



**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Stadt Köln**

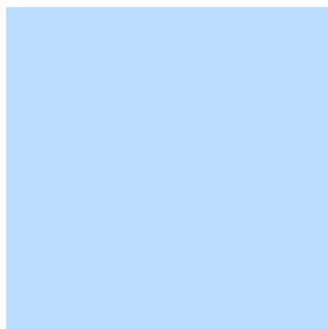
Konzept und Umsetzung eines  
Zwischennutzungsmanagements

**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](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Herangehensweise und Vorbereitung</b>	<b>6</b>
2.1	Der Begriff Zwischennutzung	6
2.2	Definition von Objektkategorien für eine Zwischennutzung	6
2.3	Definition der Piloträume	6
2.4	Entwicklung eines Projektnamens	8
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen im Kölner Gewerbeimmobilienmarkt</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Durchführung der Bestandsaufnahme und Dokumentation</b>	<b>10</b>
4.1	Bestandsaufnahme	10
4.2	Dokumentation der Entwicklung in den Piloträumen	11
<b>5</b>	<b>Kontaktaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1	Kontaktaufnahme zu Immobilienmaklern und -verwaltungen	13
5.2	Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern	14
5.3	Kontaktaufnahme zur Stadt Köln als Immobilieneigentümerin	14
5.4	Kontakte zu Raum-Suchenden	14
5.5	Expertengespräche und -interviews	15
<b>6</b>	<b>Aufbau und Pflege der Webseite zeitRAUM.koeln</b>	<b>15</b>
6.1	Webseite zeitRAUM.koeln für Eigentümer	16
6.2	Webseite zeitRAUM.koeln für Raum-Suchende	16
6.3	Immobilienportal	16
6.4	Kontakt- und Anlaufstelle	18
6.5	Entwicklung der Besucherzahlen auf der Projekt-Webseite	18
<b>7</b>	<b>Immobilien für Zwischennutzungen</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen</b>	<b>21</b>
8.1	Veröffentlichungen in Printmedien	21
8.2	Veröffentlichung einer Referenz	21
<b>9</b>	<b>Ausblick</b>	<b>21</b>
9.1	Interkommunaler Vergleich von Zwischennutzungsprojekten	21
9.2	Vorschlag zur Projektfortsetzung	23
9.2.1	Räumliche Ausdehnung im Stadtgebiet	23
9.2.2	Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit	24
9.2.3	Kontaktpflege zu Netzwerken	24
<b>10</b>	<b>Resümee</b>	<b>25</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>29</b>

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

In vielen Projekten und Entwicklungen anderer Städte hat sich gezeigt, dass Zwischennutzungen von Immobilienleerständen gute Rahmenbedingungen bieten, um neue Geschäftsmodelle bei Existenzgründungen zu testen oder weitere Standorte bestehender Gewerbebetriebe einzurichten. Oftmals haben solche Entwicklungen, insbesondere wenn sie räumlich gebündelt erfolgten, dazu beigetragen, Quartiere wirtschaftlich und gestalterisch aufzuwerten. 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 besteht daher gleichermaßen Interesse, das Instrument der Zwischennutzungen möglichst systematisch einzusetzen.

Für die Immobilienwirtschaft sind Übergangsnutzungen hingegen meist weniger von Interesse, weil oftmals niedrige Mietzahlungen dem Aufwand für Bonitätsprüfung, Abschluss anderer Mietverträge oder für veränderte Nebenkostenabrechnungen gegenüberstehen. Bislang werden das Interesse und die Anfragen nicht kanalisiert oder organisiert; die Kontaktaufnahme und Vermittlung zwischen den Anbietern geeigneter Flächen und den Zwischennutzungs-Interessenten wird nicht übernommen.

Damit bleibt eine Aufgabe, die bislang kaum in Verwaltungsstrukturen eingebunden werden konnte und auch als privates Gewerbe wenig lukrativ ist, bisweilen häufig außer Betracht. Aus diesem Grund hat die Stadt Köln Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Konzeption eines Zwischennutzungsmanagements und mit dessen pilotweiser Umsetzung für eine Laufzeit von zwölf Monaten (01.10.2015 bis 30.09.2016) beauftragt.

In Deutschland und in anderen europäischen Nachbarländern liegen Erfahrungen vor, die aus öffentlich geförderten Modellvorhaben zu Zwischennutzungen resultieren. Diese sind jedoch häufig nur begrenzt auf andere Standorte übertragbar, da sie so konzipiert sind, dass sie sich an die jeweiligen kommunalen Strukturen und Bedürfnislagen anpas-

sen. Ein wesentlicher Unterschied zu dem geplanten Zwischennutzungsmanagement in der Stadt Köln ist zudem, dass nur begrenzt in die Mechanismen des Immobilienmarkts eingegriffen werden soll. Eine Anmietung von Immobilien durch die Stadt Köln und anschließende Weitervermittlung an mögliche Zwischennutzer ist nicht vorgesehen.

