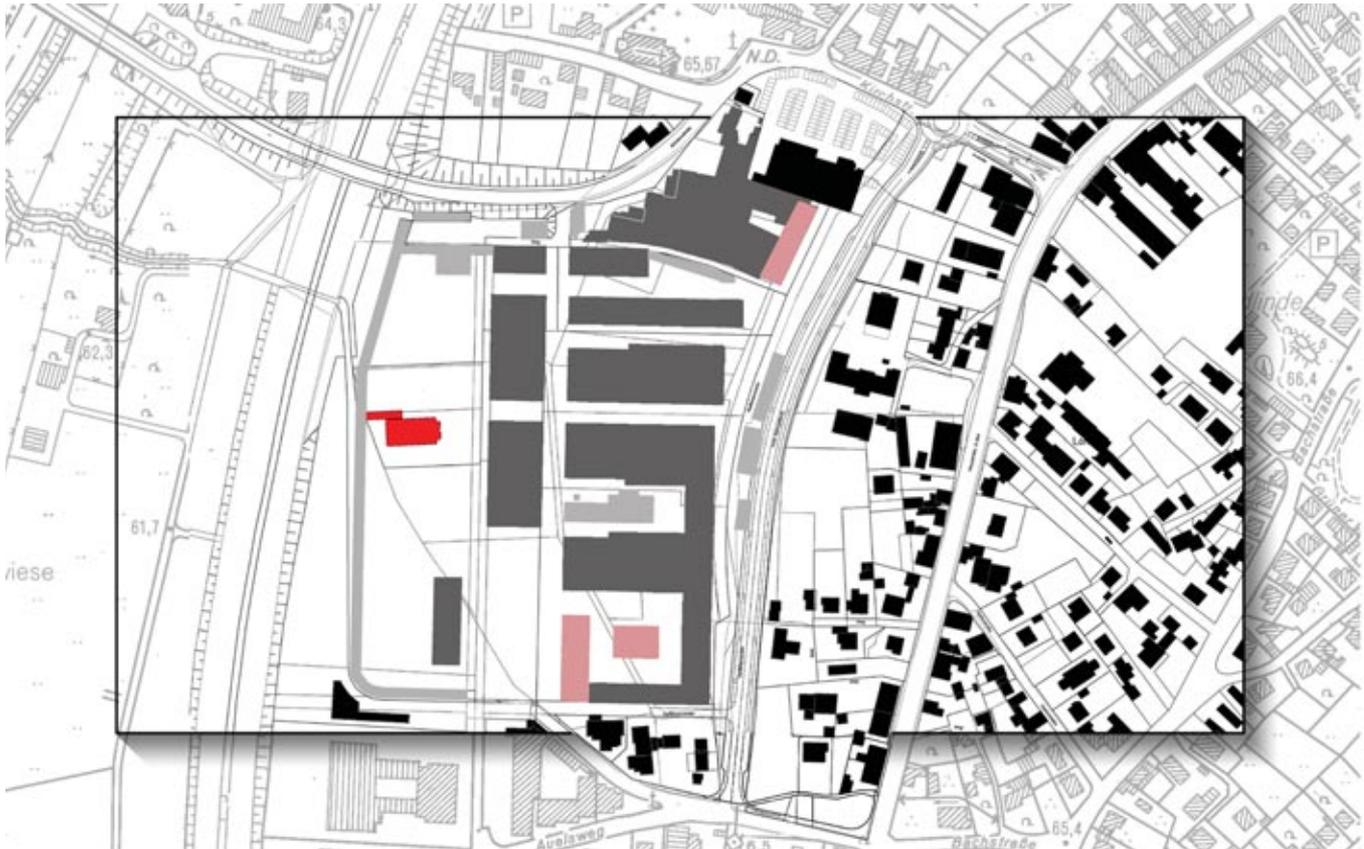
Die bestehenden Hallen auf der Fläche des Eigentümers Overath werden als Lager Räume genutzt. Der Eigentümer benötigt die Fläche nicht mehr als Expansionsbereich für sein Unternehmen. Für ihn sind sowohl eine eigene Entwicklung der Fläche als auch ein Verkauf in Abhängigkeit von den zu erzielenden Erlösen denkbar.

Auf dem Gelände der Firma Kümpel und Sohn werden Kunststoffglaserzeugnisse produziert und verarbeitet. Langfristig ist eine Betriebsverlagerung bzw. -verkleinerung am Standort Auelsweg Nord denkbar, gehalten werden soll aber zumindest ein Verkaufsgebäude in diesem Bereich. Der Teil westlich der vorhandenen Erschließungsstraße wird derzeit nur mindergenutzt und kann kurzfristig für eine Umnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Im Norden errichtet die Lidl GmbH derzeit einen Lebensmitteldiscounter und hat daher an dieser Stelle Flächen in einer Größe von rund 6.000 m<sup>2</sup> erworben.

Die Fläche des Eigentümers Ramme wird derzeit als Lagerfläche genutzt und kann ggf. kurzfristig erworben werden. Der Eigentümer Winkler betreibt auf seiner Fläche eine Tierarztpraxis, die auch mindestens mittelfristig bestehen bleiben wird.

Die südlich des Grundstücks Lüghausen sowie östlich der Raiffeisenstraße gelegenen Flächen zeichnen sich durch eine kleinteilige Parzellierung mit unterschiedlichen Eigentümern aus und sind größtenteils mit Wohn- und Geschäftshäusern in erster Linie orientiert zur Hauptstraße bebaut. Die neuangelegte Raiffeisenstraße wird in diesem Bereich Freiflächen erschließen, die damit einer Entwicklung zugeführt werden können.



erhaltenswerte Bausubstanz	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	bedingt erhaltenswerte Bausubstanz	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span>
erhaltenswerte Bausubstanz / Erhaltung konzeptabhängig	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span>	nicht erhaltenswerte Bausubstanz	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black;"></span>

## Bewertung der Bausubstanz

Große Teile der Flächen westlich der Raiffeisenstraße sind mit Gebäuden und Lagerhallen bestellt. Über eine Analyse der Bausubstanz sowie eine Auswertung der Bauakten ist ermittelt worden, ob Erhalt und Umnutzung einzelner Gebäude sinnvoll erscheint.

Als einziges Gebäude ist die erst in den letzten Jahren erbaute Tierarztpraxis im östlichen Bereich der Fläche uneingeschränkt als erhaltenswert eingestuft worden. Sie sollte in den Entwicklungskonzepten Berücksichtigung finden.

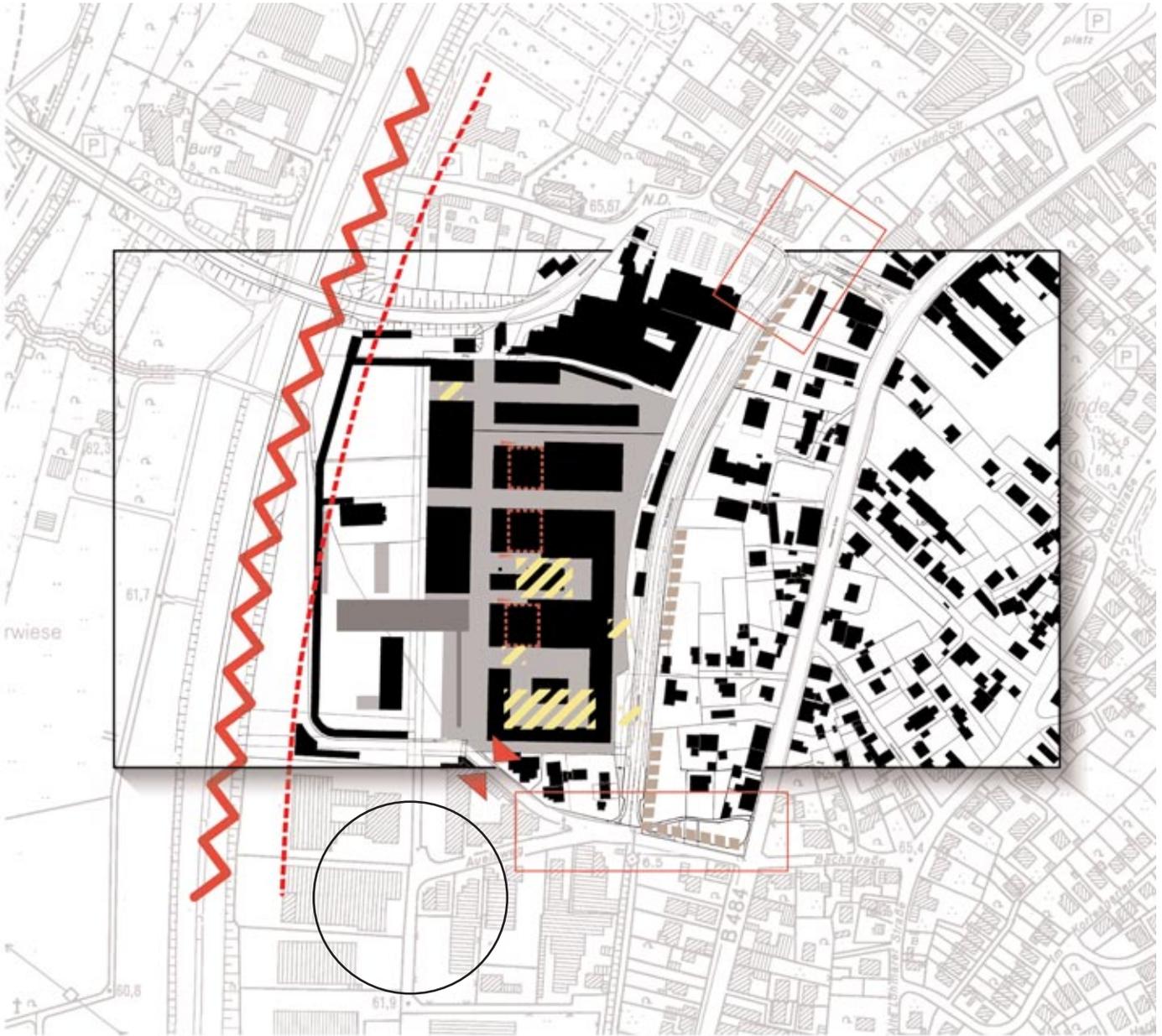
Die Verwaltungsgebäude der Firmen Kümpel und Lügghausen sowie eine kleinere, nicht verbaute Halle sind in gutem Zustand und vom Grundsatz her erhaltenswert, wenn die vorhandene Nutzung erhalten oder eine adäquate Nachfolgenutzung gefunden werden kann.

Die umfangreichen Hallen auf dem Gelände sind weiterhin als Lagerhallen nutzbar. Umbau und Umnutzung sind wirtschaftlich nicht sinnvoll, die Hallen sind damit nur unter Beibehaltung der bestehenden Funktion erhaltenswert. Die größtenteils Anfang der 1960er Jahre in einfacher Stahl- oder Stahlbetonskelettbauweise gebauten Hallen weisen keinen höherwertigen architektonischen Wert auf, der ein finanzielles Engagement zur Umnutzung z.B. zu Bürogebäuden rechtfertigen würde.

Die auf dem Areal der Firma Kümpel befindlichen Wohnhäuser bilden mit den direkt angrenzenden Produktionshallen eine ungeordnete Gemengelage aus. Daher sind die Wohnhäuser nur bedingt erhaltenswert; dieser Bereich sollte in der Zukunft überplant werden.

Die übrige Bausubstanz besteht überwiegend aus Schuppen und überdachten Stellplätzen, die als nicht erhaltenswert eingestuft werden. Nicht erhaltenswert ist ebenfalls das ehemalige Kesselhaus, das aufgrund von mehrfachen Umbauten und Verschmutzungen keiner neuen Nutzung zugeführt werden kann. Auch die Gebäude des Landhandels Kurscheidt stellen keine angemessene Nutzung entlang der Raiffeisenstraße dar und werden als nicht erhaltenswert eingestuft.

Eine detaillierte Bewertung der Bausubstanz befindet sich im Anhang der Machbarkeitsstudie.



ohne Maßstab

ungeordnete städtebauliche Situation,  
fehlende leistungsfähige Erschließung



- Engstelle
- fehlende Raumkante
- fehlende Entreesituation

- Lärmbelastung
- Bodenbelastungen
- Abstandsfläche der Autobahn

- Keller mit Einfahrtsrampe mit Betonplatten versiegelte Fläche
- Bereich mit Fundamentresten

## Restriktionen und Mängel

Bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten für die Fläche Auelsweg Nord sind umfangreiche Restriktionen und Mängel zu berücksichtigen, die sich aufgrund ihrer Lage und (für einen Großteil der Fläche) ihrer Vergangenheit als Gewerbestandort ergeben.

Die Altlastenuntersuchung (vgl. Gefährdungsabschätzung Industriegelände Auelsweg, Ingenieurteam Dr. Hemling und Gräfe, September 2003) zeigt insgesamt eine nur geringe Bodenverunreinigung im Bereich der alten Schlosserei, der Kesselanlage und im Zwischenbereich zweier Hallen im nördlichen Teil der Fläche. Die Entsorgung der Verunreinigungen um Schlosserei und Kesselanlage ist im Rahmen der Standortaufbereitung problemlos möglich, es ist allerdings mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die ermittelten Verunreinigungen im nördlichen Bereich liegen auf niedrigem Niveau, höhere Werte können aber vereinzelt nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt können bei der Standortaufbereitung weitere geringe lokale Verunreinigungen auftreten, eine großflächige Verunreinigung mit hohen Schadstoffgehalten wird aber ausgeschlossen.

Ein Großteil der Fläche westlich der Raiffeisenstraße ist mit Betonplatten versiegelt, vereinzelt befinden sich Fundamentreste im Boden. Drei große Hallen sind teilunterkellert, die Kellerräume können über eine Rampe angefahren werden. Bei der Standortaufbereitung muss mit erhöhten Kosten zur Beseitigung dieser Anlagen gerechnet werden.

Die Lage in nächster Nähe zur Autobahn führt zu einer hohen Lärmbelastung. Lärmempfindliche Nutzungen sind damit nicht oder nur mit Hilfe schalldämpfender Maßnahmen (z.B. einer Lärmschutzwand) denkbar.

