



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



Stadt Köln

Konzept und Umsetzung eines
Zwischennutzungsmanagements

Summary

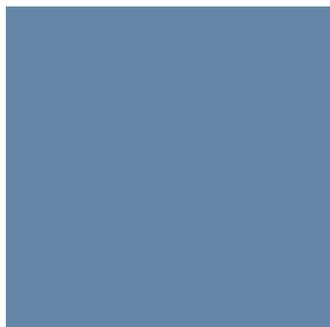


Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Kauffrau Claudia Bargmann

M. A. Sozialwissenschaft Isabel Maniura

Köln, Oktober 2016



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen im Kölner Gewerbeimmobilienmarkt	2
2	Konzept und Umsetzung eines Zwischennutzungsmanagements	2
2.1	Herangehensweise und Vorbereitung	2
2.2	Kontaktaufnahme zu Immobilienmaklern, -verwaltungen und -eigentümern ²	3
2.3	Aufbau der Webseite zeitRAUM.koeln und der Kontaktstelle	3
2.4	Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen	3
3	Resümee und Ausblick	4

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen im Kölner Gewerbeimmobilienmarkt

In vielen Projekten und Entwicklungen anderer Städte hat sich gezeigt, dass Zwischennutzungen von Immobilienleerständen gute Rahmenbedingungen bilden, um neue Geschäftsmodelle bei Existenzgründungen zu testen oder weitere Standorte bestehender Gewerbebetriebe einzurichten. In Übergangs- und Umbruchsphasen werden insbesondere von der Kultur- und Kreativwirtschaft häufig neue Nutzungsvarianten entwickelt, die gewerbliche Leerstände beleben. Aus Sicht von Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung sowie der Kulturförderung besteht daher gleichermaßen Interesse, dieses Instrument der Zwischennutzungen möglichst systematisch einzusetzen. Aus diesem Grund hat die Stadt Köln 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.

Als Rahmenbedingung ist festzuhalten, dass der Kölner Markt für Gewerbeimmobilien grundsätzlich gut ausgelastet ist: bei Büroflächen hat sich die Leerstandsquote in den letzten zehn Jahren halbiert und liegt nun aktuell bei 5,1 %, wobei für die Zeit bis zum Jahresende 2016 ein weiteres Absinken auf einen Wert von unter 5 % prognostiziert wird. Viele flächensuchende Unternehmen werden derzeit nicht fündig, da das bestehende Angebot nicht ausreicht (Quelle: Office Market Profile, 2. Quartal 2016, Jones Lang LaSalle GmbH). Für den Bereich der Lager- und Logistikflächen gilt, dass die Nachfrage derzeit höher ist als das Angebot; dauerhafte Leerstände sind in diesem Marktsegment kaum zu verzeichnen (Quelle: Industrial Market Profile, 2. Quartal 2016, Jones Lang LaSalle GmbH).

2 Konzept und Umsetzung eines Zwischennutzungsmanagements

2.1 Herangehensweise und Vorbereitung

Im Oktober 2015 hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit einer Internet-Analyse der in Köln angebotenen Gewerbeimmobilien begonnen, und in Abstimmung mit der Stadt Köln die Stadtteile Ehrenfeld und Porz als Piloträume mit unterschiedlichen Standortqualitäten für das Projekt ausgewählt. Da es zunächst nicht gelungen war, Objekte für mögliche Zwischennutzungen zu akquirieren, wurden die Piloträume im März 2016 um die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf erweitert, da diese eine hohe Leerstandsichte aufweisen. In den Stadtteilen Ehrenfeld und Porz erfolgte im November 2015, in den Stadtteilen Braunsfeld und Ossendorf im März 2016 die erste Vor-Ort-Recherche der Leerstände. Internetanalysen werden in einem monatlichen, Begehungen in einem zweimonatlichen Rhythmus durchgeführt. Die Ergebnisse der Internetanalysen sowie der Begehungen werden regelmäßig in einer Datenbank dokumentiert, um alle objektbezogenen Informationen zu bündeln.

In den letzten Monaten des Jahres 2015 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. Im Dezember 2015 erfolgte die Abstimmung eines ansprechenden Logos für das Projekt zeitRAUM.koeln, das seit diesem Zeitpunkt für alle Veröffentlichungen verwendet wird.

2.2 Kontaktaufnahme zu Immobilienmaklern, -verwaltungen und -eigentümern

Zu Jahresbeginn 2016 startete die Kontaktaufnahme zu Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungen sowie zu privaten Eigentümern. Diese erfolgte in allen Fällen durch ein Telefongespräch und wurde mit der Zusendung eines Informationsschreibens zum Projekt ergänzt. Bis heute konnten auf diese Weise über 50 Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungen, die in Piloträumen Leerstände anbieten bzw. verwalten, über das Zwischennutzungsprojekt informiert werden. Darüber hinaus



wurden 75 private Eigentümer telefonisch oder auf dem Postweg kontaktiert. In den Gesprächen zeigt sich, dass für zahlreiche Makler/Immobilienverwaltungen der Wunsch des Eigentümers nach langfristigen Verträgen die Mitwirkungsbereitschaft einschränkt bzw. nur eine kurze Dauer des Leerstands vorausgesehen wird; deshalb ist das Interesse an einer Zwischennutzung eher gering. Außerdem entsteht durch die zunehmende Internationalität vieler Immobilienfonds keine Bindung zum Objekt und zum städtischen Umfeld, sodass ein Leerstand hingenommen wird. Dennoch konnten zwischen März und September auf diesem Weg 12 Immobilien geworben werden, die für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen.

