

Ochtendunger WFG-Magazin



Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ortsgemeinde Ochtendung mbH

Das Potential von Ochtendung

Mit einer Einwohnerzahl von ca. 5.400 Einwohnern ist Ochtendung ein zentraler Platz an der Schnittstelle der Landschaften von Maifeld und Pellenz. Der Ort war bereits im Mittelalter Sitz eines Landkapitels des Erzbistums Trier, also Verwaltungszentrum eines geistlichen kurfürstlichen Territoriums.

Das ist zwar lange vorbei. Dennoch bewegt heute noch die Frage, warum ausgerechnet Ochtendung diese Rolle zufiel, da doch bereits damals in seinem Umfeld aufstrebende Städte entstanden. Als geographische Erklärung gilt, dass der Ort an der Schnittstelle zweier sich kreuzenden Handelsstraßen von der Mosel zur Eifel und vom Maifeld zum Rhein lag.

Die verkehrsgünstige Lage ist Ochtendung geblieben. Ja, sie wurde sogar noch durch die Autobahnen A 48 und A 61 optimiert, an denen der Ort je eine eigene Ausfahrt hat, verbunden mit einer Umgehungsstraße ohne Ortsdurchfahrt, die beide Autobahnen verbindet.

Ochtendung hat im 20. Jahrhundert nur zwischen den 1970er und 1980er Jahren einen Bevölkerungsrückgang erlebt. Das war die Zeit, als die bestehende Steine-Erden-Industrie drastisch schrumpfte und keine Vorsorge dafür geschaffen wurde, Alternativen für Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Dies ist längst überwunden. Ochtendung ist ein attraktiver Wohnort und hat es geschafft, für seine Bürgerinnen und Bürger die innerörtliche Nah-



versorgung entscheidend zu verbessern. Seine Wohngebiete sind nachgefragt, die Baulandpreise moderat. Der Ort zieht Zuzugswillige an.

Dies haben zwischenzeitlich Investoren erkannt, die dazu beitragen, die Gewerbestruktur von Ochtendung entscheidend zu verbessern. Das Kaufkraftpotential der Gemeinde beträgt nach grober Schätzung immerhin mehr als 10 Mio. € im Bereich Nahrung und Genuss und mehr als 3 Mio. € im Segment Gesundheit und Körperpflege. Selbstverständlich geht hiervon einiges in die zentralen Orte des Umfeldes. Auf der anderen Seite liegt Ochtendung nicht isoliert und profitiert auch von der Nachfrage aus seinen Nachbarorten. Deshalb ist das örtliche Angebot immer noch ausbaufähig.

Die Gemeinde hat sich auch der Aufgabe gestellt, ihrer Rolle als Arbeitsstandort für das Maifeld (neben Polch) gerecht zu werden. Für Industrieansiedlungen stehen preisgünstige Flächen mit optimaler Verkehrsanbindung zur Verfügung. Das Angebot wird zügig ausgebaut. Verkehrsgünstiger als in Ochtendung findet kaum ein Investor Industrieflächen zu attraktiven Preisen und in einer bebauungsfreundlichen Topographie.

Ochtendung ist als Gewerbe- und Wohnort kontinuierlich gewachsen. Es hat seine Identität als familienfreundlicher Ort mit einem reichen Vereinsleben gewahrt. Sein Wachstum hält an und trotz auch dem demographischen Wandel, der überall sonst beklagt wird. Wer hier produziert, Handel treibt oder wohnt, tut dies in bester Umgebung.

Themen in dieser Ausgabe:

- Wie Sie Ihre Chancen in Ochtendung sehen sollten.
- Wie die Mietpreise in Ochtendung sind.
- Wie sich die Nachfrage nach Bauland in Ochtendung entwickelt.
- Wie Stolpersteine umgangen werden müssen.

