REFINA

gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung

Kommunikation zwischen Kommune, Flächeneigentümern und potenziellen Nutzern zur Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen

Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Projekt

FLITZ - ***Fl*ächen *i*ns Ne*tz*** 09/07-03/10

Dr. Stefan Blümling, GEFAK mbH, Marburg



OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Inhalt:

1. Projektfokus
2. Projektbeteiligte
3. Ausgangslage
4. Projektziele
5. Umsetzungsergebnisse
6. Fazit

Deutsches Institut für Urbanistik

Projektfokus

- **Bisher teilweise vernachlässigte Gewerbeflächenpotenziale:**
  - **unbebaute Gewerbegrundstücke**
  - **untergenutzte Gewerbegrundstücke und Gewerbeareale**
  - **Industrie- und Gewerbebrachen**

- **Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen**

- **„Klassische“ Gewerbeflächen und Immobilien**







OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Projektfokus

Generelle Ausgangsannahmen:

- **Die Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen wird noch nicht im ausreichenden Maße als fach- und organisationsübergreifende Aufgabe wahrgenommen**
- **E-Government / IKT-Einsatz und Gewerbeflächenmanagement bisher eher „Randthema“**
- **E-Government- und IT-Instrumente im Flächenmanagement sind oft Insellösungen und nicht ausreichend nutzerorientiert**
- **Der Wissenstransfer zum Einsatz von IKT zur Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen ist für die kommunale Praxis noch unterentwickelt**

OTTO-DIX STADT GERA
GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH
Deutsches Institut für Urbanistik

Beteiligte Institutionen im Projekt

E-Government, Flächensparen, Wirtschaftspolitik

- **Forschungs- und Beratungseinrichtung der deutschen Städte**
- **Projekte, Seminare, Beratung, Publikationen, Datenbanken, Internetdienste**
- **100 Städte als Zuwender**
- **70 Mitarbeiter**

KWIS, Wirtschafts-/ Beschäftigungsförderung

GEFAK
Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

- **Beratungsprodukte zur Wirtschaftsförderung**
- **Entwicklung und Vertrieb des Kommunalen Wirtschafts-Informations-Systems KWIS**
- **200 KWIS-Anwender bundesweit**
- **15 Mitarbeiter**

Kooperationspartner, Fallstudie, KWIS-Anwender, Pilotkommune

OTTO-DIX STADT GERA

OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK
Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Projektbeteiligte in Gera

- **Wirtschaftsförderung/Stadtentwicklung (Federführung)**
- **Stadtplanung/Stadterneuerung**
- **Zentrale Grundstücks- und Gebäudewirtschaft (ZGGW)**
- **EDV/Steuerungsunterstützung**

- **Makler, Immobilienvermittler**
- **Kammern**
- **Eigentümer**
- **Flächenanbieter und -nachfrager**
- **TGZ, LEG Thüringen usw.**

OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Ausgangslage in Gera

- Es gibt in Gera eine deutliche lokale/regionale Nachfrage nach „kleinen“ Flächen und Objekten
- Untergenutzte Flächen und Immobilien können wichtige Rolle bei der Gewerbeflächenentwicklung spielen
- Umfang untergenutzter Flächen ist aber nicht bekannt
- Kleiner, aber nennenswerter Teil der Brachflächen wäre mittelfristig aktivierbar
- Viele potenzielle Anbieter werden nicht aktiv
- Keine systematische verwaltungsinterne und –externe Kommunikation zum Thema

OTTO-DIX STADT GERA
GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH
Deutsches Institut für Urbanistik

Ausgangslage in Gera

hier: Informationsgrundlagen zum Flächenmanagement

- **Flächen-/ Immobilienangebote in Gera werden in verschiedenen, unverbundenen Datenbanken geführt und präsentiert:**
  - **Verwaltung (KWIS.net, Liegenschafts-Verwaltungsprogramm, Geographisches Informationssystem)**
  - **Makler (professionelle Maklersoftware)**
  - **Internetportale (Stadt Gera, Ostthüringen, LEG, Immobilienscout24 u.a.)**
- **Relevante Flächen sind kaum im Internet „sichtbar“**
- **Umfangreicher Datenbestand zu den Geraer Brachflächen aus der landesweiten Erhebung der LEG Thüringen in 2003-2005 (bisher nahezu ungenutzt)**