Bei den privaten Eigentümern zeigt sich, dass das Haupthindernis eine zu hohe Mieterwartung sowie die Sorge um die Seriosität des möglichen Mieters ist. Ferner besteht bei zahlreichen Immobilien, die bei Vor-Ort-Recherchen als Leerstand klassifiziert wurden, dennoch ein laufender Mietvertrag. Durch die Gespräche mit den privaten Eigentümern wurden bis heute vier Immobilien für mögliche Zwischennutzungen gewonnen.

2.3 Aufbau der Webseite zeitRAUM.koeln und der Kontaktstelle

Ebenfalls zu Jahresbeginn hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in einem weiteren Projektschritt ein Anforderungsprofil für eine Webseite erstellt. Die Webseite stellt zunächst den Projektzusammenhang dar und gibt dann die Möglichkeit, über Filter- und Suchfunktionen geeignete Immobilien auszuwählen. Im nächsten Schritt werden die Kontaktdaten übermittelt und über ein Kontaktformular Verbindung zu Vermietern und Raumsuchenden hergestellt. Die Umsetzung der Anforderungen konnte bis zum Frühjahr realisiert werden, sodass die Internetseite www.zeitraum.koeln Mitte März 2016 mit den ersten Angeboten zu Zwischennutzungen online gehen konnte. Ebenfalls seit März 2016 ist die Kontaktstelle für alle Anfragen rund um das Projekt zeitRAUM.koeln bei Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH eingerichtet; hier laufen die Fäden für alle Ansprechpartner im Projekt, insbesondere für die Immobilieneigentümer und die Mietinteressenten, zusammen

2.4 Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen

Bereits seit Ende März 2016 besteht bei der Startwebseite Wirtschaft der Stadt Köln eine Verlinkung zu der Projektwebseite zeitRAUM.koeln.

Zudem wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit im August 2016 ein Artikel im Kölnmagazin, herausgegeben von der Wirtschaftsförderung, und im September 2016 ein Artikel in Eigentum aktuell, herausgegeben vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein, veröffentlicht. Ebenfalls im September wurde in Zusammenarbeit mit dem Kulturamt ein Interview, das über erfolgreiche Zwischennutzungen im Rahmen der Biennale „new talents“ bei der DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft informiert, als Referenz auf die Webseite des Projekts gestellt.



3 Resümee und Ausblick

In der praktischen Umsetzung des Zwischennutzungsmanagements zeigt sich, dass für den Aufbau von Kontakten und Netzwerken ein langer Atem notwendig ist. Viele Bedenken auf Seiten der Akteure erschweren die Realisierung von Zwischennutzungen. Der interkommunale Vergleich von Zwischennutzungsprojekten offenbart, dass sich die Erfolge der Arbeit zumeist erst nach mehrjähriger Projektlaufzeit einstellen. Die Webseite zeitRAUM.koeln ist seit sechs Monaten online, jedoch konnte bis jetzt noch keine Zwischennutzung etabliert werden. Dennoch zeigt die Erfolgskurve nach oben: die Anzahl der Objekte für mögliche Zwischennutzer vergrößert sich (bisher 12 Objekte), und die Besucherzahlen auf der Webseite (3.500 Besucher seit Start) steigen kontinuierlich.

Die bisherige Analyse der Leerstände bezog sich ausschließlich auf die Piloträume in den Stadtteilen Ehrenfeld, Porz, Braunsfeld und Ossendorf. Eine Ausdehnung des Projekts zeitRAUM.koeln auf Lagen in anderen Kölner Stadtteilen, die ebenfalls über eine hohe Leerstandsdichte an gewerblichen Immobilien verfügen, kann das Angebot an attraktiven Immobilien für eine Zwischennutzung erhöhen. Wie die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, bevorzugen die Zwischennutzer zentrale Lagen und auch „angesagte“ Stadtviertel, sodass bei einem größeren Angebot an Immobilien auch die Erfolgchancen für eine Vermittlung steigen werden. Auf diese Weise kann die Außenwirkung des Zwischennutzungsprojekts erhöht und die „Schneeballeffekte“ verstärkt werden. Best-Practice-Beispiele helfen darüber hinaus, Vorbehalte bei den privaten Immobilieneigentümern abzubauen und sie für das Projekt zeitRAUM.koeln zu gewinnen.

In Projekten anderer Städte hat sich gezeigt, dass das Herstellen von Öffentlichkeit ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist. In einer weiteren Projektphase könnten die bisher geknüpften Kontakte ausgebaut und über soziale Medien, wie beispielsweise Facebook, weitere Interessenten angesprochen werden. Da die bisherigen Berichterstattungen nachweislich die Besucherzahlen auf der Webseite zeitRAUM.koeln erhöht haben, empfiehlt sich eine Intensivierung der Pressearbeit. Positive Effekte

können auch von Veranstaltungen ausgehen, die auf das Projekt und die für eine Zwischennutzung geeigneten Räumlichkeiten aufmerksam machen.

Das Projekt zeitRAUM.koeln zeigt aktuell eine positive Entwicklung. Es ist davon auszugehen, dass sich bei einer räumlichen Ausdehnung im Stadtgebiet und einer Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit in einer verlängerten Projektphase erste Zwischennutzungen realisieren lassen, die wiederum weitere Anbieter und Nachfrager zur Mitwirkung motivieren.