In dieser Ausgabe:

Der Ochtendunger Immobilienmarkt	2
Gerüchte	2
Wohngrundstücke sind sehr gefragt	3
Leben und leben lassen	3
Planen, Bauen, Wohnen in Ochtendung	4
Impressum	4





Ausbau des Einkaufszentrums

Der Ochtendunger Immobilienmarkt

Es ist eines der Hauptanliegen der WFG Ochtendung, Investoren sowie Bürgern und Zuzugswilligen Informationen über den Ochtendunger Immobilienmarkt zu geben. Dazu gehört insbesondere ein Bild über die Preise, die hier für Gewerbe- und Baugrundstücke, aber auch für Mietobjekte gezahlt werden.

Die WFG Ochtendung beobachtet hierzu den lokalen Markt und fasst ihre Erkenntnisse seit diesem Jahr systematisch in tabellarischer Form zusammen. Die erfassten Daten stammen aus der Auswertung von Inseraten in der lokalen Presse und aus den Internetplattformen, in denen Anbieter ihre Objekte präsentieren. Andere, als diese jedermann zugänglichen Erkenntnisse fließen nicht ein.

Bald wird das erste Jahr dieser Datensammlung abgeschlossen werden können. Aber bereits jetzt schon ergibt sich ein interessantes Bild. Bei den Mietobjekten in Ochtendung hat die WFG

heute einen guten Überblick über das, was an Mietzins erzielt werden kann und gezahlt wird. Dies kann sowohl Vermietern als auch Mietern helfen, auf der Grundlage valider Daten zueinander zu finden.

Bei den Wohnraummiets bewegt sich die Preisspanne seit Beginn dieses Jahres konstant zwischen 3,90 und 5,- €/m², wobei in den letzten beiden Monaten eine Tendenz zu leicht erhöhten Miets zu beobachten ist. Dies muss allerdings nicht bedeuten, dass das Mietpreinsniveau in Ochtendung gestiegen ist. Möglich ist auch, dass in dieser Zeit das Angebot an höherwertigen Wohnungen überwog. Erst die Auswertung weiterer Monate wird zeigen, wie dieser Trend zu deuten ist. Der Mittelwert der ausgewerteten Daten ergibt einen Mietpreis für Wohnungen von 4,63 €.

Bei den Miets für Büroräume liegt der Preis zwischen 5,- und 7,50 €/m². Der Mittelwert der ausgewerteten Daten beträgt 5,66 €. In diesem Segment ist allerdings die Datengrundlage geringer, da Inserate seltener sind. Dennoch beruht die Ermittlung der Preise nicht auf reinem Zufall, da die Datenauswahl immerhin größer als 20 ist.

Ähnlich verhält es sich bei den Lagerflächen. Auch hier sind Inserate eher selten. Die wenigen verfügbaren Daten weisen einen Mietzins von etwa 3,50 €/m² aus.

Ochtendung ist eine Gemeinde mit etwa 5.400 Einwohnern. Weder die Gemeinde noch eine ihrer Organe ist in der Lage, einen Mietspiegel im Sinne von § 558 c BGB zu erstellen. Die hier genannten Zahlen sind daher nur ein Anhalt über den Trend auf dem Ochtendunger Immobilienmarkt.

Zahlen zur Kaufkraft bei der Nahversorgung

Pro-Kopf-Ausgaben für die

Nahversorgung/Jahr:

Für Nahrungs- und

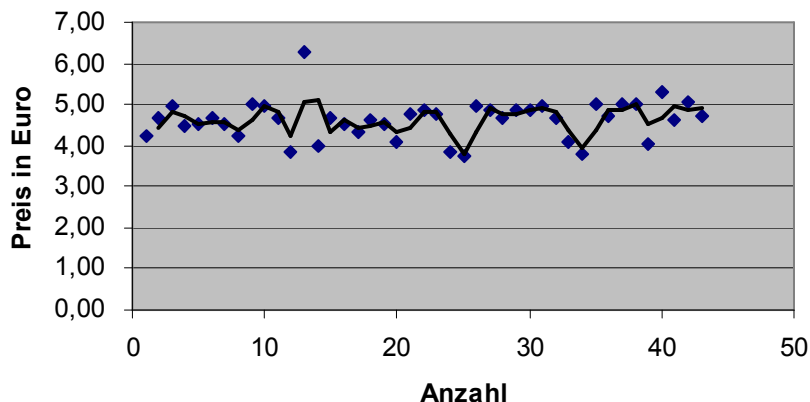
Genussmittel: ca. 1.900 €.