Der vorliegende Bericht stellt in einem Kapitel die wesentlichen Begrifflichkeiten vor und die Definitionen, die dem Pilotprojekt zu Grunde liegen. In einem nächsten Abschnitt werden die Rahmenbedingungen der Gewerbeimmobilien im Kölner Markt prägnant charakterisiert. Kapitel 4 erläutert die Vorgehensweise bei der Bestandsaufnahme der Leerstände und dokumentiert die Entwicklung in den Piloträumen. Der Prozess der Kontaktaufnahme zu den verschiedenen Marktteilnehmern und die daraus resultierenden Ergebnisse werden in Kapitel 5 dargestellt. Der Aufbau und die Pflege der Webseite zeitRAUM.koeln mit ihren wesentlichen Bestandteilen sind Inhalt von Kapitel 6. Beispielhaft werden in Kapitel 7 Immobilien vorgestellt, die für Zwischennutzungen in der Stadt Köln zur Verfügung stehen und jeweils eine Marktkategorie repräsentieren. Eine knappe Darstellung der bisher getroffenen, öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen ist in Kapitel 8 zu finden. Kapitel 9 beinhaltet Vorschläge, die bei einer möglichen Projektverlängerung umgesetzt werden können und Kapitel 10 fasst die wichtigsten Ergebnisse in einem Resümee zusammen.

## 2 Herangehensweise und Vorbereitung

### 2.1 Der Begriff Zwischennutzung

Der Begriff der Zwischennutzung bezeichnet eine zeitlich befristete Nutzung von leerstehenden Immobilien oder derzeit nicht zu marktüblichen Konditionen vermietbaren Objekten. Dabei kann es zu sehr heterogenen Nutzungen kommen, wie beispielsweise die Ansiedlung von kleinen Betrieben oder Start-up-Unternehmen in ehemaligen Industriebauten oder die temporäre Nutzung von Ladenlokalen als Ausstellungsfläche für Künstler.

Zwischennutzungen stellen für die Zwischennutzer eine Strategie zu Verwirklichung ihrer kreativen Ideen dar. Eine meist geringere Miethöhe sowie eine befristete Nutzungsdauer oder kurze Kündigungsfristen eröffnen Optionen zur Prüfung von neuen Standorten oder Geschäftsideen.

Für die Eigentümer lassen sich auch mit Zwischennutzungen Einnahmen erzielen, leerstehende Objekte werden belebt und Schäden durch Vandalismus vermieden. Aus erfolgreichen Zwischennutzungen können sich durchaus auch Dauernutzungen entwickeln, und auf diese Weise werden das Image eines Gebäudes, bei räumlicher Bündelung auch eines Straßenzugs oder eines Stadtquartiers, sowie die öffentliche Wahrnehmung positiv beeinflusst.

Zwischennutzungen können in leerstehenden Ladenlokalen, Gewerbe- und Büroflächen, in Wohnräumen, in ehemaligen Industrie- und Hallen und auch auf unbebauten Grundstücken verwirklicht werden.

### 2.2 Definition von Objektkategorien für eine Zwischennutzung

In einem ersten Arbeitsschritt wurden geeignete Objekte für Zwischennutzungen identifiziert. Auch wenn temporäre Wohnnutzungen durchaus Gegenstand von Zwischennutzungen sein können, sollen in dem Zwischennutzungskonzept der Stadt Köln gewerbliche und kulturelle Nutzungen im Vordergrund stehen. Damit bieten sich als geeignete Objektkategorien grundsätzlich an:

- Leerstehende Ladenlokale, Gastronomie- oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss

- Leerstände in Obergeschossen (z. B. Büros und Praxen)
- Sonstige leerstehende Immobilien (z. B. Hallen)
- Unbebaute Immobilien

Da die Erfahrungen aus anderen Städten belegen, dass von den Zwischennutzern sehr unterschiedliche Größen und Qualitäten nachgefragt werden, werden die möglichen Objekte qualitativ oder quantitativ nicht weiter eingegrenzt.

### 2.3 Definition der Piloträume

Aufgrund der Größe der Stadt Köln wurde abgestimmt, das Projekt zunächst in einigen Stadtteilen als Pilotprojekt zu starten und nicht sofort auf das gesamte Stadtgebiet auszudehnen. Neben der Überschaubarkeit sollte dieses Vorgehen bewirken, dass sich Bekanntheit und Akzeptanz des Projekts möglichst schnell verbreiten – sowohl bei den Immobilieneigentümern als auch bei den an Zwischennutzung Interessierten. Auf diese Weise könnten auch städtebauliche Auswertungsprozesse initiiert oder unterstützt werden.

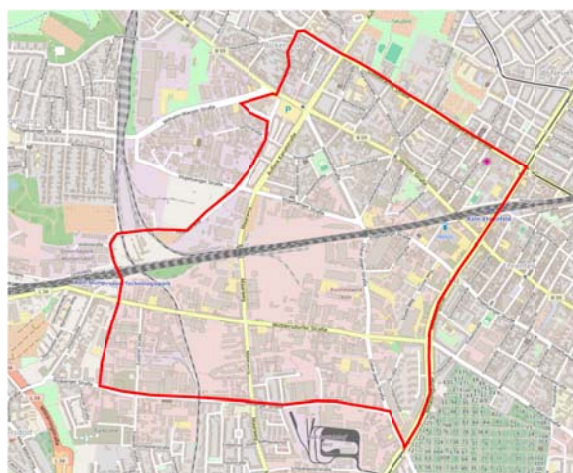
Im Oktober 2015 begann die Internet-Analyse der in Köln angebotenen Gewerbeimmobilien, um in Abstimmung mit der Stadt Köln die Piloträume für das Projekt auswählen zu können (Immobilien-scout24.de). Da Kultur- und Kreativwirtschaft eine Affinität zu innerstädtischen oder innenstadtnahen Siedlungsbereichen aufweisen und durch multiethnisch geprägte Umfeldler Impulse für ihre Arbeit generieren, rückte der Stadtteil Ehrenfeld in den Fokus. Sanierte Altbauten und große Industrieareale – häufig noch aus der Jahrhundertwende – treffen hier den Nerv der Zeit. In-Cafés, ein lebendiges Nachtleben und internationale Gastronomie sind charakteristisch für das Viertel. An der Venloer Straße gibt es viele Ladenlokale, die in der Regel nur kurze Leerstandszeiten aufweisen. Insbesondere im Areal rund um den TechnologiePark sind jedoch zahlreiche leerstehende Büro- und Praxisräume zu finden. Mehr Platz bieten die großen Industriebrachen, beispielsweise entlang der Vogelsanger Straße, wo zahlreiche Hallen auf Nachmieter zu warten scheinen.