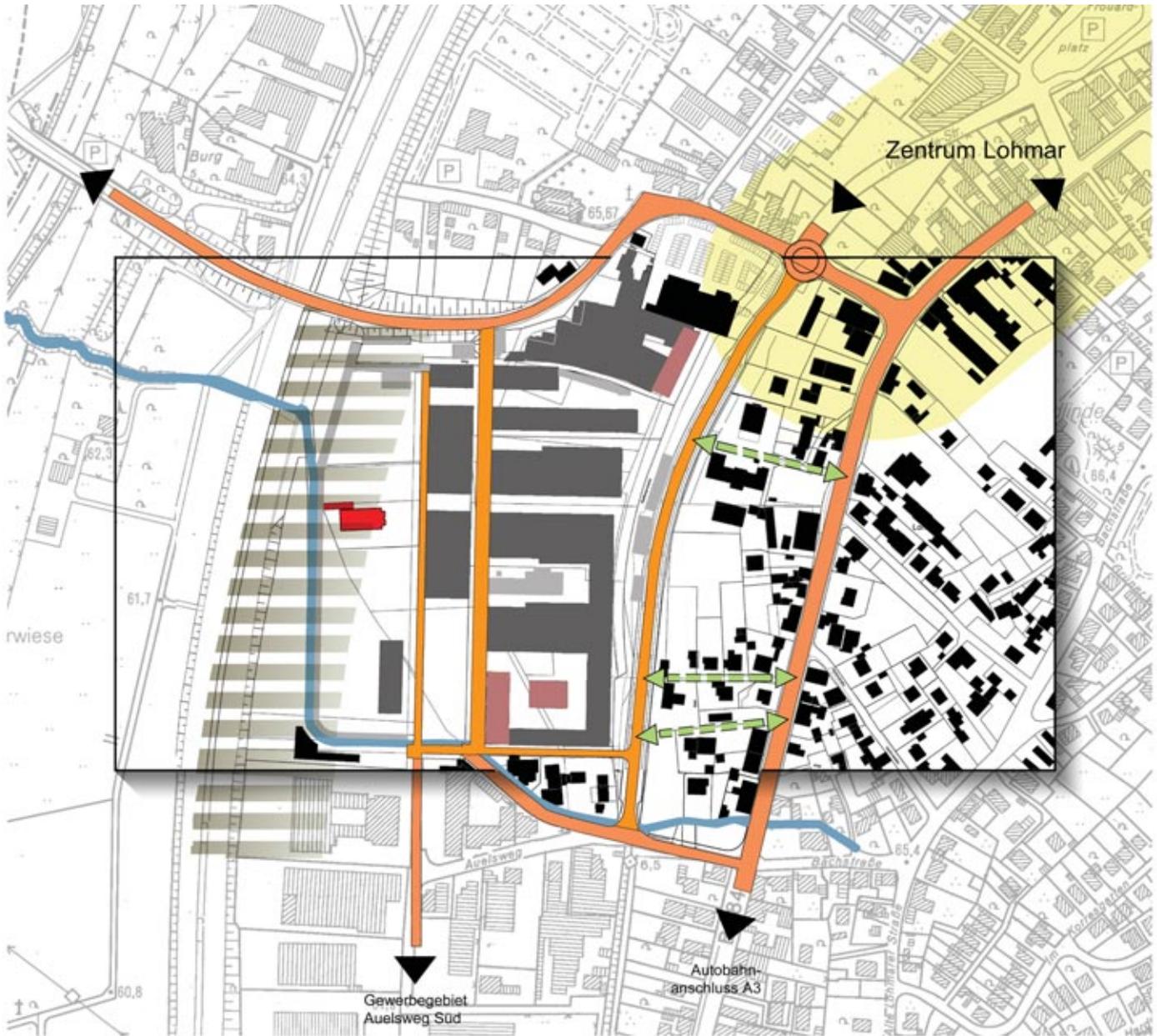
Entlang der Autobahn muss nach dem Fernstraßengesetz (FStrG) ein Bereich von 40 Metern von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Damit reduziert sich die Fläche, die zur Ansiedlung einer Nachnutzung zur Verfügung steht. Die Anlage von z.B. (so genannten nicht notwendigen) Stellflächen ist aber in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau möglich.

Die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung ist ungeordnet. Die Zufahrten von der Haupt- bzw. Kirchstraße zur Fläche sind baulich wenig gefasst, sowohl Baustruktur als auch Architektur sorgen für eine fehlende Entreesituation an den Eingängen zum Auelsweg Nord. Insbesondere entlang der im Bau befindlichen Raiffeisenstraße führen bestehende Baulücken zu fehlenden Raumkanten.



Auch das im Süden angrenzende Gebiet, überwiegend besetzt durch großflächigen Einzelhandel, prägt eine ungeordnete städtebauliche Struktur aus. Die vorhandene Straßenführung und die Grundstückszuschnitte behindern eine leistungsfähige Erschließung des Gebietes. Die Einzelhandelsangebote in nicht integrierter Lage stellen eine Konkurrenz zum Zentrum dar. Sie liegen isoliert zwischen dem Standort Auelsweg Nord und den bestehenden Technologiebetrieben im Süden und behindern eine mögliche Verbindung der beiden Standorte.

Die durch den Auelsbach hervorgerufene Engstelle des Auelswegs und die damit verbundene Verkehrsführung (Einbahnstraße) beeinträchtigt die Erschließung des Gebietes. Eine direkte, gradlinige Anbindung der Fläche mit Fahrspuren für Verkehr in beide Richtungen ist nicht gegeben. Der Auelsbach und die bestehenden Grundstückszuschnitte und -nutzungen behindern eine Neuordnung und damit eine Verbesserung der Verkehrssituation.



ohne Maßstab

Erhaltung abhängig von Wirtschaftlichkeit  
und städtebaulicher Einbindung ■  
Erhaltung konzeptabhängig ■

vorhandene innere Erschließung —  
gute verkehrliche Anbindung —

Verknüpfungsmöglichkeiten ↔  
Auelsbach —  
Sichtbezug Autobahn —

## Chancen und Potenziale

Die vorhandenen Chancen und Potenziale bilden die Grundlage für eine Entwicklung des Standortes Auelsweg Nord. Diese gilt es aufzugreifen und in ein passgenaues Konzept zu überführen und damit die Realisierungschancen deutlich zu erhöhen.

Die zentrale Lage der Fläche und ihre sehr gute überregionale Anbindung durch die nahe Autobahn zeichnen ihre besondere Standortgunst aus.

Ein herausragendes Potenzial ist die Flächengröße von 8,5 ha, von denen mindestens 5 ha auch kurzfristig verfügbar sein werden. Diesem Flächenpotenzial ist, unterstützt durch die Lage am Rande des Zentrums, auch im regionalen Vergleich eine besondere Entwicklungschance zu attestieren.

Durch die Nähe zum Lohmarer Zentrum können Synergieeffekte erzielt werden. Zukünftige Nutzungen am Auelsweg Nord können von dem nahen Einzelhandels- und Gastronomieangebot sowie der (zukünftigen) hohen Aufenthaltsqualität des Zentrums profitieren, sollten aber auch selber einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums liefern.

Ein weiterer wichtiger Anknüpfungspunkt zur Entwicklung der Fläche bietet die Nähe zu den vorhandenen Lohmarer Technologiebetrieben südlich des Auelsweges. Damit können auf der Fläche Nutzungen angesiedelt werden, die dieses Potenzial aufgreifen und die Nähe zu den vorhandenen Betrieben suchen. Auch mögliche Expansionsflächen für die vorhandenen Betriebe können am Auelsweg Nord angeboten werden.

Mit dem westlich an die Fläche angrenzenden Verlauf der Autobahn ergeben sich Möglichkeiten zur Präsentation der zukünftigen Nutzer der Fläche. Die von der Autobahn aus wahrgenommenen Hinweise können als Marketing sowohl für den Standort als auch für die Stadt wirken.

Die vorhandene innere Erschließung am Standort kann (je nach Konzept) aufgegriffen und damit können Kostenvorteile erzielt werden. Drei mögliche Wegebeziehungen bieten sich zur Verknüpfung der Fläche mit der Hauptstraße an. Insbesondere über den Kirchplatz der Evangelischen Kirche wäre eine attraktive Verbindung zwischen Raiffeisenstraße und Hauptstraße möglich.

Südlich und westlich wird die Fläche vom Auelsbach durchzogen. Der zur Zeit teilweise verrohrte und eingegengte Bach kann an einigen Stellen aufgeweitet, ökologisch aufgewertet und als Gestaltungselement in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.

## Nutzungskonzepte

Mit der Bestandsanalyse und -bewertung, der Ermittlung der Vorstellungen der maßgeblichen Flächeneigentümer und weiteren Gutachten besteht eine solide Basis zur Erarbeitung und Bewertung alternativer Nutzungskonzepte zur Entwicklung der Fläche Auelsweg Nord.

Diese Konzepte werden nachfolgend vorgestellt und verdeutlichen die Potenziale, die in dem untergenutzten Standort stecken.

Über die Gegenüberstellung der einzelnen Vor- und Nachteile werden die Konzepte bewertet und eine Rangfolge zur weiteren Entwicklung aufgestellt. Es gilt zum Einen, ein auf die Fläche zugeschnittenes Konzept zu erarbeiten, das die vorhandenen Restriktionen und Potenziale des Standortes aufgreift und damit die Chancen einer Realisierung deutlich erhöht.

Zum Anderen soll das Konzept positive Synergieeffekte zur Entwicklung von Lohmar insgesamt liefern und als ein wichtiger Baustein die nachhaltige Entwicklung Lohmars unterstützen.



## Wohnpark Lohmar Zentrum

### Konzept

In Lohmar-Ort sind nur noch wenige Flächen zur Wohnbebauung vorhanden. Zur Stärkung als Siedlungsschwerpunkt der Stadt sind daher alle Flächenpotenziale auf ihre Eignung zum Wohnungsbau zu prüfen. Am Standort Auelsweg Nord bietet sich aufgrund der Lage in nächster Nähe zum Zentrum die Ausbildung eines innenstadtnahen Wohngebietes an.

### Bausteine

- Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen
  - Familien
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Betreutes Wohnen im Alter
- Appartements, Wohnen auf mehreren Etagen
- Doppel- und Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Geschosswohnungsbau

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Innenstadtnähe, hervorragende Nahversorgung in der direkten Umgebung
- Vorhandene öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur (Kirche, Kindergarten, Bibliothek)
- Stärkung von Lohmar Ort als Siedlungsschwerpunkt

#### Nachteile

- Lärmbelastung durch den Flughafen Köln / Bonn und die Autobahn
- Unattraktives Wohnumfeld durch das angrenzende Umfeld des Gewerbegebietes Auelsweg und der Autobahn
- Hohe Kosten für Lärmschutzmaßnahmen notwendig - oder:
- Umstrukturierung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes planungsrechtlich notwendig



## “Neue Mitte” Lohmar

### Konzept

Die Kaufkraftbindung ist in Lohmar äußerst gering ausgeprägt. Mit einer Umsatzkennziffer von 51,0 Prozentpunkten (IHK Bonn, Juli 2003) liegt sie deutlich unter den Werten in der Region und dem Bundesdurchschnitt. Mit einer Ausdehnung des Einzelhandels mit großflächigen und zentrenrelevanten Angeboten auf die Fläche Auelsweg Nord kann die Stadt als Einkaufsstandort gestärkt werden. Der Einzelhandelsbereich von Lohmar Ort zieht sich damit durchgehend von den bestehenden großflächigen Angeboten im Süden des Auelswegs bis zur “Neuen Mitte”. Das vorhandene Zentrum würde zukünftig vorrangig Gastronomie, kleinteiligen Einzelhandel in erster Linie zur Nahversorgung, Dienstleistungen und Wohnen aufnehmen.

### Bausteine

- Einkaufszentrum mit Vollsortiment
- Textil- und Schuhdiscounter
- Ergänzung mit Fachmarktangeboten
- Ergänzung durch Gastronomieketten
- Umfangreiches Parkangebot

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Innenstadtnähe, gute regionale und überregionale Anbindung
- Großes Flächenpotenzial

#### Nachteile

- Der Einzelhandel im Ortskern könnte der Konkurrenzsituation nicht Stand halten; damit würde das Zentrum seine Funktion als urbanes Stadtzentrum aufgeben
- Der Bedarf für zusätzlichen großflächigen Einzelhandel außerhalb des Zentrums, um eine “Neue Mitte” auszubilden, ist nicht gegeben (siehe Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Lohmar-Ort, S. 25 ff)
- Die großen Anstrengungen und Investitionen, die die Stadt Lohmar, unterstützt durch Maßnahmen und Förderungen durch Bund und Land (Umgehungsstraße, Umbau Hauptstraße, Städtebauförderungsmittel usw.) zur Stärkung des Zentrums tätigt, wären fehlgeleitet



## Fachmarktzentrum an der Autobahn

### Konzept

Fachmärkte suchen Standorte mit sehr guter Erreichbarkeit und Präsentationsmöglichkeit, um im regionalen Kontext wahrgenommen zu werden und sich zu behaupten. Mit der guten Anbindung und den Blickbeziehungen zur Autobahn kann der Standort Auelsweg Nord als attraktiver Fachmarktstandort ausgebildet werden.

### Bausteine

- Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte
- Möbelhaus
- Küchen / Sanitär
- Baumarkt / Innenausbau

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Gute regionale und überregionale Anbindung
- Präsentation des Standortes zur Autobahn möglich
- Je nach Branche ggf. Führungsvorteile für das Zentrum

#### Nachteile

- Bedarfe können überschritten werden und ungleiche Konkurrenz zum Zentrum auslösen
- Randsortimente können das Zentrum schwächen
- Stadtstrukturell für die Entwicklung der Stadt kein Gewinn
- Erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen
- Geringe Standortpräferenz im überregionalen Kontext



## Sport- und Freizeitpark Lohmar Ort

### Konzept

Der Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund seiner reizvollen Landschaft einen sehr hohen Freizeitwert insbesondere für Besucher aus den naheliegenden Großstädten Köln und Bonn. Auch Lohmar kann von diesem regionalen Standortpotenzial profitieren. Mit immer weiter zunehmender Bedeutung der Bereiche Freizeit, Gesundheit, Wellness unter dem Oberthema Lebensqualität bietet sich dieser Bereich zur vertiefenden Betrachtung für den Standort Auelsweg Nord an.

In Verbindung z.B. mit der Entwicklung weiterer Standorte in Lohmar (z.B. einer Klinik in attraktiver landschaftlicher Lage) können daran anknüpfende Angebote (Schwimmbad, Sauna, Wellness, Fun-Sport) auf der Fläche Auelsweg Nord angesiedelt werden. Eine Entwicklung der Fläche als Freizeitstandort ist als Baustein in einem Gesamtkonzept Gesundheit und Freizeit zu sehen.

### Bausteine

- Sport- und Wellnesszentrum
- Wasser- und Saunalandschaft
- Hotel- und Gastronomie
- Zentrenergänzender Einzelhandel im Bereich Sport, Wandern, Trekking, Gesundheit, Wellness

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Hoher Freizeitwert der gesamten Region
- Sehr gute Erreichbarkeit durch überregionale Anbindung
- Funktions- und Nutzungsaustausch zwischen Zentrum und Freizeitpark möglich

#### Nachteile

- Die direkte Umgebung der Fläche weist keine landschaftlichen Reize oder Anknüpfungspunkte für Freizeiteinrichtungen auf
- Vergleichbare Angebote werden an vielen Standorte angestrebt



## **Gewerbegebiet Lohmar Ort**

(mit „klassischem“ Nutzungsspektrum)

### **Konzept**

Die Ausweisung neuer gewerblicher und industrieller Bauflächen in Lohmar wird durch die Topografie und die umfangreichen naturräumlichen Vorgaben stark eingeschränkt. Mit der Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes am Auelsweg Nord kann hier der notwendige Raum für Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandenen Hallen können teilweise als Lager weitergenutzt werden, sowohl die innere Erschließung als auch die überregionale Anbindung über die nahe Autobahn bieten gute Voraussetzungen für eine Ansiedlung transportorientierter Betriebe.

### **Bausteine**

- Ausdehnung und Verlagerung aus dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet
- Handwerksbetriebe
- Ggf. Speditionsfirmen in vorhandenen Hallen
- Gewerbe (mit und ohne Produktion)
- Dienstleistungsbetriebe

### **Konzeptbewertung**

#### **Vorteile**

- Weitere Gewerbeflächen können angeboten werden
- Bestehende Gebäude und Anlagen können ggf. genutzt werden
- Ansiedlung neuer und Expansion bestehender Betriebe
- Anbindung an die Autobahn bietet Möglichkeit für transportorientierte Betriebe

#### **Nachteile**

- Die vorhandenen Standortpotenziale werden nur im geringen Umfang ausgeschöpft
- Durch die hohen Kosten der Flächenaufbereitung kommt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu einem deutlich negativen Ergebnis
- Stadtstrukturell nicht positiv



## Standort "Rund um das Auto"

### Konzept

Auf dem Automobilmarkt sind in den kommenden Jahren umfangreiche Veränderungen zu erwarten. Hauptgrund sind neben immer neuen Vertriebs- und Marketingkonzepten der Automobilindustrie die veränderten rechtlichen Vorgaben durch die Kommission der Europäischen Union. Mit der so genannten Gruppenfreistellungsverordnung entfallen umfangreiche Wettbewerbsbeschränkungen (Aufhebung der Markenbindung und der Gebietsbeschränkung der Autohändler).