Für Gesundheit, Körperpflege:

ca. 350 €.

(Quelle: GFK Nürnberg)

Wohnraummiets in Ochtendung



Gerüchte

Im Industriegebiet Oberholz hat sich viel getan. Durch den Neubau von zwei Hallenkomplexen nimmt das Gebiet Konturen an und lädt zu weiteren Gewerbeansiedlungen ein. Hier sind Investoren gut aufgehoben.

In jüngster Zeit ist das Gebiet durch eine weder seriöse noch objektive Berichterstattung in der Rhein-Zeitung in die Schlagzeilen geraten. Es wurde die Vermutung geäußert, dass mitten im Industriegebiet Oberholz eine stinkende Biogasanlage errichtet werden sollte. Richtig ist, dass die Ortsgemeinde Ochtendung seit 2008 in Verhandlungen steht. Falsch ist aber, dass

bereits eine verbindliche Standortentscheidung getroffen wurde. Der Investor, ein großer Gaslieferer und die Ortsgemeinde suchen noch nach dem optimalen Standort für eine absolut emissionsfreie Anlage. Beide haben kein Interesse an einem Standort Oberholz, wenn dort Folgeinvestitionen erschwert werden.

Ortsgemeinde und WFG verstehen sich als Förderer von Gewerbeansiedlungen in Ochtendung. Sie müssen zwar aus Kostengründen ihre Industrieflächen vermarkten. Dies geschieht aber weder um jeden Preis noch ohne Rücksicht auf berechnete Interessen von Investoren.

Ochtendung in Zahlen:

Amtl. Gemeindeschlüssel:

137 02 086

Einwohner: 5.386

Gemeindegröße: 24,08 km²

Wohngebäude: 1.602

Wohnungen: 2.195

KFZ-Bestand: 3.821

Wohngrundstücke sind sehr gefragt

Seit Frühjahr diesen Jahres bietet die WFG Ochtendung im Auftrag der Ortsgemeinde und privater Grundstückseigentümer auf ihrer Internetseite Baugrundstücke an. Diese Aktion trug reichlich Früchte. Bis zum Ende der Sommerferien konnte die Gemeinde fast alle ihre Grundstücke an Zuzugswillige vergeben. Die entsprechenden Ratsbeschlüsse, die bei gemeindeeigenen Grundstücksverkäufen immer erforderlich sind, stehen noch aus.

Bürgermeisterin Rita Hirsch ist über diese Entwicklung sehr froh, nicht nur deshalb, weil zusätzliches Geld in die klamme Gemeindekasse kommt. Vielmehr freut sie der wieder einmal erbrachte Beweis, dass Ochtendung bauwillige Familien anzieht. Sie sieht dies als Bestätigung der Attraktivität des Wohnstandortes Ochtendung.

Leben und leben lassen

Wir leben in schwierigen Zeiten. Uns erschrickt die Rigorosität, mit der fernab von unserer Heimat Werte des Zusammenlebens verfochten werden, die wir hier seit dem Mittelalter überwunden haben. Wir geben uns aufgeklärt und tolerant. Wir freuen uns über jede und jeden, der zu uns kommt und mit uns so leben will, wie es unser staatlicher Gesamtrahmen und unsere örtliche Tradition vorgeben.

Dennoch sind Eiferer unter uns. Beim Gesundheitsschutzes verfechten sie den absoluten Nichtraucher in allen Räumen und auf allen Plätzen mit Publikumsverkehr. Jeder weiß: Das Rauchen ist schädlich, auch für Nichtraucher, die sich Tabakrauch aussetzen müssen.