Als zweiter Projekttraum wurde der Stadtteil Porz definiert, da dieser aufgrund der geplanten Umstrukturierungen im Ortskern vor besonderen Herausforderungen steht. Leerstehende Laden-, Büro-

und Praxisflächen sind hier parallel zum Rhein entlang der Hauptstraße und im Bereich der Fußgängerzone zu finden.

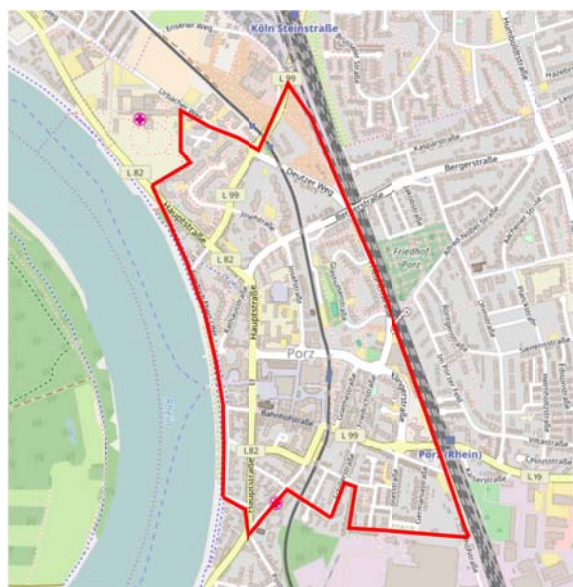
Es wurden bewusst links- und rechtsrheinische Stadtteile mit unterschiedlichen Standortqualitäten gewählt. Innerhalb dieser Stadtteile wurden nach einer durch Internetanalyse ermittelten Leerstandsichte die Piloträume definiert und abgegrenzt (vgl. Abbildungen 1 und 2).

Abbildung 1: Pilotraum Köln-Ehrenfeld



Quelle: Abgrenzung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; Kartengrundlage openstreetmap.org und Mitwirkende

Abbildung 2: Pilotraum Köln-Porz



Quelle: Abgrenzung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; Kartengrundlage openstreetmap.org und Mitwirkende

Da es in den ersten Monaten nicht gelungen ist, Objekte für eine mögliche Zwischennutzung in den beiden Piloträumen zu akquirieren, wurden die Piloträume im Laufe des Monats März 2016 auf die Stadtteile Braunsfeld und Ossendorf ausgedehnt. Ausschlaggebend für die Auswahl dieser Stadtteile waren die ebenfalls überdurchschnittlichen Leerstandsquoten bei gewerblichen Immobilien. Die Räume wurden auch hier mit Hilfe einer Analyse der Leerstandsichte ermittelt.

In den letzten Jahren hat die Entwicklung in Köln-Ossendorf stark an Fahrt aufgenommen. Diese positive Tendenz kann vor allem der stark vertretenen nationalen und internationalen Medienbranche zugeschrieben werden, die an diesem Standort ihre Studios und Produktionshallen betreiben. Dreh- und Angelpunkt ist hierbei das 2009 eröffnete Coloneum, in dem viele bekannte Fernsehserien und Shows produziert werden. Neue Impulse werden auch von der „Motorworld Köln Rheinland“ ausgehen, die in 2017 auf über 50.000 qm Fläche entstehen soll.

Rund um den Kölner Stadtwald entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts eine Villensiedlung, deren nördlicher Teil heute zum Stadtteil Braunsfeld zählt. Westlich und östlich des Stadtwalds ist gemischte Bebauung mit zahlreichen kleineren Industrie- und Gewerbebetrieben zu finden. Entlang der als Einkaufsstraße beliebten Aachener Straße verteilen sich zahlreiche Häuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, während die oberen Etagen neben der Wohnfunktion auch häufig Räume für Büros und Praxen bieten.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die ausgewiesenen Abgrenzungen der Piloträume in den Stadtteilen Braunsfeld und Ossendorf.

Abbildung 3: Pilotraum Köln-Braunsfeld



Quelle: Abgrenzung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; Kartengrundlage openstreetmap.org und Mitwirkende

Abbildung 4: Pilotraum Köln-Ossendorf



Quelle: Abgrenzung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; Kartengrundlage openstreetmap.org und Mitwirkende

## 2.4 Entwicklung eines Projektnamens

Zeitgleich mit der Definition der Piloträume wurden Vorschläge für einen Projektnamen gesucht, um nicht den sperrigen Begriff des Zwischennutzungsmanagements in den Vordergrund stellen zu müssen. Aus verschiedenen Vorschlägen wählte die Stadt Köln im Dezember 2015 den Projekttitle „zeitRAUM.koeln“. Der Projektname verdeutlicht den wesentlichen Aspekt der Zwischennutzung, die

Begrenzung auf einen Zeitraum; durch die Großbuchstaben wird aber auch die Bedeutung des Raums in den Mittelpunkt gestellt.

Abbildung 5: Projekt-Logo



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Anschließende Aufgabe war es, ein entsprechendes Logo mit hohem Wiedererkennungswert zu entwickeln. Durch die Einbeziehung des Stadt-Logos und der entsprechenden Farben wird die Verbindung zur Stadt Köln unmittelbar visualisiert. Das Logo repräsentiert den Zeitraum, der durch Zwischennutzungen belegt werden kann. Projektname und Logo werden seit Dezember 2015 für alle Veröffentlichungen und den gesamten Schriftverkehr verwendet. Darüber hinaus ist es gelungen, die gleichnamige Internetdomain zu sichern. Unter dem Link [www.zeitraum.koeln](http://www.zeitraum.koeln) sind Informationen zum Projekt jederzeit abrufbar.



### 3 Rahmenbedingungen im Kölner Gewerbeimmobilienmarkt

Der Kölner Gewerbeimmobilienmarkt gliedert sich in die drei Sparten Büroflächen, Lagerflächen und Einzelhandelsflächen.

Das Unternehmen Jones Lang LaSalle erstellt quartalsweise Berichte über die aktuelle Situation auf dem Kölner Gewerbeimmobilienmarkt. Auf deren Zahlen wird im Folgenden zurückgegriffen.

Bei den Büroflächen hat sich demnach 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 einem Wert von unter 5 % prognostiziert wird. Viele flächensuchende Unternehmen werden daher nicht fündig, da das bestehende Angebot nicht ausreicht. Leerstehende Büroflächen verfügen häufig auch nicht über den nachgefragten, modernen Ausstattungsstandard.

Abbildung 6: Leerstand und Leerstandsquote bei Büroflächen in der Stadt Köln



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 nach Angaben von Jones Lang LaSalle, Office Market Profile Köln

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. Da viele Flächensuche nur durch Projektentwicklungen zu realisieren sind, entfallen 73 % des Umsatzes in diesem Marktsegment auf Neubauten. Die anhaltende Nachfrage wird hier von Unternehmen aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung getragen.

Diese gute Auslastung des Kölner Markts für Gewerbeimmobilien verringert das Angebot von 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. Das Internet-Portal Immobilienscout24.de listet in der Stadt Köln fast 400 Angebote für Büroflächen, die monatsweise gemietet werden können (Stand: Ende September 2016). Ca. 140 Angebote stehen für eine wöchentliche Anmietung zur Verfügung. Diese Büroflächen sind fast ausschließlich möbliert und bieten häufig neben der technischen Infrastruktur zusätzlich weitergehende Services, wie z. B. Rezeptions- oder Postdienste, an.

Einige Leerstände wurden oder werden momentan in Flüchtlingsunterkünfte umgewandelt bzw. umgebaut (vgl. auch Kap.5.3. Kontaktaufnahme zur Stadt Köln als Immobilieneigentümerin) und stehen daher ebenfalls für Zwischennutzungen nicht zur Verfügung.

## 4 Durchführung der Bestandsaufnahme und Dokumentation

### 4.1 Bestandsaufnahme

Grundlage des Projekts Zwischennutzung ist der Aufbau einer detaillierten Immobiliendatenbank, die auf einer zweigliedrigen Bestandsaufnahme und einer monatlichen Aktualisierung beruht. Als Erfassungsquelle dienen neben Online-Exposés aus dem Portal „ImmobilienScout24.de“ auch Vor-Ort-Begehungen. Als Datenquelle wurde das Portal „ImmobilienScout24.de“ ausgewählt, da es als Marktführer unter den Suchportalen die meisten Angebote und umfangreiche Objektbeschreibungen führt.

Zunächst erfolgten zum Aufbau der Datenbank im Oktober 2015 bzw. im März 2016 Onlinerecherchen in den Piloträumen Ehrenfeld und Porz bzw. Braunsfeld und Ossendorf. Dazu wurden die wesentlichen Anzeigendaten aus dem Portal für jeden Pilotraum separat in eine Excel-Bestandsliste übertragen.

Als zweiter Schritt fanden Erstbegehungen der Piloträume statt, um die durch die Online-Recherche ermittelten Objekte vor Ort zu überprüfen und weitere Objektdetails aufzunehmen. Zudem wurden Leerstände erfasst, die nicht über das Portal vermittelt werden. Während die Online-Recherche überwiegend quantitative Objektdaten wie Größe, Raumanzahl und Teilbarkeit beinhaltet, kann durch Vor-Ort-Begehungen eine qualitative Bewertung des Objekts und des Standortumfelds erfolgen. Der Erheber hält sich dabei an folgende Kriterien:

- Adresse und Etage des Leerstands
- Angegebene oder geschätzte Größe der Leerstandsfläche, Zuschnitt der Räumlichkeiten
- Struktur des Leerstands (z. B. Ladenlokal und Nebenflächen, vorgelagerte Freiflächen, Büro- etage)
- Äußeres Erscheinungsbild
- Bausubstanz
- Wenn erkennbar: letzte Nutzung
- Außenwirksamkeit, Schaufenster
- Zugeordnete Parkplätze
- Umfeldnutzungen und sonstige Standortrahmenbedingungen
- Angegebene Kontaktdaten zur Vermietung (z. B. Immobilieneigentümer, -makler, -verwalter)

Jeder Leerstand wird zudem durch Fotos dokumentiert. Eine Aktualisierung des Datenbestands durch Vor-Ort-Begehung erfolgt in einem regelmäßigen Rhythmus.