Mit den verschärften Wettbewerbsbedingungen werden eine Reduzierung der Händler, umfangreiche Veränderung der Distributionskonzepte und die Ausbildung von Ketten und Großbetrieben im Verkauf erwartet. Neue Standorte werden sich herausbilden, die die Markenpräsentation und den Verkauf unterschiedlicher Hersteller an einem Standort bündeln. Ein solcher Standort kann als "Automeile" auf der Fläche Auelsweg Nord entstehen.

### Bausteine

- Händler aller Automobilmarken mit ausstellungsorientiertem Verkauf
- Servicebetriebe, Reparaturfirmen
- Dienstleister und Behörden rund um das Thema „Auto“
- Zentraler Veranstaltungs- und Vorführbereich

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Bindeglied zwischen Autozulieferindustrie im Süden und dem Zentrum
- Präsentation des Standortes zur Autobahn möglich
- Imagegewinn kann zusätzliches Kundenpotenzial für Lohmar bringen

#### Nachteile

- Geringe Standortpräferenz im überregionalen Kontext
- Kein größerer Autohändler im Gebiet (oder in der Nähe) vorhanden
- Wenig Durchgangsverkehr in dem Gebiet



## Innovationsstandort Lohmar Zentrum

### Konzept

Südlich der Fläche Auelsweg Nord befinden sich Technologiebetriebe der Automobilzulieferindustrie mit insgesamt über 2000 Arbeitsplätzen. Dieses Potenzial wird aufgegriffen zum Aufbau eines Zentrums der Automobiltechnologie in Lohmar. Die Fläche Auelsweg Nord wird entwickelt als Innovationsstandort Lohmar Zentrum, um den Standort Lohmar für die Entwicklung von Fahrzeugtechnologie langfristig zu sichern und auszubauen sowie Betriebe mit Führungsvorteilen anzusiedeln.

### Bausteine

- Ausbildungszentrum zur Fachkräftequalifikation
- Technologiebetriebe der Kernkompetenz Fahrzeugtechnik
- Unternehmensnahe Dienstleister
- Hotel mit Tagungs- und Konferenzangebot

### Konzeptbewertung

#### Vorteile

- Nutzung der Ausstrahlung der vorhandenen Technologiebetriebe zur Flächenentwicklung
- Bereitstellung von Expansionsfläche für die vorhandenen Betriebe
- Ausbau und langfristige Sicherung des Standortes Lohmar für Betriebe der Automobilzulieferindustrie
- Potenziale wie Zentrumsnähe und gute Anbindung werden hervorragend genutzt
- Präsentation des Standortes zur Autobahn möglich

#### Nachteile

- Einzelhandelsbetriebe verhindern eine direkte räumliche Anbindung der Technologiebetriebe an den Auelsweg Nord
- Entwicklung ohne öffentliche Fördermittel wahrscheinlich nicht rentabel

## Empfehlungen für die Entwicklung des Standortes Auelsweg Nord

- 1 Innovationsstandort Lohmar Zentrum
- 2 Standort "Rund um das Auto" / Automeile Auelsweg Nord
- 3 Sport- und Freizeitpark Lohmar Ort

Die Bewertung der vorgestellten, alternativen Nutzungskonzepte führt zu einer Rangfolge der Standortentwicklung. Als deutlich effizienteste Lösung für Lohmar wird das Konzept Innovationsstandort Lohmar Zentrum bewertet. Nur hier sind sowohl eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Standortpotenziale als auch umfangreiche Synergieeffekte für die Entwicklung von Lohmar insgesamt gegeben. Voraussetzung zur Ausbildung des Innovationsstandortes ist das Engagement der vorhandenen Lohmarer Technologiebetriebe bei der Flächenentwicklung. Ihre Einbindung ist unbedingte Voraussetzung bei der weitergehenden Erarbeitung detaillierter Entwicklungskonzepte.

An zweiter Stelle steht die Entwicklung des Standortes als Automeile. Die umfangreichen Veränderungen auf dem Automobilmarkt können aufgegriffen und ein Zentrum "Rund um das Auto" aufgebaut werden. Entscheidend ist hierfür eine zeitnahe Entwicklung, damit sich der Standort frühzeitig und ohne umfassende Konkurrenz als die Automeile im Rhein-Sieg-Kreis / im östlichen Köln-Bonner Raum profilieren kann. Des Weiteren müssen bestehende, innovative Autohändler mit eingebunden werden, um zur Ausbildung des Standortes, Branchenerfahrung und -kontakte zu nutzen.

Als dritte Möglichkeit wird die Realisierung eines Sport- und Freizeitparks präferiert. Mit dem Ausbau weiterer Standorte in Lohmar (z.B. einer Spezialklinik oder einem Hotel in landschaftlich attraktiver Lage) kann eine Freizeitnutzung auf der Fläche Auelsweg Nord einen Baustein in einem Gesamtkonzept Tourismus und Gesundheit bilden.

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertung wird das favorisierte Nutzungskonzept "Innovationsstandort Lohmar Zentrum" weiter verfolgt. Hierzu werden zum Einen Erfahrungen bei der Entwicklung von Innovationszentren an anderen Orten in Nordrhein-Westfalen berücksichtigt und zum Anderen die Lohmarer Technologiebetriebe bei der Konzeptentwicklung intensiv eingebunden. In Abstimmung mit der GKN Automotive International GmbH werden die Perspektiven für den Standort Lohmar und die Restriktionen am Betriebsstandort ermittelt und in die Konzepterarbeitung einbezogen.

## Innovationszentren in Nordrhein - Westfalen

Erfahrungen ausgewählter Standorte

Die ersten Gründer- und Technologiezentren (GTZ) in Deutschland entstanden bereits Anfang / Mitte der 1980er Jahre in Dortmund und Berlin. Insbesondere durch den Ausbau in Klein- und Mittelstädten erhöhte sich die Zahl dieser Einrichtungen auf aktuell ca. 370 Zentren.

Der Begriff "Innovationszentrum" fasst sowohl die Begriffe Technologie- und Gründerzentren als auch Wissenschafts- und Technologieparks zusammen. Charakteristisch für ein Gründer- und Technologiezentrum ist die Initiierung und Betreuung innovativer technologieorientierter Unternehmensgründungen.

Ein Großteil der Zentren ist in Zusammenhang mit einem Technologiepark errichtet worden, der Ausgründungen aus dem GTZ und Unternehmen, die die Nähe zum GTZ suchen, aufnimmt. Damit wurden diese Zentren zu einer Initialzündung für eine hochwertige technologieorientierte Entwicklung.

Aktuell wird die Idee des Innovationszentrums weiterentwickelt. Der Bereich Aus- und Weiterbildung sowie innovative Konzepte rund um den Arbeitsmarkt bilden einen weiteren Schwerpunkt der Zentren. Private Unternehmen werden beteiligt. Damit werden private Investitionen ausgelöst und Standortsicherung betrieben.

### Ausgewählte Beispiele

Technologiezentrum und Technologiepark Dortmund  
CARTEC Technologie- und Entwicklungs-Centrum Lippstadt  
Fennel Innovationszentrum, Bad Oeynhausen

Weitere Beispiele in der Anlage dokumentiert:

Technologiezentrum Niederrhein  
GTZ Rheinbach  
TechnologiePark Paderborn  
LÜNTEC GTZ, Lünen  
Technologiepark Eurotec, Moers  
GMD TechnoPark St. Augustin  
Life Science Center Düsseldorf



## CARTEC Technologie- und Entwicklungs-Centrum Lippstadt

Hauptintention zur Einrichtung eines Gründer- und Technologiezentrums in Lippstadt war der Vorsatz, die vorhandene Kompetenz im Bereich Fahrzeugtechnik, die mit der Firma Hella KG Hueck & Co. in hohem Maße vertreten ist, in der Region zu festigen und auszubauen. Die Hella KG Hueck & Co. konnte als Berater gewonnen werden und unterstützt so den Aufbau des Zentrums. Insbesondere bei der Einrichtung der Kontaktmesse CarTec waren die Erfahrungen des Unternehmens in Messe und Präsentation ein wesentlicher Faktor zum Aufbau einer erfolgreichen Veranstaltung (im Jahr 2003 mit 66 teilnehmenden Unternehmen ein Zuwachs von 8% gegenüber 2001).

Hauptgesellschafter von CarTec sind der Kreis Soest und die Stadt Lippstadt. Potenzielle Verluste im Betrieb werden von diesen getragen. Weitere Gesellschafter sind Kreditinstitute und Firmen der Region, die mit einem Stammkapital beteiligt sind. Vertreter aller Gesellschafter sitzen in einem Beirat, der Beratungsfunktion übernimmt.

Ziel ist nach Angaben der Betreibergesellschaft, mit der Unternehmensauswahl im GTZ ein eindeutiges Profil zu schaffen. Unternehmen, die nach Büroräumen suchen, aber nicht ins Profil passen, werden nicht aufgenommen bzw. auf andere Immobilien verwiesen. Für Ausgründungen aus dem GTZ besteht in Lippstadt kein Technologiepark im direkten Umfeld. Unternehmen werden auf Gewerbeflächen im Stadtgebiet verteilt.

Eine Festigung des Standortes Lippstadt im Bereich Fahrzeugtechnik zeigt sich bereits durch die erfolgreiche Ansiedlung eines joint-ventures zwischen Hella und einer Stuttgarter Firma für Klimaanlage-technik am Standort Lippstadt.

**Kontakt:** CARTEC Technologie- und Entwicklungs-Centrum Lippstadt GmbH, Geschäftsführer  
Dr.-Ing. Ulrich Dornau, Erwitter Str. 105, 59557 Lippstadt, Tel. 02941 - 270-101, [www.cartec.de](http://www.cartec.de)

### Eröffnung 1998

Grundstücksgröße 8.149 m<sup>2</sup>, gesamte Gebäudefläche 3.750 m<sup>2</sup>, davon vermietbar 2.750 m<sup>2</sup>

Größe der Mieteinheiten von 20 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>

Anzahl der Firmen 17

Firmengründungen im Zentrum 9

Anzahl der Auszüge (Auslagerungen) 20

**Technologieschwerpunkte:** Kompetenzzentrum im Automotive Bereich, Fahrzeugtechnik  
Mess- /Steuer- /Regel- /Prüftechnik



## **Fennel Innovationszentrum, Bad Oeynhausen**

Das im Jahre 2002 eröffnete Fennel Innovationszentrum baut auf Kapital aus der Fennel Stiftung, die das gleichnamige Unternehmerehepaar gegründet hat, auf. Zudem wird das Zentrum finanziell vom Land Nordrhein-Westfalen unterstützt.

Das Innovationszentrum sieht sich als Ideengeber für verschiedene Teilprojekte, die sich im Kern mit der Neuausrichtung des Arbeitsmarktes und seines wirtschaftlichen Umfeldes auseinandersetzen. Hierzu hat sich eine Allianz von Akteuren des regionalen Arbeitsmarktes gebildet, bestehend aus der Arbeitsverwaltung, Weiterbildungsträgern, Beschäftigungsgesellschaften, öffentlichen Einrichtungen und einer wachsenden Zahl von Partnerunternehmen, verbunden in einem regionalen Netzwerk.

Darüber hinaus soll bestehendes Gründungspotenzial in der Region geweckt werden, um mit anspruchsvollen Unternehmensideen ebenfalls dazu beizutragen, die künftige Entwicklung des Wirtschaftsraumes mitzugestalten. Insgesamt wird ein spürbarer Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des regionalen Arbeitsmarktes erwartet.

Das Innovationszentrum bildet das Dach für die Bausteine Qualifizierungszentrum, Existenzgründungszentrum Bad Oeynhausen / Löhne, Transfergesellschaft Ostwestfalen / Lippe, Initiativkreis Schule-Wirtschaft und Forum für Wirtschaft und Kultur. Die Transfergesellschaft soll in Zusammenarbeit mit den beteiligten Unternehmen freierwerbende Mitarbeiter bedarfsgerecht qualifizieren und vermitteln. Aufgebaut werden soll ein Netzwerk aus Firmen der Region, die dieses Vorhaben aktiv auch mit eigenen Aus- und Weiterbildungsangeboten unterstützen.

**Kontakt:** Fennel Innovationszentrum, Buddestraße 11, 32547 Bad Oeynhausen  
Tel. 0 57 31 / 30 30 - 100, [www.izfe.de](http://www.izfe.de)

**Eröffnung 2002**

**Partner** Fennel Systems, Balda AG, aimtec GmbH, Stadt Oeynhausen, Stadt Löhne, Arbeitsamt



## Technologiezentrum und Technologiepark Dortmund

Das Technologiezentrum mit Technologiepark Dortmund wurde als eines der ersten in Deutschland im Jahre 1985 eröffnet. Initiatoren waren die Stadt Dortmund, die IHK zu Dortmund und die Stadtsparkasse. Bereits drei Jahre nach der Eröffnung 1985 trug sich der Betrieb des GTZ durch die Einnahmen aus der Vermietung.

Das Technologiezentrum bildet die Keimzelle des angrenzenden Technologieparks. Die durchschnittliche Verweildauer im Zentrum beträgt 3 bis 5 Jahre, danach beziehen die ausgegliederten Firmen eigene oder angemietete Firmenräume. Über Ausgründungen und die Neuansiedlung von Unternehmen ist die Anzahl der Unternehmen im Park auf über 200 mit insgesamt über 8.000 Mitarbeitern gewachsen. Die steigende Attraktivität des Standortes sowie die unmittelbare Nähe zum Technologiezentrum, zur Universität, zur Fachhochschule und den wissenschaftlichen Instituten sind für weitere Firmen ein entscheidendes Ansiedlungskriterium.

Erste Erfahrungen im GTZ können gründungswillige Studenten über Einzelprojekte (Erfahrungen als Gründer im "pre-Inkubator" für 2-3 Monate) oder als assoziiertes Mitglied machen. Für einen geringen Betrag können Anschrift, Besprechungsräume und Beratungsleistungen ohne eigenes Büro im GTZ in Anspruch genommen werden.

