



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

Ergebnisse und Erfahrungen aus dem Projekt
FLITZ - Flächen ins Netz 09/07-03/10

Dr. Stefan Blümling, GEFAK mbH, Marburg



Deutsches Institut für Urbanistik



Inhalt:

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

Projektfokus

- **Bisher teilweise vernachlässigte Gewerbeflächenpotenziale:**
 - ▲ unbebaute Gewerbegrundstücke
 - ▲ untergenutzte Gewerbegrundstücke und Gewerbeareale
 - ▲ Industrie- und Gewerbebrachen
- **Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen**
- **„Klassische“ Gewerbeflächen und Immobilien**

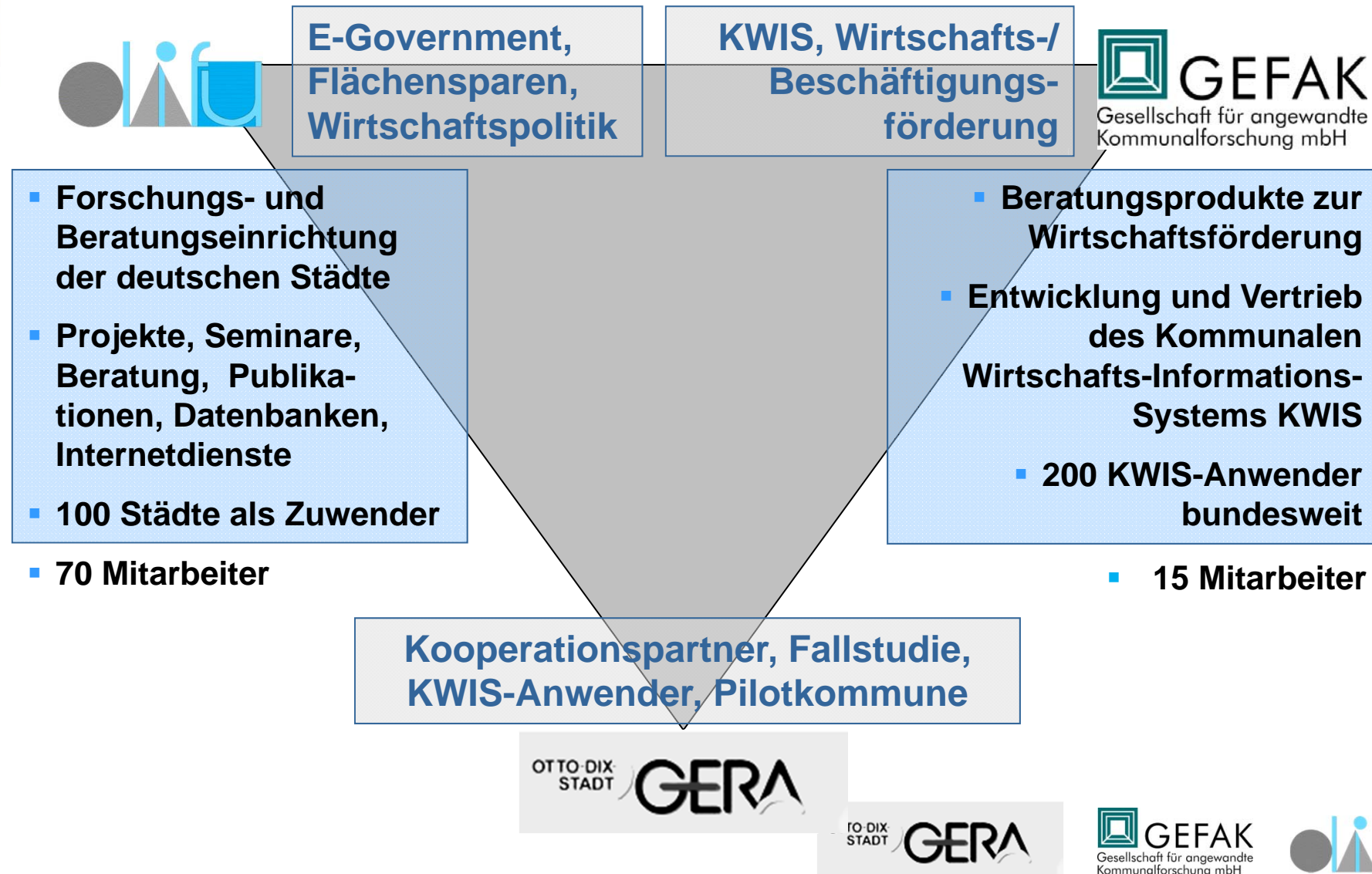


Projektfokus

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**

Beteiligte Institutionen im Projekt



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.**

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**

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)**

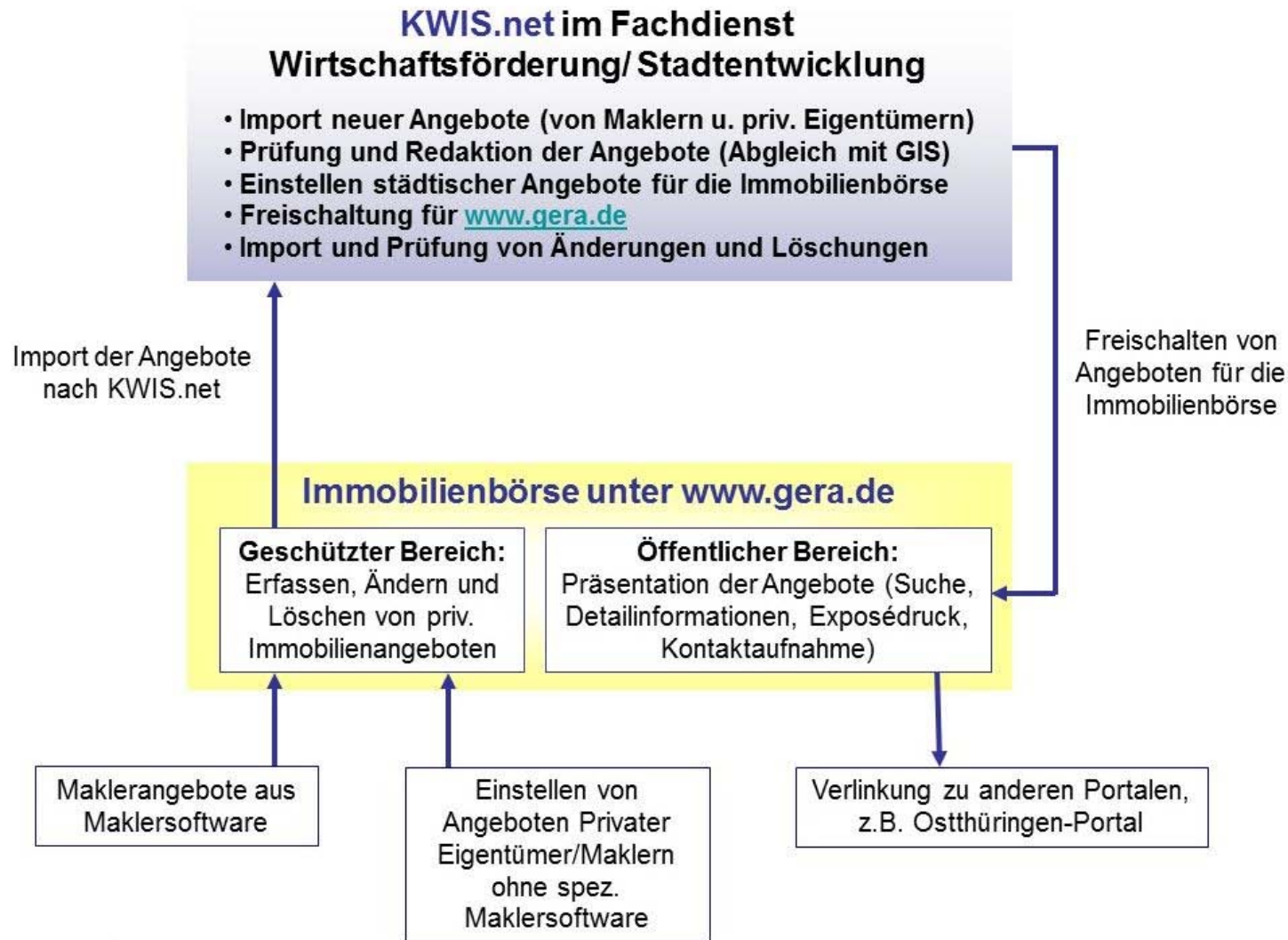
Daraus resultierende Probleme

- **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**

Projektergebnisse: Gewerbeimmobilienbörse



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)