Bei der Objektaufnahme in die Datenbank wird darauf geachtet, dass identische Objekte, die von verschiedenen Maklern angeboten werden, nur einmal erfasst werden. Mit Hilfe der in den Anzeigen verzeichneten Adresse wird geprüft, ob sich ein Objekt im Pilotraum befindet. Falls eine eindeutige Zuordnung nicht erfolgen kann, da bspw. nur der Stadtteil als Objektadresse angegeben wird, wird die Immobilie trotzdem in die Datenbank aufgenommen. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wird dann geprüft, ob den bei der Online-Recherche erfassten Leerständen Adressen zugeordnet werden können.

Die regelmäßige Datenbankaktualisierung erfolgt mittels Überprüfung des Online-Portals ImmobilienScout24.de. Dazu werden die Anzeigen der erfassten Objekte des Onlineportals auf Aktualität überprüft. Ist ein Objekt nicht mehr im Online-Portal verfügbar, wird es auch als solches im Datenbestand markiert. Erscheint das Objekt zu einem späteren Zeitpunkt erneut in den Anzeigen, können die alten Objektdaten im Datenbestand wieder aufgerufen und mit den neuen Objektinformationen verglichen werden.

Im Rahmen der darauffolgenden Kontaktaufnahmen mit Eigentümern, Hausverwaltungen und Maklern wird häufig festgestellt, dass manche leer oder leicht vernachlässigt wirkende Immobilie doch über einen laufenden Mietvertrag verfügt. Gründe hierfür können beispielsweise sein:

- Ein Betrieb ist bereits geschlossen, aber der Mietvertrag läuft noch.
- Die geplante Eröffnung/Möblierung eines Geschäfts/Büros verzögert sich bei abgeschlossenem Mietvertrag.
- Die Immobilie befindet sich im Prozess einer Nutzungsänderung von unvorhersehbarer Dauer.
- Projekt-/Umbaumaßnahmen sind bereits geplant und stehen kurz vor der Umsetzung.
- Die Fläche wird als (unsortierte/ungepflegte) Lagerfläche genutzt.



Bei einer erfolgreichen Kontaktaufnahme, die dazu führt, dass der Immobilieneigentümer bzw. -verwalter sich eine Zwischennutzung für sein Objekt vorstellen kann, wird ein persönlicher Gesprächstermin vereinbart. Bei diesem Termin werden Objektfotos des Innenraums und weitere Objekteigenschaften aufgenommen, die später zur Erstellung von Exposés genutzt werden. Bei den Objekteigenschaften handelt es sich unter anderem auch um spezielle Informationen, die das Kulturamt bei Räumen für Ateliers, Ausstellungen und Projekt- bzw. Proberäumen einholt:

- Akustische Möglichkeiten
- Deckenhöhe
- Lastenaufzug
- Senkung der Mietkosten durch Übernahme von Diensten (z. B. hausmeisterliche Betreuung)
- Heizmöglichkeit in den Wintermonaten
- Zulässigkeit von Publikumsverkehr
- Anzahl der Notausgänge

Wenn alle Informationen zu einem Objekt zusammengetragen wurden und der Eigentümer bzw. Verwalter einer Veröffentlichung auf der Webseite zeitRAUM.koeln zugestimmt hat, wird ein Exposé mit sämtlichen verfügbaren Objektinformationen angefertigt.

#### 4.2 Dokumentation der Entwicklung in den Piloträumen

Die Ergebnisse der Vor-Ort-Recherche und die Ergebnisse der Immobilienportalanalyse werden in einer Datenbank dokumentiert, die alle objektbezogenen Informationen bündelt.

In den Piloträumen wurden seit Anfang Oktober 2015 insgesamt 957 Leerstände erfasst, von denen zum Stichtag 30. September 2016 noch 405 als leerstehend geführt wurden.

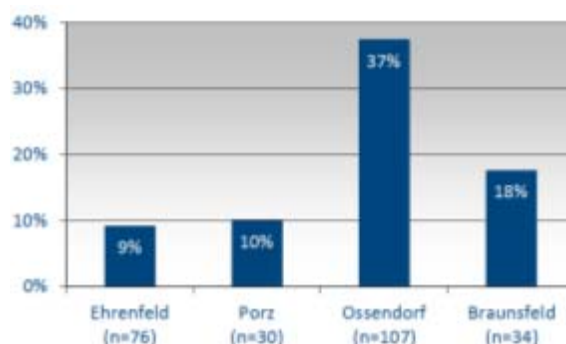
Abbildung 7: Anzahl der gesamten erfassten Leerstände und der aktuellen Leerstände nach Stadtteilen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; nach Bestandserhebungen (Stand: September 2016)

Wird die Verweildauer der Objekte in der Datenbank verglichen, wird deutlich, dass ein Anteil von rd. 26 % seit Erhebungsbeginn (Oktober 2015 bzw. März 2016) als „Dauerleerstand“ verzeichnet werden kann. Die Anteilswerte fallen je Pilotraum sehr unterschiedlich aus. Die höchsten Anteile an Dauerleerständen werden im Pilotraum Ossendorf verzeichnet (rd. 37 %), gefolgt von Braunsfeld (ca. 18 %) sowie Ehrenfeld und Porz (rd. 9 bzw. 10 %). Zu beachten ist jedoch, dass sich die Räume Ossendorf und Braunsfeld deutlich kürzer im Projekt befinden als die Räume in Ehrenfeld und Porz. Die besonders hohe Anzahl an Leerständen in Ossendorf resultiert aus zahlreichen freien Büroflächen mit einem Schwerpunkt rund um das Coloneum und durchaus unterschiedlichen Flächengrößen (zwischen 38 qm und über 17.000 qm).

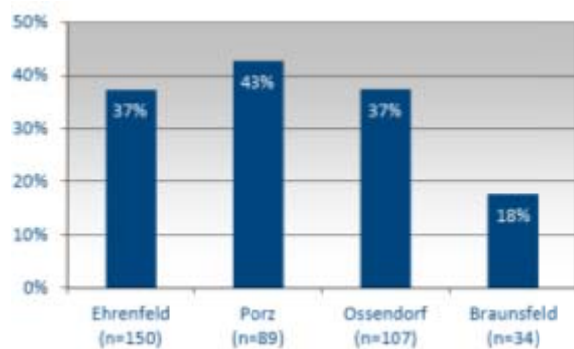
Abbildung 8: Anteile von Objekten, die seit Ersterhebungsdatum als Leerstand verzeichnet sind, in %



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; nach Bestandserhebungen (Stand: September 2016)

Im Vergleich des Objektbestands vom Erhebungsmonat März 2016 wird deutlich, dass der Pilotraum Porz mit rd. 43 % den größten Anteil an längeren Leerstandszeiten aufweist. Fast jedes zweite aufgenommene Objekt seit März 2016 ist nach wie vor leerstehend (vgl. Abbildung 9). Die Leerstände in Porz haben einen Schwerpunkt bei den Ladenlokalen, von denen die überwiegende Anzahl bei den Vor-Ort-Recherchen aufgenommen werden konnte.

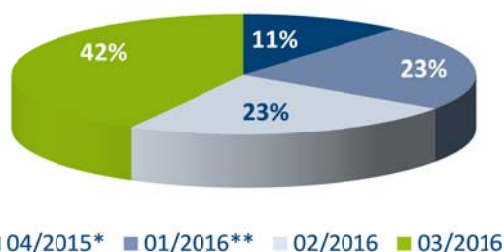
Abbildung 9: Anteil der leerstehenden Objekte in den Piloträumen im Verhältnis zum Erhebungsstand März 2016 in %



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; nach Bestandserhebungen (Stand: September 2016)

Ca. 42 % der aktuell existierenden Leerstände wurden im dritten Quartal 2016, weitere 23 % im zweiten Quartal 2016 aufgenommen. Entsprechend sind ca. 65 % aller erfassten Objekte in den Piloträumen nicht länger als ein halbes Jahr in der Datenbank vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 10: Anteil nach Erfassungsquartal an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 405)



\*Anm.: nur die Stadtteile Ehrenfeld und Porz

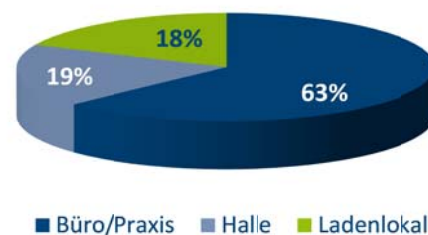
\*\*Anm.: Ossendorf und Braunsfeld nur Monat März

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Bestandserhebungen (Stand: September 2016)

Diese Entwicklungen sind insbesondere auf die Zunahme an Objektanzeigen im Onlineportal „Immobilienscout24.de“ zurückzuführen, die vermehrt im zweiten und dritten Quartal eingestellt wurden (vgl. Abbildungen im Anhang: Absolute Entwicklung leerstehender Gebäudeeinheiten in den Piloträumen).

In allen Piloträumen dominieren die Anteile von Büro- und Praxiseinheiten in den Leerstandskategorien. Von den am Stichtag 30. September 2016 als leerstehend verzeichneten Objekten sind rd. 63 % der Kategorie Büro/Praxis, 19 % der Kategorie Halle und rd. 18 % der Kategorie Ladenlokal zuzuordnen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Anteil nach Objektkategorien an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 405)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; nach eigenen Bestandserhebungen



## 5 Kontaktaufnahme

Bei der Kontaktaufnahme können zwei Kategorien von Ansprechpersonen unterschieden werden: die Immobilienmakler und -verwaltungen sowie die Immobilieneigentümer. Anders als im Wohnungsmarkt werden die in den Internetportalen inserierten Gewerbeimmobilien fast zu 100 % von Maklern bzw. Verwaltungen und nicht von Privatpersonen angeboten. Zu Kontakten mit Immobilieneigentümern kam es im Projektverlauf fast ausschließlich bei der Vor-Ort-Recherche.

