

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	14.04.2016
Ausschuss Kunst und Kultur	19.04.2016

Zwischenbericht "Zwischennutzungsmanagement"

In vielen Projekten und Entwicklungen hat sich gezeigt, dass Zwischennutzungen von Immobilienleerständen gute Rahmenbedingungen bilden, um neue Geschäftsmodelle bei Existenzgründungen zu testen oder weitere Standorte bestehender Gewerbebetriebe einzurichten. Im Vergleich der Gewerbebranchen ist es die Kultur- und Kreativwirtschaft, die stärker als andere Räumlichkeiten in Übergangsphasen zwischen längeren Mietverhältnissen nachfragt und so oftmals neue Nutzungsvarianten entwickelt. Aus Sicht von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie der Kulturförderung besteht daher gleichermaßen das Interesse, dieses Instrument der Zwischennutzungen möglichst systematisch einzusetzen. Aus diesem Grund hat die Stadt Köln das Planungsbüro „Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH“ beauftragt, mit Start im Oktober 2015 ein Konzept für ein Zwischennutzungsmanagement zu entwickeln und für ein Jahr pilotweise umzusetzen.

Um verwaltungsinterne Synergien zu nutzen, hat sich das Kulturamt an das Pilotprojekt angeschlossen. Daher erfolgt diese Mitteilung sowohl im Wirtschaftsausschuss als auch im Ausschuss Kunst und Kultur.

Im Oktober 2015 hat das Planungsbüro mit der Internet-Analyse der in Köln angebotenen Gewerbeimmobilien begonnen, um in Abstimmung mit der Stadt Köln die Piloträume für das Projekt auswählen zu können. Da Kultur- und Kreativwirtschaft eine Affinität zu innerstädtischen oder innenstadtnahen Siedlungsbereichen aufweisen und durch multiethnisch geprägte Umfeldere Impulse für ihre Arbeit generieren, rückte der Stadtteil Ehrenfeld in den Fokus. Als zweiter Projektraum wurde der Stadtteil Porz definiert, da dieser aufgrund der geplanten Umstrukturierungen in der Stadtmitte vor besonderen Herausforderungen steht. Es wurden hier bewusst Stadtteile mit unterschiedlichen Standortqualitäten gewählt, die sich zudem durch eine links- und rechtsrheinische Lage auszeichnen. Innerhalb dieser Stadtteile wurden nach einer durch Internetanalyse ermittelten Leerstandsdichte die Piloträume definiert.

In diesen Piloträumen in den Stadtteilen Ehrenfeld und Porz erfolgte im November 2015 die erste Vor-Ort-Recherche der Leerstände, deren Ergebnis wie zuvor die Ergebnisse der Internetanalyse in einer Datenbank dokumentiert werden, welche alle objektbezogenen Informationen bündelt. Zeitgleich wurden Vorschläge für einen Projektnamen entwickelt, um nicht den sperrigen Begriff des Zwischennutzungsmanagements in den Vordergrund stellen zu müssen. Die Wahl fiel auf den Titel „zeitRAUM.koeln“, und es konnte die gleichnamige Internetdomain für das Projekt gesichert werden. Aufgabe war es nun, ein Anforderungsprofil für eine Webseite zu erstellen, die den Projektzusammenhang darstellt, in der über Filter- und Suchfunktionen geeignete Immobilien gewählt werden können, die die Kontaktdaten übermittelt und die über ein Kontaktformular Verbindung zu Vermietern und Raumsuchenden schafft.

Im Dezember 2015 erfolgte die Abstimmung eines ansprechenden Logos für das Projekt zeitRAUM.koeln, das für alle Veröffentlichungen verwendet wird. In einem nächsten Arbeitsschritt wurde das Anforderungsprofil auf der Webseite www.zeitraum.koeln umgesetzt. Im Dezember fand wie in allen weiteren Monaten ein Update der Leerstandsdatenbank durch Marktanalyse im Internet statt. Die Vor-Ort-Recherche wird in einem zweimonatigen Turnus durchgeführt, um die Informationen auf dem neuesten Stand zu halten.

In den Monaten Januar und Februar 2016 wurden die textlichen Inhalte der Webseite sowie ein standardisiertes Anschreiben an Makler und Eigentümer von leerstehenden Immobilien in den Piloträumen entwickelt und abgestimmt. Dieses Informationsschreiben wurde nach einem ersten telefonischen Kontakt, in dem um die Mitwirkungsbereitschaft geworben wurde, verschickt. Parallel zu diesen Aktivitäten lief die Optimierung der Webseitenfunktionen.