**Kontakt** TechnologieZentrumDortmund GmbH, Ansprechpartner Guido Baranowski  
Emil-Figge-Str. 76-80, 44227 Dortmund, Tel. 0231 - 9742 - 100, [www.tzdo.de](http://www.tzdo.de)

**Eröffnung** 1985

**Anzahl der Mitarbeiter im / für das Zentrum** 18

**Anzahl der Firmen im Zentrum** 70

**Summe der Auszüge (Auslagerungen)** 94

**Gesamtfläche** 17.000 m<sup>2</sup>

**Auslastung** 90%

**Technologieschwerpunkte** Mikrosystemtechnologie, Qualitätssicherung,  
Logistik /Materialfluss /Verpackungstechnologie,  
Werkstofftechnologie, Elektronik,  
Softwaretechnologie /Telekommunikation, Medizintechnologie,  
Umwelttechnologie /Biotechnologie,

**Standortnähe zur Universität Dortmund**

## Innovationszentren in NRW: Erkenntnisse für Lohmar

Die Darstellung verschiedener Innovationszentren in Nordrhein-Westfalen zeigt die große Bandbreite der vorhandenen Einrichtungen auf. Aus den gesammelten Erfahrungen lassen sich zusammenfassend folgende Erkenntnisse für die Entwicklung eines Innovationszentrums in Lohmar ableiten:

- Technologiezentren können als Initialzündung zur Ausbildung eines Technologieparks auftreten. Ausgründungen aus dem Zentrum aber auch Betriebe, die die Nähe zu den oftmals innovativen und auf Forschung und Entwicklung ausgerichteten Unternehmen im Zentrum suchen, fragen Flächen im direkten Umfeld nach, die in einem Technologiepark angeboten werden können.
- Innovationszentren sollten sich auf eine spezifische Branchenpalette spezialisieren und über das Unternehmensspektrum im Zentrum ein deutliches Profil ausbilden. Damit können Netzwerke ausgebildet und Synergieeffekte zwischen den Unternehmen im Zentrum erzielt werden. Auch überregional wird ein Zentrum mit einem einheitlichen Profil deutlicher wahrgenommen und damit bekannter.
- Ein Innovationszentrum kann als Vermittler zwischen Hochschulen und Unternehmen auftreten und sowohl den Austausch von Fach-Know-How als auch die Vermittlung von hochqualifiziertem Nachwuchs ermöglichen. Mit der Einbindung von Unternehmen in die Entwicklung eines Innovationszentrums werden Strukturen und Netzwerke aufgebaut, die den Standort langfristig attraktiv machen und zu einer Standortsicherung beitragen.
- Die Technologie- und Gründungsförderung kann innerhalb eines Innovationszentrums durch die Bausteine Qualifikation und Weiterbildung sinnvoll ergänzt werden. Die Vermittlung von Fachwissen und die bedarfsgerechte Qualifizierung (insbesondere unter aktiver Beteiligung von Privatunternehmen) bilden Synergieeffekte mit den Inhalten eines klassischen Gründerzentrums. Unternehmen im Zentrum und im Technologiepark werden in die Qualifizierungsmaßnahmen mit eingebunden und erhalten wiederum Zugang zu qualifiziertem Fachpersonal. Hierdurch können sowohl vorhandene Fachkräfte am Standort gebunden als auch bestehende Arbeitslosigkeit vermindert werden.

## Innovationsstandort Lohmar Zentrum

Der Innovationsstandort Lohmar Zentrum wird eine nachhaltige Wirkung auf die Entwicklung Lohmars entfalten. Er verfügt über eine große Umsetzungsrelevanz, da er sowohl die Erfahrungen aus anderen Standorten als auch die spezifischen Voraussetzungen in Lohmar berücksichtigt.

Der Innovationsstandort nimmt die vorhandenen Chancen und Potenziale umfassend auf. Mit seiner Lage zwischen der Innenstadt im Norden und den technologieorientierten Unternehmen im Süden schließt er die bestehende unattraktive Lücke und unterstützt die Entwicklung von Lohmar Ort insgesamt.

Für Lohmar bietet sich die große Chance, den vorhandenen Standort als ein Zentrum der Automobilzulieferindustrie zu sichern und auszubauen. Dringend erforderliche Flächen zur Expansion der vorhandenen Technologiebetriebe (in den Gesprächen wurden eine Konzernzentrale, ein Forschungszentrum und ein Rechenzentrum genannt) und zur Ansiedlung von Zulieferern und Dienstleistern, die den Standort attraktivieren, werden hier angeboten. Das Profil Lohmars als Standort für Forschung und Entwicklung von Automobiltechnologie wird weiter ausgebaut.

Die damit verbundene Sicherung und der Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in Lohmar unterstützen eine nachhaltige Entwicklung der Gesamtstadt. Es werden Arbeitsplätze geschaffen, die höherqualifizierte Arbeitnehmer nach Lohmar ziehen. Ein hochwertiger Technologie- und Wohnstandort kann mittel- bis langfristig die Wirtschaftskraft der Stadt stärken.

Die Initialzündung zur Entwicklung des Standortes bildet das Innovationszentrum. Auf der Teilfläche soll ein Kristallisationskern (z.B. ein Gründerzentrum, eine innovative Forschungseinrichtung) entstehen, der eine Nachfrage weiterer Betriebe und nach weiteren Einrichtungen erzeugt.

Der Innovationsstandort Lohmar Zentrum setzt sich zusammen aus den Bausteinen Innovationszentrum, Betrieben mit Führungsvorteilen zum Innovationszentrum sowie unternehmensnahen Dienstleistern. Ergänzt werden kann der Standort mit weiteren Nutzungen ohne direkten Bezug zu den technologieorientierten Unternehmen und Einrichtungen.

In alternativen Entwicklungskonzepten - die die favorisierten und realisierungsfähigen Nutzungskonzepte aufnehmen - werden die Bausteine des Innovationsstandortes auf der Fläche Auelsweg Nord verortet (s. S.44) und die Vor- und Nachteile dargestellt.

Das Logo mit den drei "i" stellt die Zielrichtung des Innovationsstandortes heraus:

Das in Lohmar durch die Technologiebetriebe aus der Automobilzulieferindustrie vorhandene Innovationspotenzial in Forschung und Entwicklung soll am Standort gehalten und ausgebaut werden. Innovative Ideen in den Bereichen Technologieentwicklung und Neugründungen aber auch auf dem Sektor Arbeitsmarkt und Qualifizierung sollen am Auelsweg verwirklicht werden.

Der Standort soll in die Umgebung integriert werden. Attraktive Verbindungen zur nahen Innenstadt, zu dem bestehenden Standort der Unternehmen der GKN Gruppe und auch zur Hauptstraße sollen den Innovationsstandort zu einem wichtigen Baustein der Entwicklung von Lohmar-Ort machen.

***inn*ovativ**

***int*egriert**



***inn*enstadtnah**

Das nahe Zentrum bietet ideale Voraussetzungen zum angenehmen Aufenthalt der auf dem Innovationsstandort Beschäftigten in der Mittagspause, für Geschäftsessen oder für Besorgungen nach der Arbeit. Gastronomie und Dienstleistungen am Auelsweg Nord (z.B. Hotel, Restaurant, Konferenzräume, Steuer- und Rechtsberatungen) ziehen Menschen von außerhalb in das Gebiet. Damit treten durch die räumliche Nähe Synergieeffekte für die Innenstadt und den Innovationsstandort gleichermaßen auf.

## Das Innovationszentrum

Das Innovationszentrum gliedert sich in vier Teilbereiche:

### Gründung, Innovation und Anwendung

- Beratung für Unternehmensgründer
  - Netzwerke, Kapital
  - Know-How Transfer
- Intensive Zusammenarbeit mit den Hochschulen der Region

### Gründung, Innovation und Anwendung

Über eine Zusammenarbeit zwischen Hochschulen und Unternehmen werden sowohl hochqualifizierte Nachwuchskräfte an die Unternehmen gebunden als auch der Know-How-Transfer zwischen Hochschule und Wirtschaft verbessert. Mit Unterstützung der Unternehmen können innovative Gründungen aus den Hochschulen heraus oder dem betriebseigenen Forschungs- und Entwicklungsbereich erfolgen.

### Bildung und Fortbildung

- Zentrum für Arbeit
  - Transfergesellschaft
  - Qualifizierungszentrum
- Ausbildungszentrum in Zusammenarbeit mit den Lohmarer Firmen

### Bildung und Qualifizierung

Der Bereich Bildung / Fortbildung sichert das vorhandene Know-How am Standort Lohmar. Ein Ausbildungszentrum in Zusammenarbeit mit bestehenden Unternehmen (Interesse und Engagement sind bereits bekundet worden) bildet firmenübergreifend und bedarfsorientiert qualifizierten Nachwuchs aus. Ein Zentrum für Arbeit hat positive Auswirkung auf den regionalen Arbeitsmarkt. Die Einrichtung einer Transfergesellschaft, die in Kooperation mit den vorhandenen Unternehmen frühzeitig Alternativen für freiwerdende Arbeitnehmer ermittelt und bedarfsgerecht qualifiziert, unterstützt langfristig einen ausgeglichenen Arbeitsmarkt.

### Ansiedlung Kernkompetenz Fahrzeugtechnik

- Expansion GKN Automotive International GmbH
  - Konzernzentrale
  - Forschungszentrum
  - Rechenzentrum

### Ansiedlung Kernkompetenz Fahrzeugtechnik

Der Standort bleibt durch ein qualifiziertes Arbeitskräfteangebot und durch Innovation in Forschung und Entwicklung langfristig attraktiv und wird die Ansiedlung weiterer Kernkompetenz nach sich ziehen. Notwendige Expansionen der bestehenden Unternehmen mit der Kernkompetenz Fahrzeugtechnik werden in Lohmar vollzogen. Die GKN Automotive International GmbH hat als konkrete Bedarfe den Neubau einer Konzernzentrale, eines Forschungszentrums sowie eines Rechenzentrums genannt.

### Ansiedlung unternehmensnaher Dienstleister

- Hotel mit Konferenz- und Veranstaltungsräumen
- Restaurant / zentrale Kantine

### Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen

Ergänzt wird das Innovationszentrum mit Dienstleistern und Serviceeinrichtungen. Versorgungsinfrastruktur wie ein Restaurant oder ein Hotel schaffen attraktive Rahmenbedingungen: Hochwertige Infrastruktur für Konferenzen und Tagungen zieht neben Forschern und Entwicklern auch Management und Unternehmensführung nach Lohmar.

## Betriebe mit Führungsvorteilen

### Betriebe mit Führungsvorteilen

- Zulieferer GKN
- Weitere Unternehmen aus dem Bereich Automotive
- Aus- und Neugründungen aus dem Gründerzentrum
- Ingenieurbüros

Zulieferer der Technologiebetriebe in Lohmar, die kurze Wege zu ihrem Auftraggeber suchen und weitere Firmen aus dem Bereich Automotive, die das vorhandene Know-How am Standort nutzen wollen, suchen die Nähe zum Innovationszentrum. Ausgründungen aus dem Gründer- und Technologiezentrum bleiben in räumlichem Kontakt mit dem Innovationszentrum, um die aufgebauten Netzwerke und Kontakte weiterhin zu nutzen. Ingenieurbüros, die spezifische Dienstleistungen für die Technologieunternehmen anbieten, fragen ebenfalls einen Standort in der Nähe des Innovationszentrums nach.

## Unternehmensnahe Dienstleister

### (Unternehmensnahe) Dienstleister

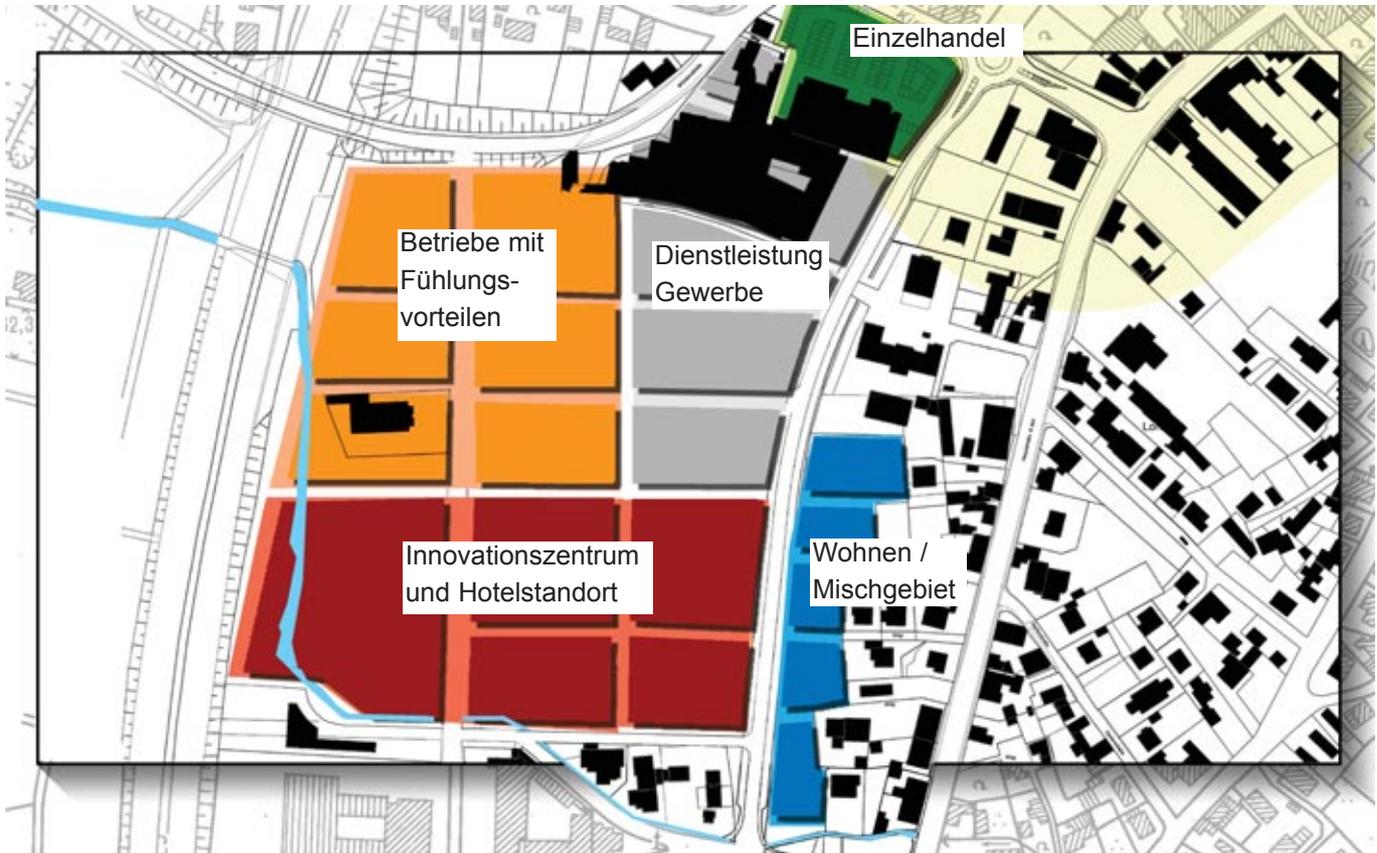
- Personalservice
- EDV Dienstleister
- Beratungsfirmen
- Weitere Serviceeinrichtungen (Copyshop, Gastronomie)

Die genannten Betriebe und Einrichtungen erzeugen eine Nachfrage nach vielfältigen unternehmensnahen Dienstleistungen. Einen weiteren Baustein des Innovationsstandortes bilden damit EDV- und Personaldienstleister, Unternehmensberatungen und spezialisierte Anwalts- und Steuerbüros. Gastronomieangebote und Copyshops vervollständigen das Angebot an Dienstleistungen am Standort.

## Ergänzende Nutzungen

Willkommen in dem Gebiet sind auch weitere ergänzende Betriebe und Einrichtungen, wenn sie dem Profil des Standortes entsprechen. Im Einvernehmen mit den Flächeneigentümern kann auch eine Verlagerung von Einzelhandel vom Auelsweg Süd an den Auelsweg Nord deutliche Vorteile bringen (vgl. Marketing- und Entwicklungskonzept Lohmar Ort, Zentralität, Einzelhandel und Gastronomie, April 2002). Über einen Bereich aus zentrenergänzendem Einzelhandel und Handwerk mit Verkauf (einen Anknüpfungspunkt bildet die Firma Kümpel) kann eine attraktive Verbindung zur Innenstadt geschaffen werden. Freizeitangebote in Kombination mit einem Hotel können eine weitere Ergänzung des Standortes darstellen. Als Übergang zwischen den Technologiebetrieben und den Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße kann östlich der Raiffeisenstraße ein Mischgebiet entstehen.