**Tabelle 1: Anzahl der zeitRAUM-Immobilien nach Ansprechpartnern**

	Objekte für zeitRAUM
Makler/Immo-Verwaltung	6
Eigentümer	4
Stadt Köln	1
Unaufgefordert	2
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; nach eigenen Bestandserhebungen

### 5.1 Kontaktaufnahme zu Immobilienmaklern und -verwaltungen

Von Januar bis September 2016 wurde Kontakt zu über 50 Maklerunternehmen bzw. Immobilienverwaltungen aufgenommen. Alle diese Unternehmen haben in dem genannten Zeitraum gewerbliche Immobilien in den Piloträumen inseriert. Die Kontaktaufnahme erfolgte jeweils durch ein Telefongespräch mit dem zuständigen Mitarbeiter, in dem der Projekthintergrund geschildert und nach der Mitwirkungsbereitschaft gefragt wurde. In allen Fällen wurde in einem zweiten Schritt ein Anschreiben verschickt, um die Unternehmen auch schriftlich mit den Projektinformationen und Kontaktdaten zu versorgen.

Zusätzlich konnten einige persönliche Gespräche geführt werden, um einerseits weitere Informationen zu geeigneten Objekten zu erhalten und andererseits die Flexibilität und Mitwirkungsbereitschaft zu eruieren. Gesprächspartner waren hierbei insbesondere renommierte Maklerunternehmen, die eine große Anzahl von Objekten im gesamten Stadtgebiet offerieren und sich bei der ersten Kontaktaufnahme mitwirkungsbereit zeigten. Diese

Gespräche knüpften bei den ermittelten Objekten an, stellten das Gesamtprojekt in den ausgewählten Stadtbereichen dar und konnten so zur Klärung beitragen, ob die Gesprächspartner weitere Immobilien oder Kontakte für das Zwischennutzungsprojekt anbieten können.

Durch die Gespräche wurden zwischen April und September 2016 insgesamt sechs von insgesamt dreizehn Immobilien für mögliche Zwischennutzungen gewonnen und auf die Internetseite als Immobilienangebot eingestellt. Das bedeutet, dass 11,8 % der Telefonpartner aus Maklerunternehmen und Immobilienverwaltungen der Zwischennutzung ihrer inserierten Immobilie zugestimmt haben.

Im weiteren Projektverlauf wurde bei den Gesprächen mit den Maklern/Immobilienverwaltern immer der Hinweis gegeben, dass sich das Projekt nicht mehr nur auf die Piloträume beschränkt, sondern Objekte im gesamten Stadtgebiet auf der Webseite eingestellt werden können.

Nach Aussage der Makler und Immobilienverwaltungen wird ihre Mitwirkungsbereitschaft im Wesentlichen durch folgende Punkte eingeschränkt (nach Häufigkeit der Nennungen sortiert):

- Vorgabe der Eigentümer ist es, einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen (26 %)
- Leerstände sind nicht von langer Dauer, keine Notwendigkeit für Zwischennutzungen (23 %)
- Grundsätzlich kein Interesse an dem Thema Zwischennutzungen (18 %)
- Provision entfällt bzw. verringert sich bei kurzfristigen Abschlüssen (9 %)
- Beratung der Eigentümer zu Zwischennutzungen, aber kein Interesse geweckt (9 %)
- Erst den Zwischennutzer kennen, dann die Immobilie (3 %)
- Schlechte Erfahrungen mit Kurzzeitmietern (3 %)
- Etablierte Mieter gesucht (3 %)

Durch die Gespräche mit den Immobilienmaklern und -verwaltern ist zudem deutlich geworden, dass durch die Internationalität vieler Immobilienfonds als Eigentümer häufig keine Bindung an das Objekt vor Ort und damit auch kein Interesse an der Entwicklung in dem zugehörigen Stadtviertel besteht. Ist die Immobilie ein Spekulationsobjekt, erhöhen sich bei Leerstand die Chancen für einen Verkauf.

## 5.2 Kontaktaufnahme zu Immobilieneigentümern

Im Verlauf des Projekts konnten telefonische Gespräche mit ca. 46 Immobilieneigentümern geführt werden. Ein Schwerpunkt der Kontakte lag mit 34 % aufgrund der Vielzahl der Ladenleerstände im Stadtteil Porz. Auf die anderen drei Piloträume entfielen je 22 % der Telefonkontakte. Durch diese Telefongespräche konnten im Zeitraum von Januar bis September vier Immobilien für eine mögliche Zwischennutzung gewonnen werden, was einer Erfolgsquote von 8,7 % entspricht.

Tabelle 2: Anzahl der angesprochenen Immobilieneigentümer nach Stadtteilen

	Angesprochene Eigentümer	Objekte für zeitRAUM
Porz	16	3
Ossendorf	10	1
Braunsfeld	10	0
Ehrenfeld	10	1
<b>Gesamt</b>	<b>46</b>	<b>4</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Informationen über die Eigentümer dieser Leerstände resultieren im Wesentlichen aus den durchgeführten Begehungen. Dabei erfolgte auch die häufige Aussage, dass ein Objekt zwar durchaus leer aussieht, aber vermietet und der Eigentümer folglich an einer Zwischennutzung nicht interessiert ist bzw. andere Pläne mit seiner Immobilie verfolgt. Bei längeren Leerständen haben die Eigentümer zu meist die folgenden Hindernisgründe:

- Eine zu hohe Mieterwartung und auch aufgrund möglicher steuerlicher Vergünstigungen der Wille, abzuwarten
- Furcht vor nicht etablierten, finanzschwachen Mietern
- Sorge vor einer starken Inanspruchnahme der Immobilie durch Zwischennutzer bei kürzeren Mietdauern

Eine schriftliche Kontaktaufnahme erfolgte zu 30 weiteren Immobilieneigentümern, die auch bei mehrfachen Versuchen nicht telefonisch zu erreichen waren. Eine Rückmeldung erfolgte von 10 % der angeschriebenen Personen, und zwar mit dem

Hinweis, dass für die betreffende Immobilie ein abgeschlossener Mietvertrag vorliegt und kein Interesse an dem Projekt zeitRAUM besteht.