Daraus resultierende Probleme

- **Hoher Erfassungs- und Aktualisierungsaufwand aufgrund Mehrfach-Datenhaltung**
- **Unterschiedliche Informationsinhalte in Datenbanken und bei den Internetpräsentationen**
- **Kein Gesamtüberblick über vermarktbare städtische und private Flächenangebote**
- **Unter- oder ungenutzte Gewerbeimmobilien werden bei der Vermarktung nicht berücksichtigt**
- **Ungenügende Möglichkeiten für die Verwaltung, bei Flächennachfragen schnell auf die Bedürfnisse der Interessenten reagieren zu können**

Projektziele

- **Bündelung der Informationen zu Bestandsflächen in Gera in einem offenen, städtischen Immobilienportal mit gleichzeitiger Anbindung an die Arbeitsplattform KWIS bei der Wirtschaftsförderung**

  => Einheitliche Flächen-/ Immobiliendaten

  - Für die interne Arbeit
  - Für die (Internet-)Präsentation nach außen

- **Minimierung des Erfassungs- und Aktualisierungsaufwandes durch:**
  - **Gemeinsame (verwaltungs-)interne Datenbank KWIS.net mit Schnittstellen zu den anderen Systemen**
  - **Einrichtung einer technischen Plattform (Web-Service)**
    - Für die Datenerfassung durch verwaltungsinterne und -externe Akteure über das Internet
    - Für die einheitliche Präsentation der Daten in verschiedenen (Internet-)Datenbanken

- **Aufbau verwaltungsinterner Strukturen und Abläufe zur Laufendhaltung der zukünftigen Gewerbeimmobilienbörse**

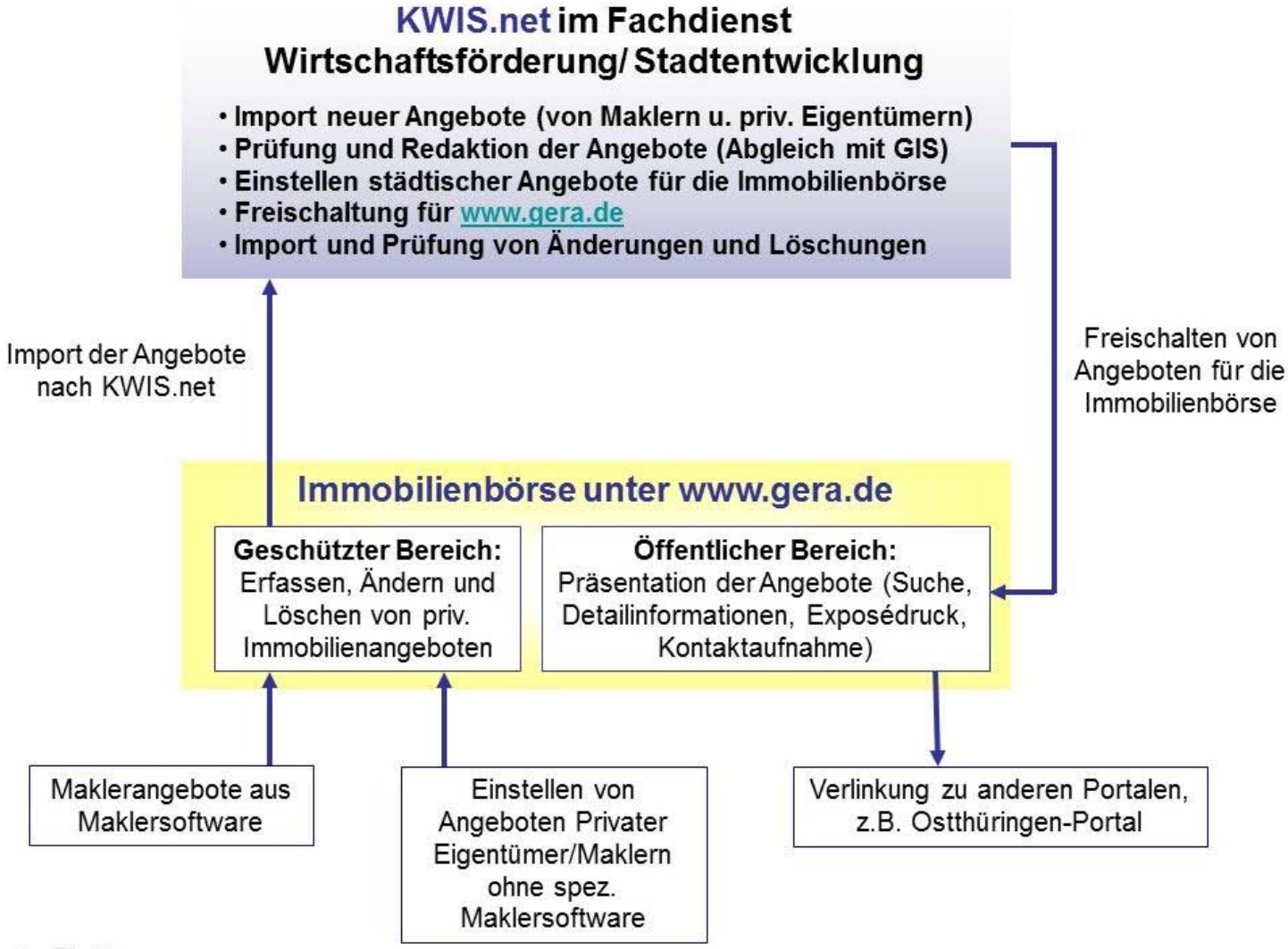
- **Schaffung einer regelmäßigen Kooperationsebene zwischen den relevanten Akteuren innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung**

OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Projektergebnisse: Gewerbeimmobilienbörse



Deutsches Institut für Urbanistik

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Technische/ Funktionale Elemente:

- Registrierte Online-Erfassung durch Anbieter von Gewerbeimmobilien (Gewerbegrundstücke und Gewerbeobjekte); Importschnittstelle für Makler
- Differenzierte Suchmöglichkeiten
- Listen- und Detailansichten sowie Kartendarstellung der gefundenen Gewerbeimmobilien
- Anzeige planerischer Informationen zu den Treffern
- Druckmöglichkeiten

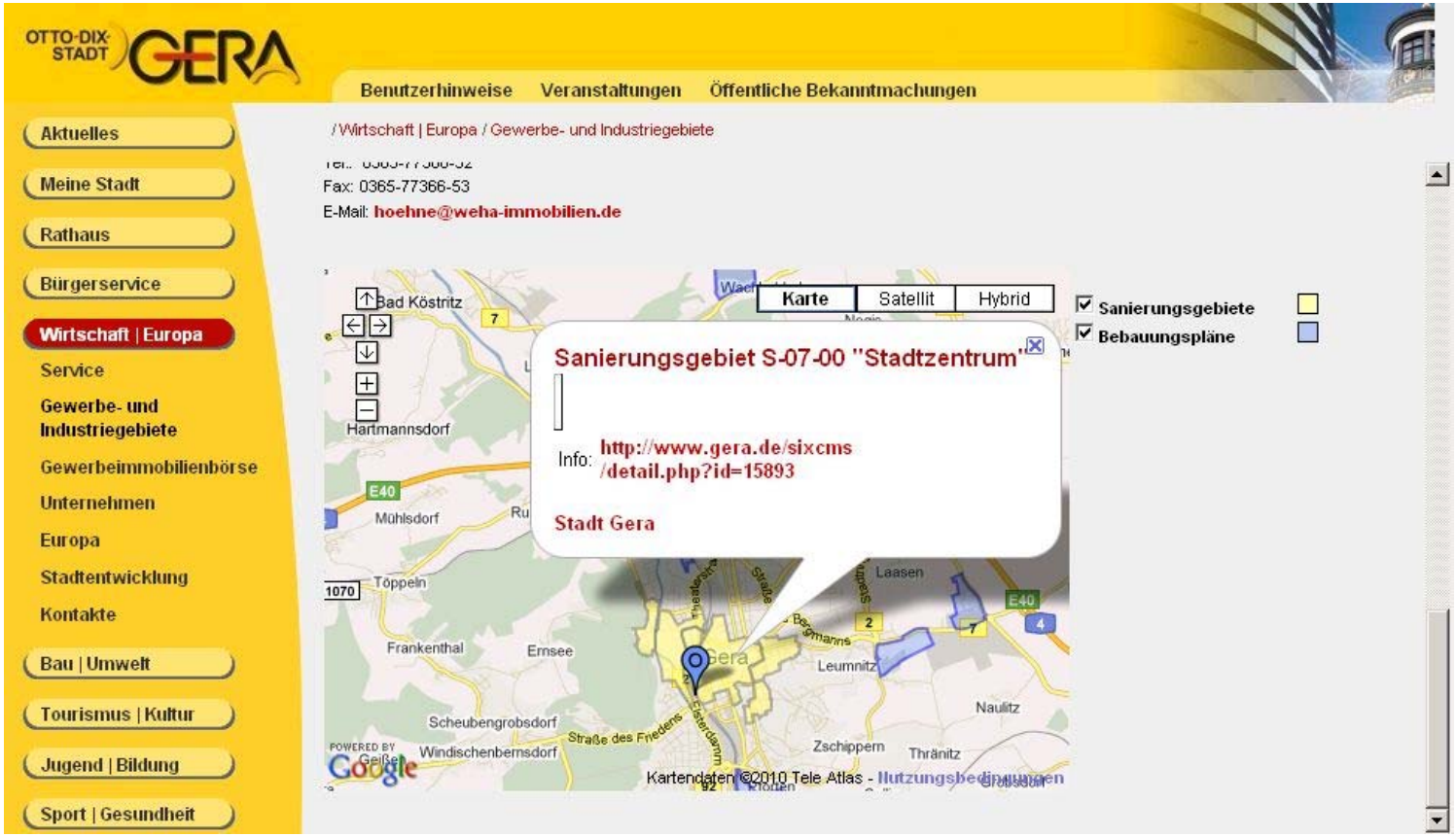
Inhaltliche Besonderheiten:

- Anzeige planerischer Informationen zu den Treffern (über GIS)
- Berücksichtigung von Teil- und Zwischennutzungen
- Gemeinsame Vermarktung von brachliegenden und „aktiven“ Gewerbeimmobilien in einer Immobilienbörse

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Inhaltliche Besonderheiten:

- Anzeige planerischer Informationen zu den Treffern (über GIS)



Deutsches Institut für Urbanistik

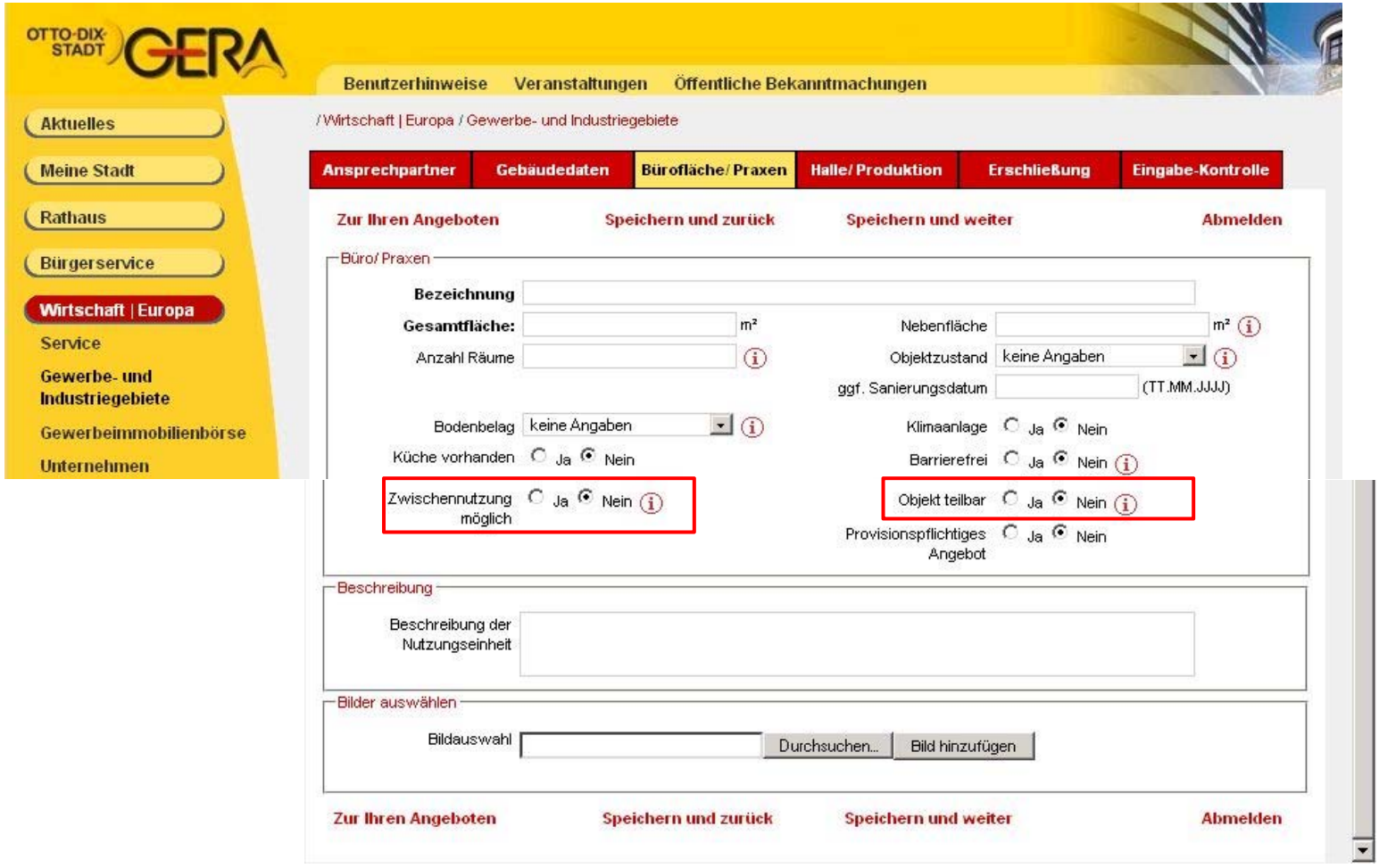
OTTO-DIX-STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Inhaltliche Besonderheiten:

- Berücksichtigung von Teil- und Zwischennutzungen



Deutsches Institut für Urbanistik

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Inhaltliche Besonderheiten:

- Gemeinsame Vermarktung von brachliegenden und „aktiven“ Gewerbeimmobilien in einer Immobilienbörse





OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Bausteine der Umsetzung (Technik)

Umsetzung „Technik“

a) Gewerbeimmobilienbörse unter www.gera.de

b) Zusammenführung und Administration aller Immobilieninformationen aus der Immobilienbörse in der Arbeitsplattform KWIS des Fachdienstes Wirtschaftsförderung/ Stadtentwicklung

c) Technische Schnittstellen:

- Verwaltungsinterne Schnittstelle:
  Datenübergabe GIS an die Gewerbeimmobilienbörse:
  Informationen aus dem GIS werden genutzt, um planerische Informationen zu den Immobilienangeboten in der Börse zu visualisieren.
- Verwaltungsexterne Schnittstelle
  Import von Angeboten aus der Maklersoftware für die Immobilienbörse.

OTTO-DIX STADT GERA
GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH
Deutsches Institut für Urbanistik

Bausteine der Umsetzung (Organisation)

Für die dauerhafte Wahrnehmung der Aufgabe „Bestandsflächenaktivierung“ ist die Schaffung stabiler organisatorischer Strukturen notwendig:

1. Aufbau von Zuständigkeiten zur Laufendhaltung der im Projekt erarbeiteten technischen Lösungen: Aufgaben:
   - Administration und Bewerbung der Immobilienbörse
   - Kontakt zu örtlichen Maklern und Immobilieneigentümern
   - Koordinierung der verwaltungsinternen Abstimmung mit den für die Vermarktung der Immobilien zuständigen Personen in der Wirtschaftsförderung sowie mit der Stadtplanung
2. Konstituierung einer fachdienstübergreifenden Gruppe von Personen, die das Projektziel auch über die Projektlaufzeit hinaus wahrnimmt und in Kooperation mit den privaten Immobilienanbietern und Maklern weiter verfolgt.

Bausteine der Umsetzung (Kommunikation)

Die Immobilienbörse und die geschaffenen Strukturen erhalten die Kommunikation zum Thema:

1. Jedes neue Angebot aktiviert die Kommunikation innerhalb der Verwaltung:
   - ➢ Prüfung des Angebotes vor der Freischaltung für die Immobilienbörse
   - ➢ Ggf. Rücksprache mit Stadtplanung, Rückfragen beim Anbieter
2. Dauerhafter Kontakt zu den Flächeneigentümern:
   - ➢ Zur Erhebung des Startdatenbestandes wurden gezielt die Eigentümer von brachliegenden, gewerblich nutzbaren Immobilien mit Erhebungsbögen kontaktiert, um das Vermarktungsinteresse über die Immobilienbörse zu wecken.
3. Dauerhafter Kontakt zu den Immobilienmaklern
   - ➢ Einbeziehung in einer frühen Phase des Projektes und bei der Konzeption der Nutzungsbedingungen für die Immobilienbörse
   - ➢ Weiterer Kontakt über lfd. Angebote

OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Fazit

- Start mit 20 Immobilien (03/2010); heute: 78 Immobilien.
  Bilanz: ausbaufähig !
- Technische Lösungen (Immobilienbörse, Schnittstellen) – so gut sie auch sein mögen - sind keine Selbstläufer.
- Es bedarf eines verwaltungsinternen „Kümmerers“, der von einem i.d.R. ämtergreifenden Team unterstützt wird.
- Eine Gewerbeimmobilienbörse muss, wie alle E-Government-Angebote, regelmäßig beworben werden, um die Bekanntheit zu erhalten/zu erhöhen.
- Beworben werden müssen Anbieter und Nachfrager.







OTTO DIX STADT GERA

GEFAK Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH

Deutsches Institut für Urbanistik

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Deutsches Institut für Urbanistik

OTTO-DIX STADT GERA

GEFAK
Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung mbH