Beispiel Bayern. Dort hat ein Volksentscheid unter Beteiligung von weit weniger als der Hälfte der wahlberechtigten Bevölkerung einen Nichtraucherschutz durchgesetzt, der in Zukunft sogar die Raucher aus den Bierzelten verbannt.

Was ist aber mit den Gaststätten, die Raucherzonen ausgewiesen haben? Sie sind darauf angewiesen auch Gäste zu bewirten, die vom Glimmstengel nicht ablassen können oder wollen. Was ist mit den Bürgerhallen, bei denen zigtausende Euro investiert werden müssen, damit Lärmschutzmaßnahmen die Nachbarn vor den Gesprächen nach draußen verbannter Raucher bewahren?

In gemeindeeigenen Anwesen, also auch in Gemeinschaftshäusern, ist Rauchen generell verboten. Ausnahmen gibt es nur dann, wenn beson-

dere und gebührenpflichtige Kniffe angewendet werden. Die Nachbarschaft von Kulturhallen der Gemeinden verlangt –zu Recht– Schutz von nächtlichen Gesprächen der nach Draußen verbannten Raucher. Also müssen die Gemeinden, so auch Ochtendung, kostenintensive Lärmschutzmaßnahmen treffen. So haben sie Zusatzkosten zu tragen, an die sie vorher in keiner Weise denken konnten.

Wo die Einwohnerzahl sich positiv entwickelt, dort entstehen neue Chancen für Handel und Gewerbe, für die Sicherung der Daseinsvorsorge und das Vereinsleben. Hier setzt die vorbereitende Arbeit der WFG Ochtendung ein. Wir kennen den örtlichen Markt und sein Umfeld. Wir verfolgen die Preisentwicklung auf dem Immobiliensektor und beraten gerne Investoren und Interessenten, die sich in Ochtendung niederlassen wollen.

Eiferer gibt es aber auch im interkommunalen Miteinander. Die Gesetze zur Raumordnung im Bund und den Ländern liefern ihnen die Basis ihres Handelns. Auf ihrer Grundlage werden Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung definiert, denen dann das Privileg zufällt, in ihren Bebauungsplänen großflächigen Einzelhandel ausweisen zu dürfen. Die zentralörtliche Bedeutung dieser Gemeinden leitet sich weniger aus ihrer Einwohnerzahl ab, als an einem gedachten geographischen Raster, das in Ballungsgebieten immer zu Verzerrungen und Verwerfungen führt.

Gemeinden mit attestierter zentralörtlicher Bedeutung achten eifersüchtig darauf, dass ihre Nachbarn ihnen nicht ins Gehege kommt. Einmal zentraler Ort, immer zentraler Ort, egal wie innovativ und flexibel die Nachbarn in ihrer Ansiedlungspolitik für Wirtschaft und Gewerbe sind. So entsteht auch hier eine neue Rigorosität der Interessenwahrung, die erschrickt. Wer glaubt, Planwirtschaft gäbe es bei uns nicht, der irrt.



Ortsansicht vom Gebiet West II



Blick in die „Altstadt“



Dr. Dieter Puschke
Geschäftsführer der WFG
Ochtendung mbH

Gewerbegrundstücke im „Oberholz“

4.500 m² zu 18 €/m², (voll erschlossen), ideal für Gewerbe.
9.500 m² zu 18 €/m² (voll erschlossen), ideal für Produktion.
18.000 m² zu 18 €/m² (voll erschlossen), ideal für Produktion und Lagerhaltung.

(Grundstücksgrößen sind Ca.-Angaben und teils noch variabel)

Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Ortsgemeinde Ochtendung mbH

WFG Ochtendung mbH
Raiffeisenplatz 1
56299 Ochtendung

Telefon: 02625 954885
Fax: 02625 5204
E-Mail: info@wfg-ochtendung.de

Impressum:

Herausgeber: WFG Ochtendung mbH
Verantwortlich für den Inhalt:
Dr. Dieter Puschke
Bilder: Lothar Kalter, Dr. Dieter Puschke
Texte: Dr. Dieter Puschke

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ortsgemeinde Ochtendung ist eine GmbH, deren Gesellschafteranteile zu 100 Prozent von der Ortsgemeinde Ochtendung gehalten werden. Ausschließlicher Zweck der Gesellschaft ist es, die soziale und wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Ochtendung durch Wirtschaftsförderung zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Erschließung des Industriegebiets Oberholz, aber auch die Erschließung weiterer Industriegebiete. Die Gesellschaft wirbt Unternehmen zur Ansiedlung in Ochtendung an, berät sie und hilft bei der Umsetzung von Vorhaben.

Die WFG Ochtendung steht darüber hinaus allen Bauwilligen für Industrie- und Gewerbeansiedlung und Existenzgründung in Ochtendung zur Verfügung.

Unser Motto: Nec aspera terrent - Schwierigkeiten schrecken nicht (jedenfalls nicht uns.)

Planen, Bauen und Wohnen in Ochtendung

Ochtendung traut sich was: Am **24.10.2010** findet die erste Messe „Planen, Bauen und Wohnen in Ochtendung“ statt.

Die Ortsgemeinde und die WFG-Ochtendung wollen mit dieser Ausstellung neue Wege beschreiten. Zusammen mit örtlichen und regionalen Unternehmen, der Handwerkerschaft und dem lokalen Kreditgewerbe wollen wir dem interessierten Publikum eine breite Palette an Informationen rund um Bauen und Wohnen in Ochtendung geben. Die Ochtendunger Kulturhalle und ihr Freigelände bieten hierfür einen hervorragenden Ausstellungsort an.

Die Macher der Ausstellung wollen informieren über den Wohnstandort Ochtendung, Chancen und Möglichkeiten der Realisierung Ihres Bauvorhabens bei uns, den Alternativen und Möglichkeiten der Verbesserung bestehender Bausubstanz sowie neuer Wege zur Steigerung der Energieeffizienz von Alt- und Neubauten.

In Ochtendung wurden bereits viele Bauprojekte durch Umgestaltung verbessert und lebenswerter gemacht. Wärmedämmung und energetische Alternativen trugen dazu bei, auch aus älteren Wohnhäusern richtige Schmuckstücke moderner Wohnkultur zu machen. In den die Ausstellung begleitenden „Best-Practice-Foren“ sollen diese Projekte vorgestellt werden.

Bei der Vorbereitung der Messe haben die Verantwortlichen der Ortsgemeinde und ihrer Wirtschaftsförderungsgesellschaft großen Wert darauf gelegt, die Chancen und Besonderheiten modernen Wohnens in Ochtendung herauszustellen. Dies bezieht sich auch auf die Möglichkeiten, ältere Immobilien im Ort durch Renovierung, Substanzverbesserung und energetische Neuausrichtung aufzuwerten und zu optimieren. Sie sind, wie sie an Beispielen belegen können, davon überzeugt: Es lohnt sich, in Ochtendung zu investieren. Dabei bieten sich oft jüngeren Bauwilligen große Chancen, vorhandene Gebäude auch durch den eigenen Arbeitseinsatz zu optimieren, ohne groß investieren zu müssen.

Unsere Messe findet am 24.10.2010 von 09.00 Uhr bis 17.00 Uhr statt. Kommen Sie also an diesem Sonntag zur Kulturhalle von Ochtendung.

Aussteller sind noch herzlich willkommen, solange der Ausstellungsplatz reicht. Eine Standgebühr wird nicht erhoben. Ansprechpartner sind die Ortsgemeinde Ochtendung (02625-4577) oder die WFG Ochtendung (02625-954885). Aufgebaut werden kann ab dem 22.10.2010. Die Halle wird bewacht.