### Innovationszentrum im Technologiepark

- “große Lösung” mit Flächen für umfassende Raum- und Nutzungsangebote
- Integration eines Hotelkomplexes
- Dienstleister / Gewerbe im nordöstlichen Bereich

#### Flächengrößen

Innovationszentrum	31.000 m <sup>2</sup>
Betriebe mit Führungsvorteilen	27.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistung / Gewerbe	11.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistung und Gewerbe am Standort Kümpel	9.000 m <sup>2</sup>
Einzelhandel (Lidl)	5.900 m <sup>2</sup>
Wohnen / Mischgebiet	7.000 m <sup>2</sup>

## Entwicklungskonzepte

### Innovationszentrum im Technologiepark Entwicklungskonzept 1

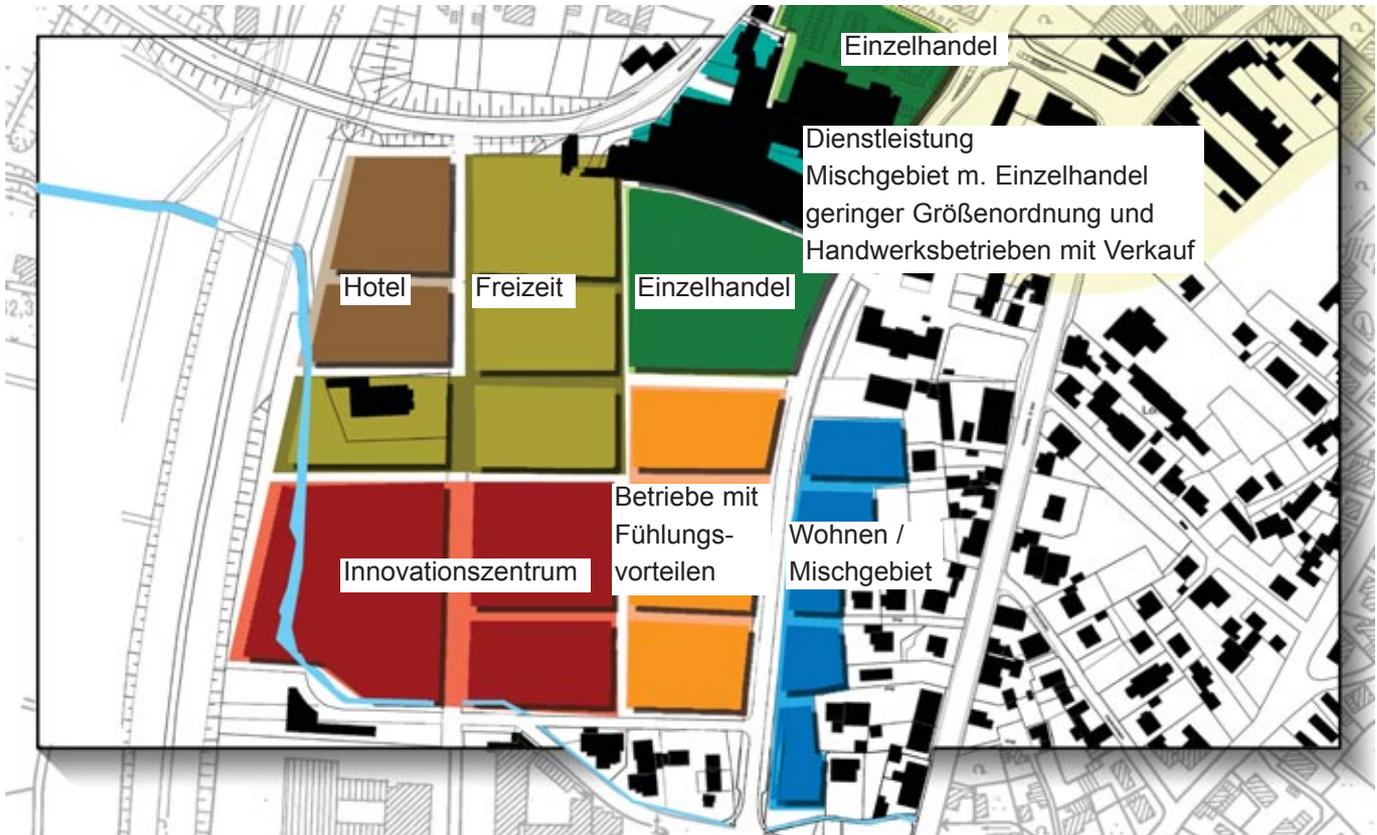
Die "Idealverteilung" der Nutzungsbausteine im Sinne eines Innovationszentrums mit angeschlossenem Technologiegebiet am Standort Auelsweg Nord zeigt das Konzept 1. Das Innovationszentrum orientiert sich zu den bestehenden Technologiebetrieben im Süden. Mit einer Größe von 31.000 m<sup>2</sup> sind Flächen für die Ansiedlung aller Raum- und Nutzungsansprüche des Innovationszentrums (Firmenzentrale, Ausbildungszentrum, Rechenzentrum, Hotel) vorhanden. Umfangreiche Flächenangebote stehen ebenfalls für Zulieferer / Betriebe mit Führungsvorteilen zur Verfügung. Ein Dienstleistungsgebiet stellt die Verbindung zwischen den technologieorientierten Flächennutzungen und dem Einzelhandel sowie dem Lohmarer Zentrum her. Langfristig kann auch bei einer (teilweisen) Betriebsverlagerung die Fläche der Firma Kumpel zur Ansiedlung von Dienstleistung und Gewerbe genutzt werden. Ein Mischgebiet östlich der Raiffeisenstraße bildet den Übergang zur Wohn- und Geschäftsnutzung an der Hauptstraße.

#### Vorteile

- Umfassende Flächenangebote für technologieorientierte Unternehmen
- Umfassende Ausbildung des Innovationszentrums zum Erhalt und Ausbau des Standortes Lohmar für die Automobilzulieferindustrie
- Hohe Ansiedlungsdichte hochqualifizierter Arbeitsplätze

#### Nachteile

- Die Kosten für die Durchführung der Maßnahme können durch die zu erwartenden Erlöse nicht gedeckt werden; im Vergleich zu den folgenden Konzepten entstehen die höchsten unrentierlichen Kosten
- Es wird keine Fläche zur Verlagerung des Einzelhandels aus dem Bereich Auelsweg Süd bereitgestellt; ein Zusammenwachsen des Innovationszentrums mit dem bestehenden Konzernstandort erfolgt nicht oder wird damit deutlich verzögert



### Stadtquartier

Stadtquartier mit innerstädtischer Nutzungsvielfalt:

- Innovationszentrum (IZ) mit komprimiertem Flächenumgriff
- Betriebe mit Fühlungsvorteilen gruppieren sich um das IZ
- Einzelhandel (Verlagerung aus dem Bereich Auelsweg Süd) und Mischgebiet mit Dienstleistungen im Norden
- Freizeitstandort ergänzt mit einer Hotelanlage im Nordwesten

### Flächengrößen

Innovationszentrum	22.000 m <sup>2</sup>
Betriebe mit Fühlungsvorteilen	12.000 m <sup>2</sup>
großflächiger Einzelhandel	8.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistung / Mischgebiet mit Einzelhandel geringer Größenordnung und Handwerksbetrieben mit Verkauf	9.500 m <sup>2</sup>
Hotel	8.500 m <sup>2</sup>
Freizeiteinrichtungen	18.000 m <sup>2</sup>
bestehender Einzelhandel (Lidl)	5.900 m <sup>2</sup>
Wohnen / Mischgebiet	7.000 m <sup>2</sup>

## **Stadtquartier Entwicklungskonzept 2**

Das Entwicklungskonzept formt ein Stadtquartier mit innerstädtischer Nutzungsvielfalt aus. Der technologieorientierte Bereich mit Innovationszentrum und Zulieferern / Betrieben mit Führungsvorteilen beschränkt sich auf einen komprimierten Flächenumfang. Einen zweiten Schwerpunkt im Gebiet bilden Freizeiteinrichtungen, insbesondere im Bereich Sport, Gesundheit, Wellness, in die auch themenbezogen sortimentsbeschränkter Einzelhandel integriert werden kann. Ein Hotel wird dem nordwestlichen Teilgebiet zugeordnet. Für den Freizeitstandort stehen damit mehr als 2,5 ha Fläche zur Verfügung.

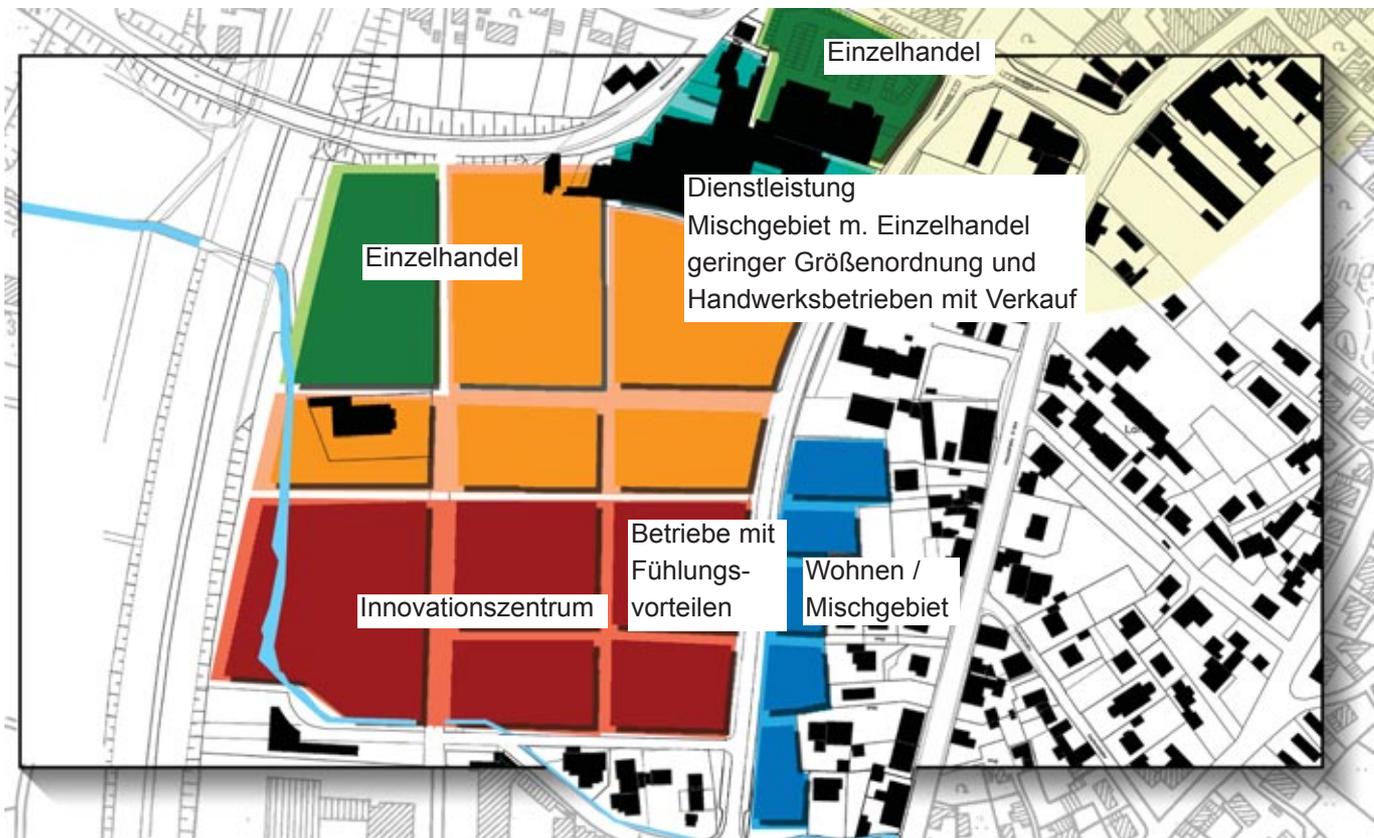
Der Übergang zwischen dem Technologie- und Freizeitbereich und dem Ortskern soll durch gemischte Nutzungen geprägt werden. Hier werden großflächiger Einzelhandel (ein Betrieb, der vom Auelsweg Süd verlagert wird), zentrumsergänzender, kleinteiliger Einzelhandel in geringer Größenordnung (!) und insbesondere Handwerk mit Verkauf sowie Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

### **Vorteile**

- Nutzungsmischung setzt auf Vielfalt der Flächenentwicklung und ist damit unabhängiger von der wirtschaftlichen Situation einzelner Branchen
- Verschiedene Standortpotenziale können gleichzeitig aufgegriffen werden
- Raiffeisenstraße stellt auch nutzungsbezogen eine attraktive Verbindung zwischen dem Ortskern und den Technologie- und Freizeitbereich her

### **Nachteile**

- Der Standort bekommt kein eindeutiges Profil und hat damit keine so große Ausstrahlungskraft wie ein themenbezogener Schwerpunkt
- Das vorhandene Flächenpotenzial zur Sicherung des Standortes Lohmar für die Automobilzulieferindustrie wird nicht komplett ausgeschöpft, sondern mit anderen Nutzungen belegt
- Der Bedarf der Freizeitbranche wird unterschiedlich bewertet
- Die Etablierung von Freizeitangeboten wird an mehreren Standorten in der Region betrieben



### Technologie- und Einzelhandelsstandort

- Innovationszentrum mit kleinem Flächenumgriff und Betriebe mit Führungsvorteilen im südlichen Teil
- Konzentration von großflächigem Einzelhandel, verlagert aus anderen Bereichen, im Norden und damit in Zentrumsnähe
- Verbindung zwischen Ortskern und Technologiegebiet über einen Bereich mit Einzelhandel geringer Größenordnung, Handwerksbetrieben mit Verkauf und Dienstleistern

### Flächengrößen

Innovationszentrum	22.000 m <sup>2</sup>
Betriebe mit Führungsvorteilen	22.100 m <sup>2</sup>
großflächiger Einzelhandel	18.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistung Mischgebiet m. Einzelhandel geringer Größenordnung und Handwerksbetrieben mit Verkauf	15.900 m <sup>2</sup>
bestehender Einzelhandel (Lidl)	5.900 m <sup>2</sup>
Wohnen / Mischgebiet	7.000 m <sup>2</sup>

## **Technologie- und Einzelhandelsstandort**

### **Entwicklungskonzept 3**

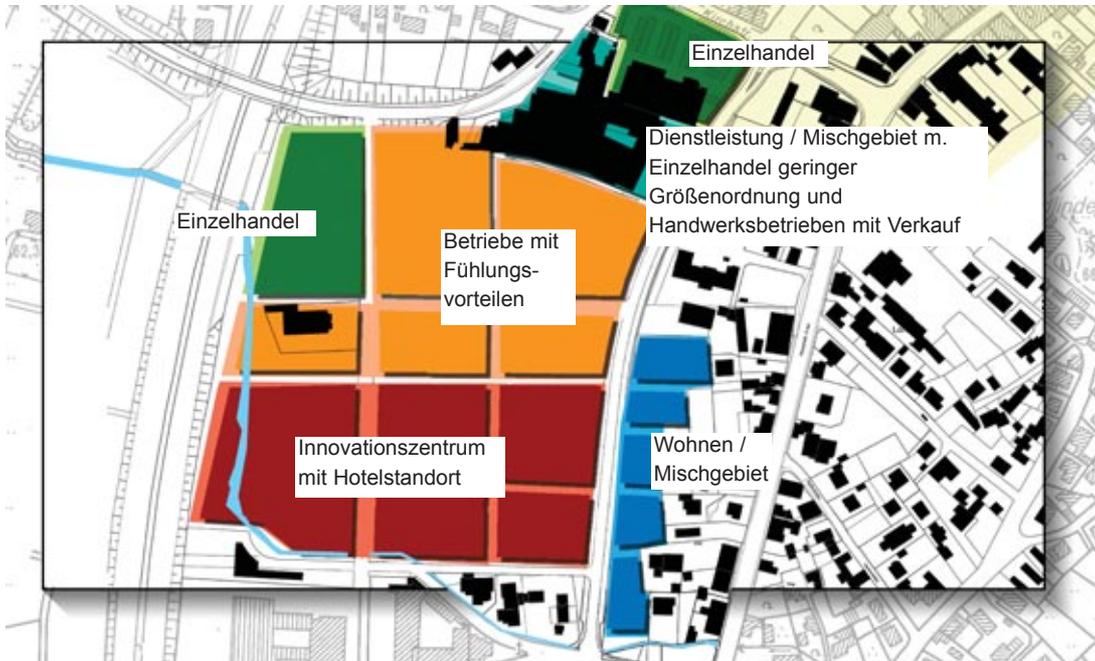
Das Entwicklungskonzept 3 nimmt die stadtstrukturellen Rahmenbedingungen und die im Stadtmarketingkonzept formulierten Anforderungen umfassend auf. Der großflächige Einzelhandel wird aus dem Bereich Auelsweg Süd in die Nähe zum Zentrum verlagert. Dieser Bereich kann darüber hinaus weitere Betriebe mit Verlagerungswünschen aufnehmen, wenn die Nachfolgenutzung am bestehenden Standort geregelt ist. Der Ortskern, der angesiedelte Lidl-Markt und der großflächige Einzelhandel werden über einen Bereich aus zentrumsergänzendem Einzelhandel und Gewerbe / Handwerk mit Verkauf verbunden. Die Technologiebetriebe im Süden können mit dem Innovationszentrum räumlich zusammenwachsen.