The screenshot displays the website for Otto-Dix-Stadt Gera. The left sidebar contains a navigation menu with categories like 'Aktuelles', 'Meine Stadt', 'Rathaus', 'Bürgerservice', 'Wirtschaft | Europa', 'Service', 'Gewerbe- und Industriegebiete', 'Gewerbeimmobilienbörse', 'Unternehmen', 'Europa', 'Stadtentwicklung', 'Kontakte', 'Bau | Umwelt', 'Tourismus | Kultur', 'Jugend | Bildung', and 'Sport | Gesundheit'. The main content area features a yellow header with 'Benutzerhinweise', 'Veranstaltungen', and 'Öffentliche Bekanntmachungen'. Below this, there is a breadcrumb trail: '/Wirtschaft | Europa / Gewerbe- und Industriegebiete'. Contact information is provided: 'Tel.: 0365-77366-32', 'Fax: 0365-77366-53', and 'E-Mail: hoehne@weha-immobilien.de'. The central part of the page is a GIS map of Gera. A popup window is open over a yellow-shaded area, titled 'Sanierungsgebiet S-07-00 "Stadtzentrum"'. The popup contains the URL 'http://www.gera.de/sixcms/detail.php?id=15893' and the text 'Stadt Gera'. To the right of the map, there are checkboxes for 'Sanierungsgebiete' (checked) and 'Bebauungspläne' (checked), with corresponding color swatches (yellow and blue). The map shows various districts like Bad Köstritz, Hartmannsdorf, Mühsdorf, Toppeln, Frankenthal, Emsee, Scheubengrobsdorf, Windischenbernsdorf, Gera, Leumnitz, Naulitz, Zschippem, and Thranitz. The map is powered by Google Maps and includes a scale bar and a north arrow.

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Inhaltliche Besonderheiten:

- Berücksichtigung von Teil- und Zwischennutzungen

OTTO-DIX STADT **GERA**

Benutzerhinweise Veranstaltungen Öffentliche Bekanntmachungen

/Wirtschaft | Europa / Gewerbe- und Industriegebiete

Ansprechpartner **Gebäudedaten** **Bürofläche/ Praxen** **Halle/ Produktion** **Erschließung** **Eingabe-Kontrolle**

Zur Ihren Angeboten Speichern und zurück Speichern und weiter Abmelden

Büro/ Praxen

Bezeichnung

Gesamtfläche: m² Nebentfläche m² *i*

Anzahl Räume *i* Objektzustand *i*

ggf. Sanierungsdatum (TT.MM.JJJJ)

Bodenbelag *i* Klimaanlage Ja Nein

Küche vorhanden Ja Nein Barrierefrei Ja Nein *i*

Zwischennutzung möglich Ja Nein *i* **Objekt teilbar Ja Nein *i***

Provisionspflichtiges Angebot Ja Nein

Beschreibung

Beschreibung der Nutzungseinheit

Bilder auswählen

Bildauswahl Durchsuchen... Bild hinzufügen

Zur Ihren Angeboten Speichern und zurück Speichern und weiter Abmelden

Elemente der Gewerbeimmobilienbörse (www.gera.de)

Inhaltliche Besonderheiten:

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

/ Wirtschaft | Europa / Gewerbeimmobilienbörse

Gewerbeobjekt - Details

<< < > >> Suche Trefferliste

Heinrich-Heine-Straße 20 - 6: Lagerhaus

Standort

Stadtteil: Debschwitz	Flur: 0
Heinrich-Heine-Straße 20	Flurstücksnr.: 39/2
07548 Gera	Gemarkung: Debschwitz

Stand: 11.03.2010

Beschreibung


- wird nach Bedarf hergerichtet
- Mietpreis pro m²: Verhandlungsbasis

Angebotsfläche:	720 m ²
Baujahr:	1919
Hallenhöhe:	10 m

Objektzustand: sanierungsbedürftig

Preise und Verfügbarkeit

Miet-/Pachtobjekt	
Objekt teilbar	✓



/ Wirtschaft | Europa / Gewerbeimmobilienbörse

Gewerbeobjekt - Details

<< < > >> Suche Trefferliste

Zentraler geht's fast nicht!!! Büroräume von 130 m² bis 4.300 m² Nahe Stadtzentrum mit Stellplätzen: .

Standort

Stadtteil: Stadtmitte
07545 Gera

Stand: 18.01.2011

Beschreibung

Der Bürokomplex befindet sich in der Nähe der Gera-Arcaden. Bus-, Straßenbahn- und Zuganschlüsse sind fußläufig gut zu erreichen. Mitarbeiter und Kunden werden Ihnen die zentrale Lage danken.

Der Bürokomplex besteht aus einem 1992 sanierten fünfgeschossigen Plattenbau sowie einem 1993 errichteten fünfgeschossigen Neubau. Zentral gelegen verfügt das Grundstück über 42 PKW-Stellplätze. Sowohl das sanierte Gebäude als auch der Neubau wurden nach der damals gültigen EnEV errichtet. Beide Gebäude erhielten eine zusätzliche Wärmedämmung. Die Gebäude besitzen außerdem jeweils zwei Heizkreisläufe nach Süden und Norden getrennt voneinander laufend. Gegenüber vergleichbaren Objekten gleichen



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.

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

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.





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !