

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	25.11.2014

Zwischennutzungskonzept für Immobilienleerstände und Brachen in Köln

In der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 05.11.2012 wurde auf Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat 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.

Der genaue Wortlaut ist als Anlage 1 diesem Konzept beigefügt. Die Verwaltung hat in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 12.12.2013 einen Zwischenbericht über den Stand des Prüfauftrages gegeben Anlage 2.

Es wurden umfangreiche Recherchen durchgeführt und Konzepte zur Zwischennutzung analysiert. Diese Übersicht ist als Anlage 3 beigefügt.

Als Resultat dieser Analyse bieten sich folgende vier Lösungsmodelle an:

1. Erweiterung der Immobiliendatenbank im Amt für Wirtschaftsförderung

Die Angebots-Daten der Immobiliendatenbank stammen im Wesentlichen von Maklern, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht werden dürfen.

Durch eine technische Erweiterung, veranlasst durch das Amt für Informationsverarbeitung, könnte die Immobiliendatenbank um ein Modul „Zur Zwischennutzung geeignet: Ja/Nein“, erweitert werden. Beim Anklicken des „Ja-Buttons“ durch die Makler, würde dieses Angebot auf einer separaten Liste für Zwischennutzungen der städtischen Internetseite erscheinen.

Diese Lösung wäre technisch schnell umsetzbar, weil die Immobiliendatenbank bereits über eine Datenstruktur zu Raumgrößen und Raumausstattungen und zu Anbietern und Suchenden verfügt. Mit dieser Datenbankumstellung würde jedoch keine aktive Zwischennutzungsvermittlung wie in den in Anlage 3 beschriebenen Konzepten betrieben. Es würde lediglich ein Informationstool geschaffen. Die bisherigen Erfahrungen mit Maklern lassen darauf schließen, dass auf diese Weise nur wenige Angebote (bestenfalls) ausgewiesen würden.

Diese Datenbasis müsste zudem streng getrennt von der restlichen Immobiliendatenbank gehalten werden und ein öffentlicher Zugriff darauf ausgeschlossen sein.

Vorteile:

- schnell realisierbar
- nur einmal anfallende Kosten

Nachteil:

- keine echte Akquise von Zwischennutzungen

2. Erweiterung der Atelier-Datenbank im Kulturamt

Eine alternative Möglichkeit wäre der Aufbau einer internen Lösung analog der für das Kulturamt entwickelten Datenbank „Kulturorte“. Hier böte sich eine Erweiterung oder technische Anpassung der derzeit dort in Entwicklung befindlichen „Atelier-Datenbank“ durch das Amt für Informationsverarbeitung an.

Hierbei wären die datenschutzrechtlichen Vorgaben geringer. Dieser Lösungsansatz bedeutete aber ebenfalls, dass keine proaktive Zwischennutzungswerbung erfolgte.

Vorteile:

- schnell realisierbar
- nur einmal anfallende Kosten

Nachteil:

- keine echte Akquise von Zwischennutzungen

3. Beauftragung einer externen Agentur

Auf dem Markt gibt es bereits viele erfolgreich arbeitende Zwischennutzungsagenturen. Im Auftrag der Stadt Köln könnte eine solche Agentur mit den bei ihr vorhandenen technischen und personellen Ausstattungen die Aufgabe, Zwischennutzungen zu akquirieren und anzubieten, übernehmen. Die Kostenschätzungen hierfür liegen bei einem Volumen von rund 60.000 - 80.000 € pro Jahr.

Vorteile:

- professionelle und hauptamtliche Akquise
- schnell realisierbar
- Nutzung vorhandener Techniklösungen

Nachteil:

- jährlich anfallende Kosten

4. Einrichtung einer „Anlaufstelle Zwischennutzung“ im Amt für Wirtschaftsförderung oder der Stabsstelle für Medien- und Internetwirtschaft

Neben der Einrichtung einer Datenbank könnte im Amt für Wirtschaftsförderung oder der Stabsstelle für Medien- und Internetwirtschaft eine städtische Anlaufstelle mit entsprechender (Personal-) Ausstattung geschaffen werden. Die proaktive Einwerbung von städtischen und privaten Immobilien sowie die Vermittlung an alle Interessenten müsste unter Berücksichtigung der relevanten Fördermittelaspekte sichergestellt werden.

Vorteile:

- intensive und hauptamtliche Akquise
- mittelfristig realisierbar

Nachteil:

- jährlich anfallende Kosten

Handlungsempfehlung:

Für 2013 wurden aus den Mitteln der Kulturförderabgabe 30.000 € für das Projekt „Zwischennutzung“ bereitgestellt. In 2014 wurden diese Mittel übertragen und weitere 60.000 € eingestellt.

- Derzeit stehen also Mittel in Höhe von 90.000 € (einmalig) zur Verfügung. Die Verwaltung schreibt kurzfristig die externe Durchführung der Zwischennutzung (Datenbank plus Akquise) durch eine externe Agentur aus. Dies erfolgt mit Blick auf die vorhandenen Mittel zunächst für die Dauer eines Jahres.
- Die ausgewählte Agentur erhält den entsprechenden Auftrag einschließlich der Ermittlung des Potenzials von für Zwischennutzungen geeigneten Objekten und stellt die Akquise- und Vermittlungsarbeiten ab dem Frühjahr 2015 sicher. Die Kosten hierfür dürften die derzeit zur Verfügung stehenden Mittel nicht übersteigen. Als Ansprechpartner für die Agentur fungiert das Amt für Wirtschaftsförderung oder die Stabsstelle für Medien- und Internetwirtschaft. Nach Abschluss eines Jahres erfolgt eine umfassende Evaluation dieser Erprobungsphase.
- Auf Grundlage dieser Evaluation erarbeitet die Verwaltung kurzfristig eine Beschlussvorlage, in der die finanziellen und organisatorisch notwendigen Ressourcen zur Fortführung der Aufgabe „Zwischennutzung“ auch in den Jahren 2016 ff dargestellt werden. Eine Beschlussfassung über die zukünftige Aufgabenwahrnehmung würde auf dieser Basis erfolgen.

gez. Berg