Seit März 2016 ist die Kontaktstelle für alle Anfragen rund um das Projekt zeitRAUM.koeln im Büro Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung eingerichtet, sie ist telefonisch und per E-Mail werktags zu den üblichen Bürozeiten erreichbar. Die Anlauf- und Kontaktstelle versteht sich dabei als Projektadresse für alle Ansprechpartner im Projekt, insbesondere die Immobilieneigentümer und die Mietinteressenten.

Die Piloträume wurden im Laufe des Monats März auf die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf ausgedehnt, ausschlaggebend waren hier die entsprechenden Leerstandsquoten bei gewerblichen Immobilien. Resultierend aus den zahlreichen Gesprächen mit Maklern und Eigentümern konnten im gleichen Monat die ersten Vor-Ort-Gespräche und Besichtigungen von leerstehenden Objekten durchgeführt werden. Die Webseite zeitRAUM.koeln ging in der zweiten Monatshälfte März mit den ersten Immobilien online und bietet nun in den Piloträumen Gewerbeimmobilien in einer großen Bandbreite an.

Die Rahmenbedingungen im Kölner Gewerbeimmobilienmarkt zeigen für das Jahr 2015 mit 5,6 % die niedrigste Leerstandsquote für Büroflächen der letzten 10 Jahre. Die Prognose für das Jahr 2016 geht von einer weiter rückläufigen Quote aus in diesem Bereich aus. Die Spitzenmiete für Büro- und Praxisflächen liegt in den Teilmärkten City und Rheinufer bei konstant 22,00 EUR/qm im Monat; in den anderen Gebieten ist die Durchschnittsmiete in 2015 um 8 % auf 12,64 EUR/qm je Monat gestiegen (Quelle: Office Market Profile, 4. Quartal 2015, Jones Lang LaSalle GmbH). Für den Bereich der Hallen und Lagerflächen in Köln gilt, dass die Nachfrage derzeit höher ist als das Angebot; dauerhafte Leerstände sind in diesem Marktsegment kaum zu verzeichnen. Die anhaltende Nachfrage wird hier von Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung getragen (Quelle: Industrial Market Profile, 4. Quartal 2015, Jones Lang LaSalle GmbH).

Diese gute Auslastung des Kölner Markts für Gewerbeimmobilien verringert das Angebot an für Zwischennutzungen geeigneten Immobilien entscheidend. Gerade auf dem Bürosektor agieren zudem zahlreiche Anbieter von Co-Working-Spaces und Gründerzentren, die auch gegenüber den Eigentümern als Mieter auftreten. Da sich die Zielsetzungen der Zwischennutzungen zudem von den langfristigen ausgerichteteten Zielen der Maklerunternehmen unterscheiden, gestaltet es sich schwierig, deren Mitwirkungsbereitschaft zu gewinnen (Stichwort: Provisionsverzicht). Auch das Eigentümerinteresse liegt schwerpunktmäßig beim Abschluss langfristiger Mietverträge. Einige Leerstände wurden oder werden auch in Flüchtlingsunterkünfte umgewandelt.

Als nächster Schritt werden im kommenden Monat die Makler über den erfolgreichen Start der Webseite zeitRAUM.koeln und die Einstellung der ersten Angebote informiert. Auf diese Weise kann sich die Außenwirkung des Projekts erhöhen, und „Schneeballeffekte“ werden generiert. Es ist damit zu rechnen, dass kurzfristig zwischen Anbietern und Nachfragern bis zum Abschluss des Mietvertrags vermittelt werden kann. Die Objektdatenbank wird weiterhin konsequent durch Auswertung der Marktportale und Vor-Ort-Recherchen auf einem aktuellen Stand gehalten. Bei einem weiteren Ausbau des Angebots auf der Webseite können eine aktive Ansprache der Nachfrager und eine Vermarktung über soziale Medien, wie z.B. Facebook, starten sowie Flyer und anderes Werbematerial entwickelt werden.

Der Projektzeitraum läuft zunächst bis Ende September 2016. Danach wird nach Vorlage eines Abschlussberichts über eine mögliche Weiterführung von zeitRAUM.koeln entschieden.

gez. Berg