

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	12.12.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013
Ausschuss für Umwelt und Grün	30.01.2014
Liegenschaftsausschuss	30.01.2014

Zwischennutzungen als Instrument der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 5.11.2012 wurde auf Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen folgender Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und wie ein Verfahren zur Vermittlung und Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen sowie Brachflächen für Zwischennutzungen eingerichtet werden kann, das Ergebnis ist dem Wirtschaftsausschuss vorzulegen.

Folgende Ziele und Kriterien sind in die Prüfung einzubeziehen:

- Nutzern, die befristet Gewerbe- oder Büroraum zu erschwinglichen Konditionen nachfragen, sollen Nutzungsangebote zugänglich gemacht werden, um solche Objekte und Flächen, die in der Regel nicht mehr uneingeschränkt vermarktbare sind, für Zwischennutzungen zu aktivieren.
- Das Angebot soll Leerstände und Brachflächen von privaten und öffentlichen Eigentümern umfassen, somit auch städtische Liegenschaften.
- Leere Gebäude, Räume und Brachflächen sollen so nach beendeter Nutzung und vor weiterer längerfristiger Wiedernutzung für eine Nutzung auf Zeit aktiviert werden.
- Es ist sicherzustellen, dass vorgesehene Nachnutzungen ohne Einschränkungen realisiert werden können.
- Vorhandene Förderprogramme des Landes und des Bundes, wie z.B. Stadtumbau West, sollen genutzt werden.

Die Ausschüsse Stadtentwicklung, Liegenschaften, Kunst und Kultur sowie Umwelt und Grün sollen über den Beschluss und seine Bearbeitung durch die Verwaltung in Form von Mitteilungen informiert werden.

Die Verwaltung antwortet wie folgt (Zwischenbericht):

In den vergangenen Monaten wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit der Online-Redaktion, dem Amt für Informationsverarbeitung und externen Dienstleistern im Hinblick auf die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Aufbau einer Plattform für die Vermittlung und Vermietung von Gewerbe- und Büroflächen sowie Brachflächen für Zwischennutzungen geführt.

Um eine schnelle und kostengünstige Lösung zu realisieren, wurden folgende Modelle einer Vermitt-

lungsplattform identifiziert, die kurzfristig technisch umsetzbar sind:

1. Zwischennutzung als Zusatzkriterium in die vorhandene Immobiliendatenbank bei der Wirtschaftsförderung aufnehmen. Diese Teilkomponente Zwischennutzung der Immobiliendatenbank in den städtischen Internetauftritt stellen.
2. Aufbau einer internen Lösung analog der für das Kulturamt entwickelten Datenbank der „Kulturorte“ (www.stadt-koeln.de/5/kulturstadt/kulturorte). Daneben bietet sich eine Erweiterung oder technische Anpassung der derzeit dort in Entwicklung befindlichen Atelier-Datenbank an. In beiden Fällen wäre entsprechende Kapazitäten bei Amt für Informationsverarbeitung notwendig.

Dieser Lösungsansatz bedeutet, dass für ähnliche Fragestellungen (Raumsuche im weitesten Sinne) im städtischen Internetauftritt an verschiedenen Orten spezifische Angebote existieren.

3. Völlige Neuentwicklung einer Online-Lösung nach dem Vorbild der Raumvermittlung durch die Hamburger Kreativgesellschaft (www.kreativgesellschaft.org/immobiliendatenbank).

Die Angebots-Daten aus der Immobiliendatenbank stammen im Wesentlichen von Maklern. Diese dürfen daher nicht ohne weiteres öffentlich verbreitet werden. Wenn diese Angebots-Daten für Anfragen nach Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Datenbasis dieser Angebotsdaten streng getrennt und ein öffentlicher Zugriff auf Dauer ausgeschlossen ist.

Unabhängig von den beiden internen Ansatzmöglichkeiten (Erweiterung der Immobiliendatenbank, Ergänzung / Abwandlung der Atelier-Datenbank) wurde ein externer Berater gebeten, den groben Kostenrahmen für eine Neuentwicklung einer Vermittlungsplattform nach dem Vorbild der Hamburger Kreativgesellschaft zu schätzen. Dabei wurde angenommen, dass im Hintergrund auf die Inhalte spezifischer Teile der städtischen Immobiliendatenbank (Zwischen-Nutzungs-Objekte) zurückgegriffen werden kann.

Für eine technisch schnell umzusetzende Lösung bietet sich der Rückgriff auf die städtische Immobiliendatenbank an, weil diese bereits über eine entsprechende Datenstruktur zu Raumgrößen und Ausstattungen bzw. Anbieter und Suchende verfügt. Diese müsste zu diesem Zweck mit einem Mandanten „Zwischennutzung“ erweitert werden, um diesen Nutzungszweck separat identifizieren zu können.

Nur für diesen Nutzungszweck soll eine Online-Verbindung zur städtischen Internetseite hergestellt werden (Benutzeroberfläche der Vermittlungsplattform).

Für die Umsetzung des Angebotes auf der städtischen Webseite könnte wegen der vergleichbaren Datenstruktur am ehesten auf eine Modifikation der Atelier-Datenbank zurückgegriffen werden, die derzeit intern entwickelt wird und eine sehr ähnliche Datenstruktur aufweist.

Die Kostenschätzung des externen Beraters für die Erstellung einer dem Online-Angebot der Hamburger Kreativgesellschaft vergleichbaren Benutzeroberfläche liegt bei einem Volumen von rund 80.000,00 € netto.

Ein Erfolg dieser Form der Raum-Vermittlungsplattform ist allerdings natürlich davon abhängig, ob und in welchem Umfang tatsächlich Raumangebote in zwischennutzbaren Immobilien von der Stadt Köln bzw. externen Immobilienbesitzern akquiriert werden können. Die bisherigen Erfahrungen lassen erwarten, dass nur eine geringe Bereitschaft besteht, Objekte zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen und aufgrund vielfältiger Befürchtungen Immobilienbesitzer hier mit äußerster Zurückhaltung agieren. Zur Einwerbung geeigneter Zwischennutzungs- Raumangebote sollte daher unbedingt eine professionelle Akquisition durch externe Fachkräfte in Erwägung gezogen werden, die sowohl den Markt als auch die spezifischen Umstände und Fragestellungen von Zwischennutzung im Detail kennen.

Zu klären ist neben Entwicklung und Einrichtung einer solchen Lösung das weitere Verfahren und die

fachlich-inhaltliche sowie technische Betreuung der Anwendung. Es handelt sich hier um eine zusätzliche Aufgabe der Verwaltung, für die die erforderlichen Personalressourcen verfügbar sein müssen.

Die Verwaltung wird bis Frühjahr 2014 eine organisatorische Lösung zur Zwischennutzungsdatenbank mit dem entsprechenden Kostenrahmen erarbeiten und dem Wirtschaftsausschuss vorlegen.

gez. Berg