#### **Vorteile**

- Eine Einzelhandelsverlagerung vom Auelsweg Süd bietet Raum für ein Zusammenwachsen der GKN Betriebe mit dem neuen Innovationsstandort
- In dem an den Ortskern angrenzenden Gebiet werden zentrumsergänzende Angebote und der großflächige Einzelhandel in Lohmar Ort konzentriert. Durch die räumliche Nähe können Kundenpotenziale gegenseitig akquiriert und genutzt werden und Synergieeffekte erzeugen
- Über den kleinteiligen zentrumsergänzenden Einzelhandel, insbesondere Gewerbe und Handwerk mit Ausstellung und Verkauf, kann eine attraktive Verbindung zwischen dem Innovationszentrum und dem Ortskern geschaffen werden

#### **Nachteile**

- Die Kombination zwischen Technologie und großflächigem Einzelhandel bringt keine Synergieeffekte
- Bei Einzelhandelsverlagerungen müssen die Nachfolgenutzungen an den "Altstandorten" rechtlich eindeutig geregelt sein
- Das vorhandene Flächenpotenzial zur Sicherung des Standortes Lohmar für die Automobilzulieferindustrie wird nicht komplett ausgeschöpft, sondern mit anderen Nutzungen belegt.



### Entwicklungsvariante

Kombination der Konzepte 1 und 3

### Flächengrößen

Innovationszentrum	31.000 m <sup>2</sup>
Betriebe mit Führungsvorteilen	29.500 m <sup>2</sup>
großflächiger Einzelhandel	8.500 m <sup>2</sup>
Dienstleistung / Mischgebiet m. Einzelhandel geringer Größenordnung und Handwerksbetrieben mit Verkauf	9.000 m <sup>2</sup>
bestehender Einzelhandel (Lidl)	5.900 m <sup>2</sup>
Wohnen / Mischgebiet	7.000 m <sup>2</sup>

Die Entwicklungsvariante kombiniert die Inhalte der Konzepte 1 und 3. Sie veranschaulicht, wie Technologie und innenstadtergänzende Angebote gemeinsam auf dem Areal platziert werden können. Diese Variante soll die Flexibilität der Entwicklungskonzepte aufzeigen, auf die Nachfrage - bezogen auf eine zeitlich gestufte Entwicklung auch auf sich ändernde Bedarfe - einzugehen.

## Gesamtbewertung der Entwicklungskonzepte

Die Gegenüberstellung der Konzepte mit ihren Einzelbewertungen zeigt auf, dass im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Lohmars die Ausbildung eines reinen Innovationsstandortes (Konzept 1) oder die Lösung mit den stadtstrukturell umfassendsten Veränderungen (Konzept 3) die höchsten Präferenzen erhalten.

Konzept 1 entfaltet ein eindeutiges Standortprofil mit einem auch regional ausstrahlenden Themenbezug. Innovationen und Technologie, schwerpunktmäßig bezogen auf die Automobilzuliefertechnologien, sowie Forschung und Lehre könnten an anderen Standorten aufmerksam werden lassen und Kooperationen bewirken.

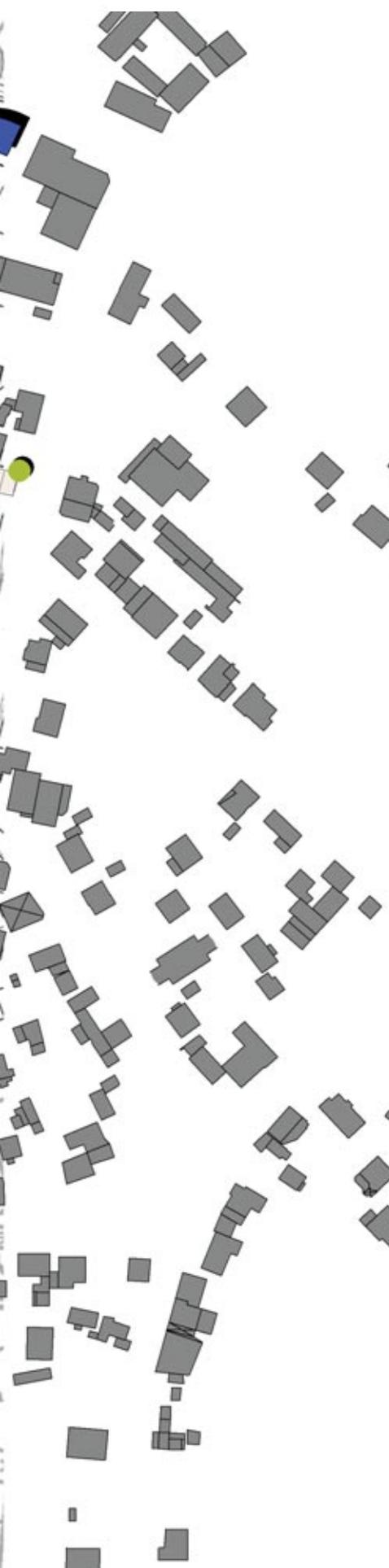
Eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels und zentrumsergänzende Angebote im Einflussbereich des Ortskerns (Konzept 3) würde erhebliche Synergieeffekte für beide Bereiche erzeugen und gleichzeitig ein Zusammenwachsen des Innovationsstandortes mit dem vorhandenen Firmenstandorten der GKN Unternehmen ermöglichen. Dieses Konzept ist in besonderer Weise von den Standpunkten der betroffenen Flächeneigenümer abhängig (vgl. auch Marketing- und Entwicklungskonzept Lohmar Ort, Dortmund, April 2002). Sollten in den Verhandlungen Lösungen gefunden werden, die eine Verlagerung des Einzelhandels ermöglichen, so besteht in dem Konzept ausreichend Flexibilität, den Innovationsstandort an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Das variable Grundgerüst lässt ausreichend Spielraum, um bei Beibehaltung der Standortvoraussetzungen des Innovationszentrums aktuelle Sachstände und Beurteilungen berücksichtigen zu können.

Auf der Grundlage dieser Gesamtbewertung sind die beiden präferierten Entwicklungskonzepte (1 und 3) in städtebauliche Rahmenpläne überführt und detailliert ausgearbeitet worden.

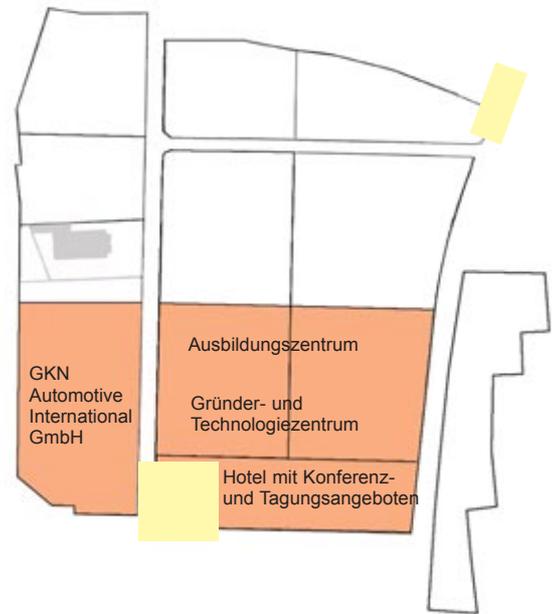


Rahmenplan 1

## Städtebaulicher Rahmenplan Innovationsstandort Lohmar Zentrum



### Rahmenplan 1



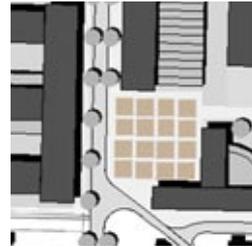
Der städtebauliche Rahmenplan zum Innovationsstandort zeigt die Ausbildung eines hochwertigen, städtisch verdichteten Quartiers. Orientiert an einem Modulsystem geben die städtebaulichen Strukturen einen stabilen Rahmen vor, der auch auf sich ändernde Anforderungen flexibel reagieren kann.

Die herausragende Bedeutung des Innovationszentrums wird durch die Anordnung seiner Gebäude um einen zentralen öffentlichen Platz betont. Entlang der neuen Raiffeisenstraße werden nach Lage und Nutzungsumfeld differenzierende öffentliche Räume entstehen und insbesondere Bezug mit hoher Gestaltqualität zum Ortskern herstellen. Die das gesamte Gebiet gliedernden Wegebeziehungen werden auch östlich der Raiffeisenstraße weitergeführt, binden den Vorplatz der evangelischen Kirche mit ein und verknüpfen den Standort an mehreren Stellen mit der Hauptstraße.

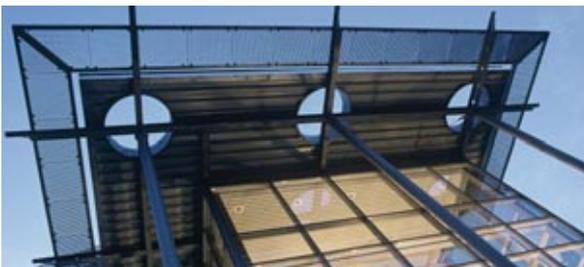
Der städtebauliche Rahmenplan sieht eine Erschließung des Standortes sowohl von der Hauptstraße im Südosten als auch der Brücken- und Kirchstraße im Norden vor. Der Auelsweg wird an dem zentralen Platz vorbei auf die bestehende Erschließungsstraße verlängert. Er wird als Allee mit beidseitigem Längsparken ausgebaut und über eine Rampe an die Brückenstraße angebunden. Der hochwertige Ausbau als Allee mit großzügigen Fußwegen erstreckt sich bis zu den bestehenden Unternehmen der GKN Gruppe und schafft damit eine attraktive Wegeverbindung zwischen den beiden Standorten. Eine nördliche Querspange verbindet den verlängerten Auelsweg mit der Raiffeisenstraße. Sie ist im Zwischenraum von zwei bestehenden Hallen angelegt, damit auf die Belange der betroffenen Eigentümer flexibel reagiert werden kann.

Das Gebiet präsentiert sich als durchgrüntes Quartier. Die als Alleen ausgebildeten Straßenräume und die begrünten Innenbereiche sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld im Innovationsstandort. Es entstehen attraktive Wegeverbindungen, über die z.B. in der Mittagspause der zentrale Platz oder nach der Arbeit die Innenstadt aufgesucht werden können.

Das Mischgebiet östlich der Raiffeisenstraße nimmt die städtebaulichen Strukturen der Westseite auf und bildet mit ihr zusammen entlang der Raiffeisenstraße einen prägnanten Stadtraum aus. Mindestens in den Erdgeschossen sollten Dienstleistungen, Büros oder ähnliche das Innovationszentrum ergänzende Nutzungen aufgenommen werden. (Betriebs-)Eigentümerwohnen und dreigeschossige Reihen-(Stadt-)häuser werden mit ihren Wohnraumangeboten die Urbanität unterstützen und das gesamte Quartier in den Siedlungsraum Lohmar-Ort integrieren.



Platzbeispiele in Technologiegebieten



Innovative Gründer- und Technologiezentren

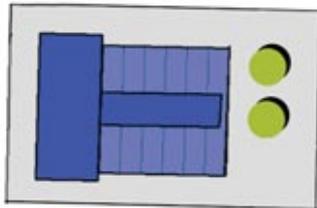


### **Innovationszentrum**

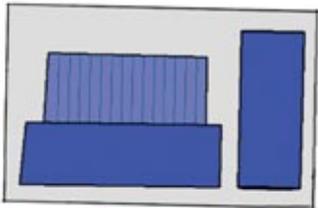
Architektur und Gestaltung prägen das Image des Gebietes. Der Innovationsstandort muss sich seinen Besuchern mit einer hochwertigen Architektur präsentieren. Das Innovationszentrum bildet die Initialzündung der Flächenentwicklung und setzt damit Maßstäbe in Städtebau und Architektur für die zeitlich nachfolgend zu entwickelnden Bereiche. Die Gebäude des Gründer- und Technologiezentrums / des Ausbildungszentrums am Platz nehmen dabei eine herausragende Stellung ein. Ihre innovativen Nutzungen und deren Bedeutung für die Flächenentwicklung soll sich auch in einem innovativen Äußeren widerspiegeln.

Den räumlichen Kristallisationspunkt bildet ein städtischer Platz, um den sich die Hauptgebäude des Zentrums gruppieren. Er bildet mit seiner Lage direkt an der Haupterschließungsstraße das Entree in das Quartier. Seine Gestaltung muß dem Charakter des Gebietes entsprechen und in Materialwahl und (reduzierter) Möblierung auf die ihn begrenzenden Gebäude reagieren. Das Gründerzentrum sollte an dieser Stelle einen Restaurantbetrieb mit Außengastronomie, das z.B. in der Mittagspause oder für Geschäftsessen aufgesucht werden kann, aufnehmen.

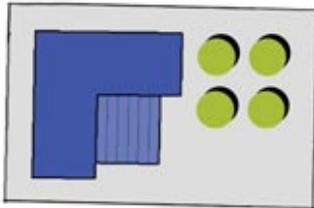
Gelingt die Ansiedlung der GKN Automotive International GmbH mit den avisierten Nutzungen, bietet die Fläche westlich des Platzes aufgrund ihrer Randlage die von dem Betrieb gestellten sicherheitstechnischen Anforderungen. Die übrigen Einrichtungen im Innovationszentrum sind miteinander über grüne Innenhöfe und Wegebeziehungen verbunden und ergeben einen attraktiven Innenbereich.



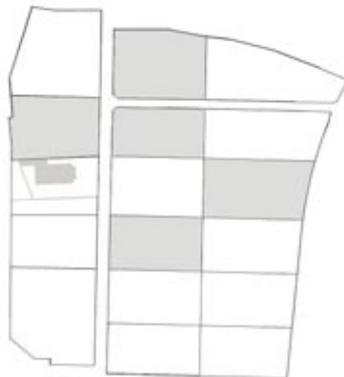
Verwaltung / Büro mit Laboranbau



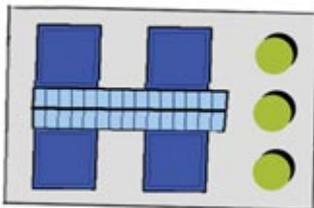
Verwaltung mit Forschungs- und Entwicklungseinheit



Büro mit Konferenz- und Ausstellungssaal



Büro mit Produktionsgebäude (für kleine Einheiten)



Büro / Verwaltung mit Erweiterung

## Technologieorientierte Betriebe

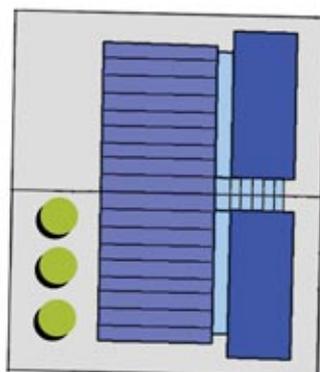
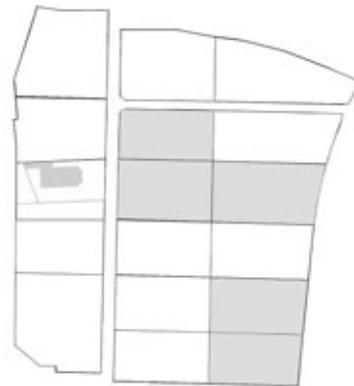
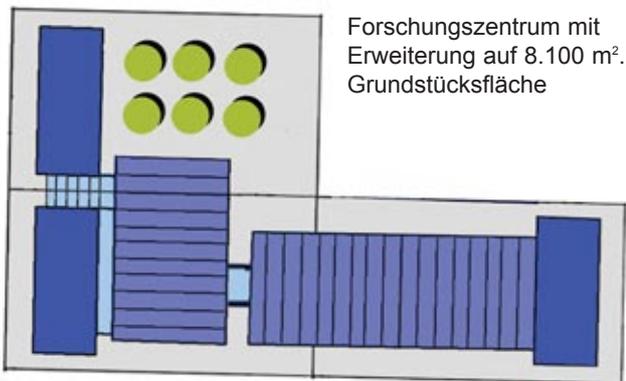
Die technologieorientierten Gewerbebetriebe bilden eine klare Raumkante zum öffentlichen Raum aus. Dieser städtebaulich stabile Rahmen erlaubt sonst eine hohe Flexibilität bei der Größe, Nutzungen und Struktur der baulichen Betriebseinheiten. Die Betriebe mit Führungsvorteilen in unterschiedlicher Größe und Struktur bilden als dreigeschossige Baukörper eine Raumkante zu den Erschließungsstraßen aus. Die rückwärtigen Bereiche bieten Raum für Forschungshallen, Laboratorien oder für Freiraum und Stellplätze. Der Gestaltungsfreiheit der einzelnen Unternehmen und Einrichtungen soll dabei großer Spierraum zugestanden werden, in dem individuelle Selbstdarstellung möglich ist, die Verantwortung für das Gebiet aber nicht genommen wird.

Auf der Basis des Modulsystems ist eine Ansiedlung von Unternehmen in unterschiedlicher Größe möglich. Ein einzelnes Grundstücksmodul hat eine Breite an der Straßenfront von ca. 42 m und eine Tiefe von ca. 65 m, was einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 2.700 m<sup>2</sup> entspricht. Dieses Flächenspektrum bietet ausreichend Raum sowohl für reine Büro- und Dienstleistungsnutzungen als auch für Forschungs- und Entwicklungseinheiten mit dazugehörigen Verwaltungen. Besteht der Wunsch nach Flächen für größere Betriebe oder Einrichtungen können mehrere Module zusammengelegt werden. Die zu bildenden Einheiten sollen jedoch eine maximale Größenordnung von rund 11.000 m<sup>2</sup> (4 Module) nicht überschreiten.

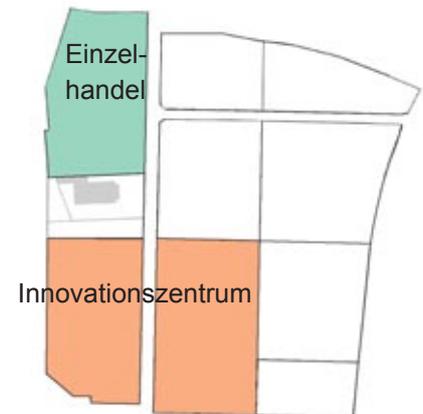
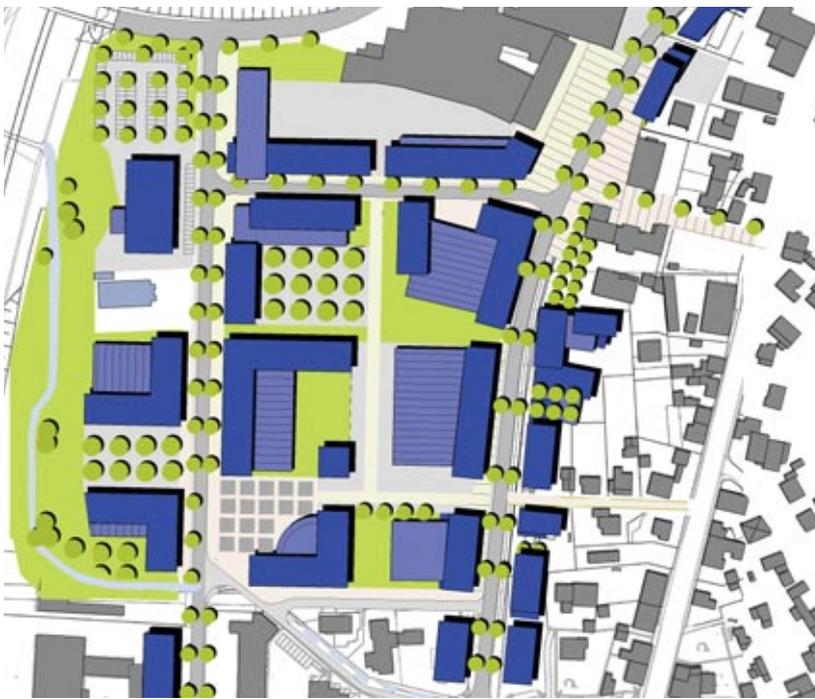


Verwaltungsgebäude präsentieren sich zum öffentlichen Raum

Zur Etablierung großflächigerer Betriebe erfolgt ein Zusammenführen mehrerer Module. Damit ergeben sich Grundstücke in einer Bandbreite von 2.700 bis zu 10.800 m<sup>2</sup>.



Verwaltung und Forschungszentrum auf 5.400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



### Variante

Der Rahmenplan ist flexibel genug, um auf Veränderungen zu reagieren und auch weitere Nutzungen zu integrieren, ohne das Grundgerüst aufzubrechen. Die Variante zeigt die Ausbildung eines kleineren Innovationszentrums und die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Gebietes.

Fällt das Innovationszentrum kleiner aus (z.B. ohne ein Hotel), so haben die Grundstrukturen des Rahmenplanes mit Platz und Erschließung über den verlängerten Auelsweg weiter Bestand. Auch das Fußwegesystem in den Innenbereichen bleibt analog zu dem Rahmenplan 1 bestehen. Entlang der Raiffeisenstraße können dann technologieorientierte Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

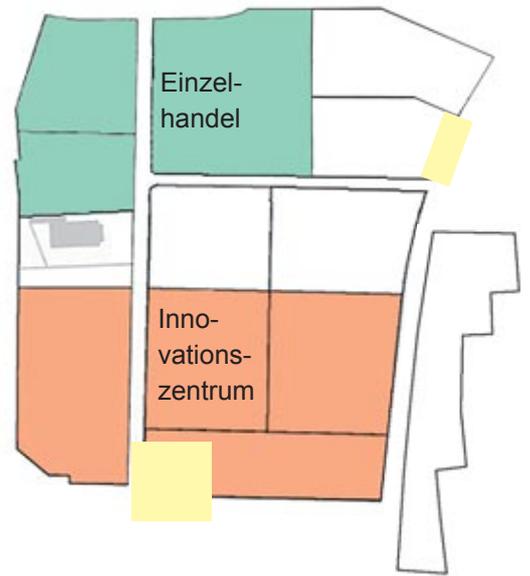
Für einen Discounter steht im nordöstlichen Teil eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung (ohne die Grünfläche zur Autobahn). Ein Teil der Stellplätze werden in den von Hochbauten freizuhaltenden Bereich entlang der Autobahn gelegt. Damit ist eine effektive Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.

Auch an die Gestaltung des Discounters werden hohe architektonische Anforderungen gestellt. Er bildet über die Brückenstraße kommend, das Entree des Gebiets und muss sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich seiner Dimensionierung und Fassade dem attraktiven Standort gerecht werden.





Rahmenplan 2



## Rahmenplan 2

Gelingt eine Verlagerung des bestehenden Einzelhandels aus dem Bereich Auelsweg Süd, so können diese großflächigen Märkte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundstrukturen des Rahmenplanes in den Standort integriert werden.

Durch die in diesem Plankonzept südlicher liegende Querspange entsteht eine insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> umfassende Fläche zur Aufnahme von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Durch ihre Verlagerung in den nördlichen Bereich des Gebietes und damit an den Rand des Zentrums kann die Innenentwicklung von Lohmar Ort insgesamt gestärkt werden. Der Ortskern, der angesiedelte Lidl-Markt und der großflächige Einzelhandel werden über einen Bereich aus zentrumsergänzendem Einzelhandel und Gewerbe / Handwerk mit Verkauf verbunden. Der Platz südwestlich der evangelischen Kirche etabliert sich damit als Gelenk zwischen dem Zentrum und den zukünftigen Nutzungen am Auelsweg Nord.

Die Querspange führt nur über das Grundstück eines Eigentümers. Ihre Anlage ist damit bereits nach den ersten erfolgreichen Verkaufsverhandlungen mit lediglich einem Flächeneigentümer möglich.

Mit der Einzelhandelsverlagerung ist der Weg frei für ein Zusammenwachsen des Innovationszentrums mit dem bestehenden Standort der GKN Unternehmen. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke werden genutzt zur Ansiedlung weiterer technologieorientierter Firmen und damit zur Ausbildung eines umfassenden Technologiestandortes in Lohmar. Das Innovationszentrum kann seine Ausstrahlungskraft auch zur Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen entfalten. Eine attraktive Verbindungsachse unterstützt diese Perspektive.

Mit der Neuordnung dieses Bereiches ist auch eine grundlegende Verbesserung der Erschließung möglich. Die bestehende Engstelle des Auelsweges, der an dieser Stelle als Einbahnstraße geführt wird, wird aufgeweitet, deutlich aufgewertet und als Allee angelegt. Damit besteht eine leistungsfähige Erschließung des Standortes in beide Fahrtrichtungen mit direktem Anschluss an die Hauptstraße.



Einzelhandel in anspruchsvollen  
Baukörpern



Begrünte und gegliederte  
Stellplatzanlage

### **Integration von Einzelhandel**

Bei einer Ergänzung des Standortes mit großflächigem Einzelhandel muss dieser in einer dem Gesamtstandort entsprechenden qualifizierten Architektur untergebracht werden. Die Märkte haben sich städtebaulich in die umliegende Bebauung einzuordnen. Insbesondere zur Raiffeisenstraße, aber auch zum Auelsweg hin sollten sie in mehrgeschossige Gebäude integriert werden. Eine meist übliche Einfachstbauweise in Form einer "Flachdachkiste" wertet den Standort ab und führt zu einem Bruch zwischen dem Einzelhandel im nördlichen und den Betrieben im südlichen Teil. Entlang der Erschließungsstraßen muss sich der Einzelhandel durch gegliederte Fassaden präsentieren. Diese sollten extrovertiert und transparent ausgeführt werden, um die Kunden durch ihr Erscheinungsbild aufmerksam zu machen und anzuziehen. Es ist darauf zu achten, dass die wirtschaftliche Präferenz großer Räume die Fassade nicht proportional verunstaltet. Große Gebäude sind angemessen zu gliedern, nicht nur durch einen Versatz in der Bauflucht.

Eine klare Zonierung der Stellplatzanlagen für PKWs und Fußgänger und die Begrünung der Flächen mit großkronigen Bäumen, nicht zuletzt um im Sommer Schatten zu spenden, ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Integration.

## Handlungskonzept

Die Entwicklung des Auelswegs Nord wird die Stadtentwicklung Lohmars nachhaltig prägen. Durch die Lagegunst des Areals ergibt sich die Gelegenheit, den Ortskern und die Wirtschaftsentwicklung gleichermaßen zu stärken. Eine städtebauliche und gestalterisch unattraktive "Lücke" wird geschlossen und der Zentrumsbereich deutlich aufgewertet.

Als Gesamtempfehlung wird eine Entwicklung des Innovationsstandortes Lohmar Zentrum mit umfassender Flächenbereitstellung für technologieorientierte Unternehmen gegeben (Rahmenplan 1). Mit diesem Konzept werden die bestehenden Standortpotenziale in höchstem Maße genutzt und Sicherung und Ausbau Lohmars als Standort der Automobilzulieferindustrie betrieben.

Sollte eine Einigung mit den Flächeneigentümern am Einzelhandelsstandort Auelsweg Süd und damit eine Verlagerung des großflächigen Einzelhandels gelingen, so besteht hierfür der alternative Rahmenplan 2. Damit kann das Innovationszentrum mit den bestehenden GKN Unternehmen zusammenwachsen und ein durchgehender Technologiestandort in einer für Lohmar beachtlichen Dimension ausgebildet werden.

### **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Bei der Fläche Auelsweg Nord handelt es sich um ein bestandsgebundenes Gebiet mit mehreren Eigentümern. Seitens der Eigentümer bestehen durch die Genese des Gebietes und die Zentrumsnähe relativ hohe Erlöserwartungen. Sowohl die Flächenwerte als auch die Wertigkeit der aufstehenden Gebäude und Hallen werden sehr hoch angesetzt. Zudem ist bei der Aufbereitung, Herrichtung und Erschließung des Areals mit erheblichen Kosten zu rechnen. Berücksichtigt man diese Voraussetzungen und stellt ihnen die realistisch zu erwartenden Einnahmen gegenüber, ist, wenn nicht Einnahmen durch zusätzlichen (!) verlagerten Einzelhandel erzielt werden - der jedoch den Zielen der formulierten und beschlossenen nachhaltigen Entwicklung Lohmars widerspricht - bezogen auf die angestrebten Nutzungskonzepte eine rentierliche Flächenentwicklung nicht zu erwarten.

Deshalb erfolgt eine wirtschaftliche Betrachtung zur Flächenentwicklung im Einzelnen:

Für zwei Grundstücke, die den Hauptteil des Flächenumfangs der Maßnahme beinhalten, liegen Gutachten vor, die insgesamt zu einem Ergebnis von 7,5 Mio. € für den Boden- und Gebäudewert kommen. Dies bedeutet umgerechnet auf die Fläche einen Wert von über 135 € / m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kriterien ist eine privatwirtschaftliche Entwicklung nicht darstellbar und bei dieser Größenordnung auch nicht mit öffentlichen Mitteln möglich.

Die nachfolgende Modellrechnung bezieht sich auf das gesamte Areal und geht insbesondere bei der Ausgabenseite von den aufgeführten Annahmen aus.

### **Ausgaben**

Annahme:

Grundstückserwerb einschließlich der aufstehenden

Gebäude:

8.8 Mio €

### **Herrichtung und Baureifmachung**

2,2 Mio €

Gefährdungsabschätzung / Sanierungsuntersuchung

29.000 €

Beseitigung umweltgefährdender Stoffe

200.000 €

Abbruch vorhandener Bausubstanz

1,45 Mio €

Aufbereitung Baugrund

200.000 €

Sonstiges

310.000 €

### **Erschließung**

1,3 Mio €

Straßen, Wege, Plätze

1,25 Mio €

Grünflächen

70.000 €

### **Summe Herrichtung und Erschließung**

3,5 Mio €

Zusätzlich sind bei den Aufwendungen anteilig die Kosten für die Raiffeisenstraße zu berücksichtigen, die nicht ursächlicher Bestandteil dieser Maßnahme sind.

## **Einnahmen**

### Verkaufserlöse

Wohnbauflächen	1,3 Mio €
Gewerbliche Bauflächen	2,2 Mio €
Dienstleistungen, "öffentliche Einrichtungen"	5,5 Mio €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>9,0 Mio €</b>

Unter Berücksichtigung weiterer Kosten für die Entwicklung des Standortes wie Beiträge zu Betriebsverlagerungen ergeben sich unrentierliche Kosten von **- 4,0 Mio €**

Auf dieser Grundlage ist ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung von Mitteln der Stadterneuerung gestellt worden.

Bei förderfähigen Kosten von	4,0 Mio €
und einer Förderung von 70%	2,8 Mio €
ergibt sich ein Eigenanteil für die Stadt Lohmar von (über einen Zeitraum von 5 Jahren)	1,2 Mio €

Diese Summe enthält nicht die Kosten der Zwischen-erwerbsfinanzierung, die ebenfalls förderfähig sind. Wenn nicht alle Liegenschaften im Vorfeld erworben werden, sondern dem Erwerb jeweils auch Einnahmen durch Verkauf gegenüberstehen, ist bei einer Verzinsung von 5% mit Kapitalkosten innerhalb von 5 Jahren von rund **0,5 Mio €** zu rechnen.

Bei einer Förderung beträgt der Eigenanteil der Stadt Lohmar an diesen Kosten **0,15 Mio €**

**Stufenlösung** Aus der Sicht der Gutachter besteht nicht die Notwendigkeit, dieses Gesamtrisiko einzugehen. Aufgrund der bestehenden Voraussetzungen ist es möglich, den Innovationsstandort in zeitlichen Stufen, bezogen auf räumliche Teilbereiche, zu realisieren. Es wird empfohlen, die jeweils nächste Stufe nur dann durchzuführen, wenn die Umsetzung von Teilbereichen, also der Erfolg gesichert ist (vgl. Umsetzung des Konzeptes in Stufen).

Der Betrieb mit dem größten Flächenanteil befindet sich im Insolvenzverfahren. Die Sicherung dieser Fläche durch die Stadt Lohmar würde die Verwirklichung des Konzeptes in maßgeblichen Teilen gewährleisten und damit die nachhaltige Entwicklung von Lohmar Ort unterstützen.

Kann auf diesen Flächen das angestrebte Innovationszentrum durch die südlich angrenzenden Unternehmen privatwirtschaftlich errichtet werden, sind für diese **1. Stufe** folgende Aufwendungen zu erwarten: Die unrentierten Kosten werden mit 1,25 Mio € kalkuliert. Bei einer Förderung dieses Maßnahmenteils mit 70% sind ca. 0,4 Mio € städtischer Haushaltsmittel einzustellen, die innerhalb von zwei Jahren benötigt würden. Hierin nicht enthalten sind die Kosten für die neue Raiffeisenstraße, bezogen auf die hier betrachtete Fläche ist hierfür ein Kostenanteil von 0,3 Mio € anzusetzen. Es wird angestrebt, zumindest die Kosten gefördert zu bekommen.

Die frühe Einbeziehung der nördlich angrenzenden Fläche in die Maßnahme wäre ratsam, da die Erschließung/Querspange hierdurch effektiver zu realisieren wäre. Nach den Vorgesprächen besteht durchaus die Möglichkeit, dass dieser Eigentümer die Flächenentwicklung seines (Rest-) Arealis in Eigenverantwortung, aber unter Beachtung des Vorgehens der Maßnahme betreibt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesamtsumme der unrentierlichen Kosten in Höhe von 4,0 Mio € (ohne Zwischenerwerbsfinanzierung) bei einer Förderung mit Mitteln der Stadterneuerung mit 70% einen städtischen Eigenanteil von 1,2 Mio € erfordert.

Die Maßnahmen und damit die dargestellten Finanzmittel können jedoch in Stufen abgerufen werden, die das Gesamtrisiko deutlich reduzieren:

Stufe 1 : Für die Stufe 1 ist mit unrentierlichen Kosten in Höhe von 1,25 bis 1,6 Mio € und Eigenmitteln in Höhe von 400.000 bis 500.000 € zu rechnen.

Stufen 2 : Für die Maßnahmen der Stufen 2 und 3a sollte Grunderwerb nur getätigt und 3a werden, wenn reales Interesse des / der Eigentümer sowie von Investoren und Unternehmern besteht.

Die Differenz zwischen den Mitteln für die Realisierung der 1. Stufe und den Gesamtkosten, die eine Entwicklung des gesamten Areals durch die Stadt beinhalten (was aber nicht unbedingt angestrebt wird) in Höhe von maximal 700.000 € Eigenmitteln hängen auch in besonderer Weise von der Notwendigkeit einer Betriebsverlagerung und vom Engagement der betroffenen Eigentümer ab.

Stufe 3b : Das Misch- und Wohngebiet sollte innerhalb dieser Maßnahme nur realisiert werden, wenn Einvernehmen insbesondere über den "Eingangswert" der Grundstücke mit den Eigentümern erzielt werden kann.

Im Einzelnen werden folgende weitere Schritte empfohlen:

### **Beschluss des Konzeptes zur Flächenentwicklung**

Auf der Grundlage dieser Machbarkeitsstudie sollte seitens der Stadt Lohmar eine Konzepteinigung erzielt werden, die durch einen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses dokumentiert wird. Die Stadt gibt damit die Zielrichtung vor und schafft die Voraussetzung für die Flächenentwicklung am Auelsweg Nord.

### **Einigung mit den Flächeneigentümern**

Mit den Flächeneigentümern am Auelsweg Nord ist eine Einigung über die Veräußerung oder Eigenentwicklung der Fläche zu erzielen. Den finanziellen Spielraum für den Flächenerwerb durch die Stadt zeigt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf. Alternativ ist auch eine Entwicklung auf privater Basis auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes möglich.

### **Planungsrecht**

Für das gesamte Areal und für den vorhandenen südlich angrenzenden Einzelhandelsstandort ist Ortsrecht für die Entwicklung zu schaffen. Teile des Standortes, insbesondere für das Innovationszentrum, können ggf. in Form eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" vorgezogen werden. Mit dem Ortsrecht wird Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen.

### **Qualifizierung des Gebietes**

Die hohe Bedeutung des Standortes muss sich in seiner baulichen Ausprägung widerspiegeln. Zum Einwerben der gewünschten Qualitäten kann der Bebauungsplan - in dem nur die wichtigsten Inhalte festgesetzt werden - durch ein Handbuch zur Realisierung und Gestaltung ergänzt werden. Das Handbuch zeigt über den Bebauungsplan hinausgehende städtebauliche, architektonische und nutzungsbezogene Inhalte und Beispiele für die einzelnen Entwicklungsbereiche auf. Die formulierten und aufgezeigten Ziele können dann nicht nur durch das Ortsrecht, sondern in besonderer Weise über die abzuschließenden privatrechtlichen Grundstücksverträge gesichert werden. Auf diese Weise erscheint der Plan nicht als "Gängelungs-Instrument" mit darin formulierten Verboten und Einschränkungen; über die Handbücher wird die Bandbreite der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie motiviert und überzeugt. Gerade bei den ersten Ansiedlungen im Innovationszentrum müssen Maßstäbe in Architektur und Gestaltung gesetzt werden. Sobald die ersten Baumaßnahmen hochwertig realisiert worden sind, bestehen sehr gute Chancen, dass das Projekt ein "Selbstläufer" wird.

Teilbereiche des Gebietes können über ein Auswahlverfahren entwickelt werden. Auf der Grundlage des Handbuchs zur Gestaltung und Realisierung sind überzeugende Realisierungskonzepte einzureichen, auf deren Basis Teilflächen an einen oder mehrere Investoren veräußert werden. Insbesondere bei einer möglichen Ergänzung des Standortes durch Einzelhandel bietet sich diese Vorgehensweise an, um auch an dieser Stelle eine dem Gesamtstandort angemessene Qualität zu erzielen. Dies trifft in besonderer Weise für das Innovationszentrum zu. Für dieses das Gebiet prägende Vorhaben ist es wünschenswert, durch einen Architekten-Realisierungswettbewerb ein bestmögliches Ergebnis zu erlangen.

Das zukünftige Bild des Standortes wird neben der Architektur auch von der Gestaltung der öffentlichen Räume geprägt. Sie definieren Bereiche mit unterschiedlichem Charakter, die wesentlich zum innovativen Flair beitragen können. Für den Platz im Innovationszentrum, der ein Kernstück des Gebietes darstellen wird, wird vorgeschlagen, Gestaltungsalternativen erarbeiten zu lassen.

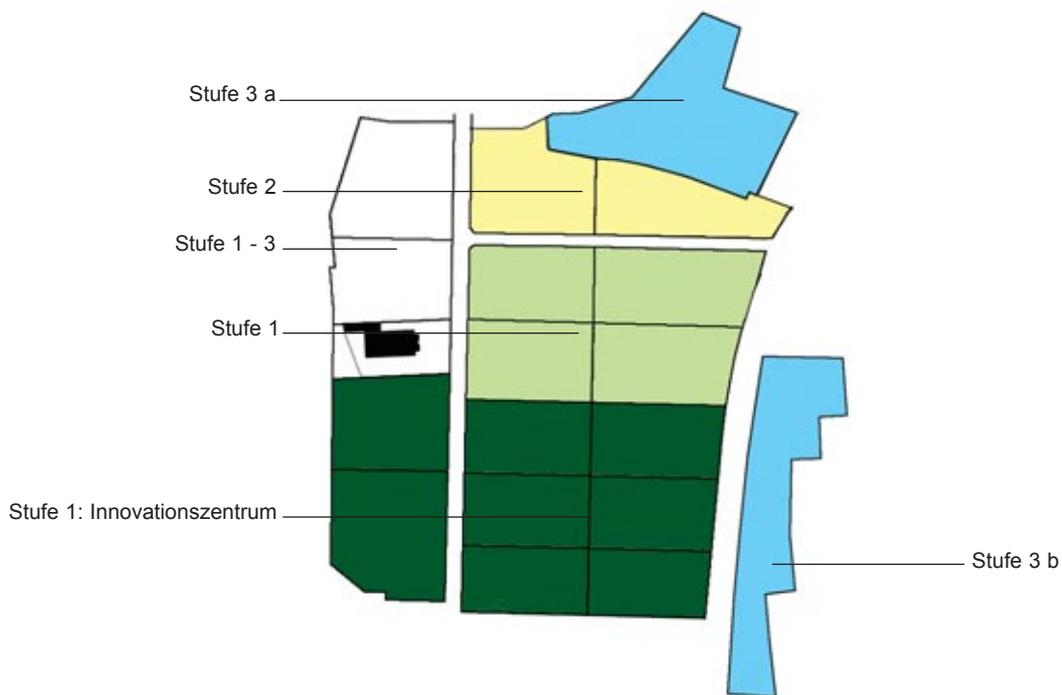
### **Priorisierung der Standortentwicklung**

Innerhalb Lohmars sind keine weiteren Maßnahmen mit einem vergleichbaren Nutzungsspektrum vorgesehen, aber auch nicht in Teilsegmenten zuzulassen, um keine unnötige Konkurrenzsituation zu bewirken. Darüber hinaus will die Kommune entgegen einer klassischen Angebotsplanung offensiv die Umsetzung angehen und qualitätsorientiert steuern. Hierzu sollen Städtebaufördermittel eingeworben und darüber hinaus ein beträchtlicher Eigenanteil der Stadt zur Aktivierung der Fläche bereitgestellt werden. Der Einsatz sowie das Vorgehen der Stadt Lohmar geben den Investoren Sicherheit.

### **Umsetzung des Konzeptes in Stufen**

Eine stufenweise Umsetzung der Flächenentwicklung reduziert das Vermarktungsrisiko und macht die finanzielle Eigenbeteiligung für die Stadt Lohmar überschaubar (vgl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung). Die nächste Stufe wird erst dann gestartet, wenn die Entwicklung der vorhergegangenen erfolgreich betrieben wird.

Die Stufe 1 beinhaltet den Erwerb des größten Grundstückes am Standort. Damit steht die Fläche, die als Innovationsstandort entwickelt werden soll, komplett zur Verfügung. Dieser Schritt wird empfohlen, sobald von der GKN Automotive International GmbH ein vertraglich gesichertes Engagement im Bereich des Innovationszentrums vorliegt. Ein Vermarktungsrisiko besteht dann für die Stadt Lohmar lediglich für die restliche Fläche, die weniger als die Hälfte des erworbenen Areals umfassen wird. Aufgrund der Lage in nächster Nähe zum Innovationszentrum ist eine zügige Vermarktung wahrscheinlich und das Risiko überschaubar. Im Rahmen



dieser Stufe erfolgt auch die Anlage des zentralen Platzes im Innovationszentrum. Die vorhandene Erschließungsstraße wird leistungsfähig ausgebaut und an die Brückenstraße angebunden. Ausbau der Nebenanlagen der Straßen erfolgt in der Stufe 1 nur im Bereich des erworbenen Grundstücks.

Die nördlich angrenzende Fläche sollte entweder vom Eigentümer im Sinne des Konzeptes vermarktet oder durch die Stadt entwickelt werden, wenn weitere Interessenten vorhanden sind. Zu diesem Zeitpunkt sollte auch die Anlage des zweiten Platzes im Gebiet erfolgen, um eine attraktive Anbindung des Areals an den Ortskern zu gewährleisten. Der Bau der Querspange sollte erfolgen, wenn ein Entwicklungsinteresse mit einer klaren Nutzungsperspektive für das Grundstück der zweiten Stufe besteht (insbesondere eine Einzelhandelsnutzung kann einen zum favorisierten Konzept alternativen Straßenverlauf erfordern).

Die Stufe 3a mit einer Verlagerung der aufstehenden Firma erfolgt nur, wenn Interesse seitens der Eigentümer und an dem Standort durch Dritte bekundet wird (Zeitraum 2 bis 5 Jahre). Mit Unterstützung von Mitteln der Stadterneuerung wird der Standort aufbereitet.

Ebenfalls in einem Zeitraum von 2 bis 5 Jahren wird die Realisierung von Baumaßnahmen in dem Misch- und Wohngebiet östlich der Raiffeisenstraße erwartet. Durch den Bau der Raiffeisenstraße, der entsprechende Erschließungsbeiträge auslöst, wird ein gewisser Entwicklungsdruck auf die neu erschlossenen Gebiete entstehen. Ein Engagement seitens der Stadt wird empfohlen, wenn mit den Eigentümern Einvernehmen über den "Eingangswert" ihrer Grundstücke erzielt wird.

Die Grundstücke im Nordwesten sollten bedarfsorientiert und flexibel eingebracht werden. Eine Entwicklung ist, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Ergänzung des Standortes mit Einzelhandel, in allen drei Entwicklungsstufen möglich.