## 5.3 Kontaktaufnahme zur Stadt Köln als Immobilieneigentümerin

In den letzten Jahren hing der Erfolg von Zwischennutzungsprojekten in anderen Städten vielfach von der Bereitschaft der jeweiligen Kommune ab, Objekte, die von der öffentlichen Hand beispielsweise wegen geplanter öffentlicher Baumaßnahmen erworben wurden, bis zum Abriss oder zum Beginn einer Projektierung zwischennutzen zu lassen. Im Besitz der Stadt Köln fehlen derartige Gebäude, die für eine Zwischennutzung geeignet sind. Ein Objekt konnte die Stadt Köln ab April 2016 für mögliche Zwischennutzer, aber auch für Langzeitmieter zur Verfügung stellen: im Stadtteil Buchheim wird ein Bürogebäude aus städtischem Eigentum mit mehreren Einheiten à 450 qm möglichen Nutzern angeboten.

Erschwerend kam im letzten Jahr die Flüchtlingsunterbringung als große Aufgabe auf die Stadt Köln zu. Durch den drastischen Anstieg der Flüchtlingszahlen auf über 13.600 Personen bis zum August 2016 wurden zahlreiche, leerstehende Objekte umgenutzt. Die Stadt Köln sucht auf ihrer Internetseite weiterhin nach freien Grundstücken, Gebäuden, Hotels und Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen.

## 5.4 Kontakte zu Raum-Suchenden

Seit März kam es zu vier Kontakten mit Raum-Suchenden, von denen je zwei Büroräume bzw. eine Halle für kulturelle Zwecke suchten.

Die beiden Nachfrager für ein Objekt in Ehrenfeld waren vom Kulturamt über das Projekt zeitRAUM. koeln informiert worden und auf der Suche nach einer ca. 100 qm großen Halle für eine Mietdauer von ca. vier Wochen. Das gelistete Objekt in Ehrenfeld avisiert die „Mitnutzung“ einer Halle und keine geschlossene Einheit, sodass es nicht den Anforderungen der Raum-Suchenden entsprach. Eine Anfrage zu Büroräumen in der Piccoloministraße wurde über das Projekt Mülheim 2020 vermittelt, da die Nutzung der dortigen Räumlichkeiten des Nachfragers in Zukunft ausläuft. Leider konnte nach

mehreren Gesprächen kein Besichtigungstermin realisiert werden, da sich die Planung des nachfragenden Unternehmens verändert hatte. Die Anfrage eines Start-up-Unternehmens im September 2016 konnte aufgrund des Gesuchs nach 300 qm loftähnlichem Büroraum nicht bedient werden.

### 5.5 Expertengespräche und -interviews

Zur Kontakthanbahnung und zum interkommunalen Erfahrungsaustausch wurden Experteninterviews bzw. -gespräche mit diversen Personen geführt, die entweder bereits Erfahrungen im Bereich der Zwischennutzungen hatten oder über spezielle Kontakte/Netzwerke in bestimmten Stadtvierteln verfügen.

Tabelle 3: Expertengespräche und -interviews

Organisation/Firma	Name
Autonomes Architektur Atelier Bremen	Oliver Hasemann Daniel Schnier
DEG Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft	Bruno Wenn
Hamburg Kreativ Gesellschaft	Dr. Katja Wolframm
IG Porz	Markus Weinkoth
Projekt Mülheim 2020	Carsten Effert
Büro Voggenreiter	Sabine Voggenreiter

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

## 6 Aufbau und Pflege der Webseite zeitRAUM.koeln

Um eine Informations- und Kontaktplattform für Eigentümer bzw. Makler und Raum-Suchende mit den Projektverantwortlichen zu schaffen, wurde eine Internetseite aufgebaut, die Mitte März 2016 mit den ersten Immobilienangeboten online gehen konnte. Diese Webseite, die unter dem Titel zeitRAUM.koeln im Internet zu finden ist, verzeichnete seit Online-Stellung rd. 3.500 Besucher mit monatlich steigender Tendenz.

zeitRAUM.koeln gibt zunächst auf der Startseite prägnante Projektinformationen wieder und zeigt die Logos der Stadt Köln und von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, um u. a. auf den offiziellen Hintergrund der Projektdurchführung hinzuweisen. Auf den folgenden Links werden die Projektinformationen zielgruppenspezifisch vertieft und die zur Verfügung stehenden Zwischennutzungsangebote vorgestellt.

Abbildung 12: Webseite zeitRAUM.koeln



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die positiven Effekte von Zwischennutzungen werden sowohl für Eigentümer als auch für Raum-Suchende anschaulich formuliert. Als Unterstützung für die Objektsuche werden die definierten Piloträume Braunsfeld, Ehrenfeld, Ossendorf und Porz unter dem Link „Stadtteil-Informationen“ vorgestellt.

### 6.1 Webseite zeitRAUM.koeln für Eigentümer

Eigentümer und Verwalter von leerstehenden Immobilien, die schon länger auf der Suche nach einer Folgenutzung sind oder Gründe haben, keinen langfristigen Mietvertrag abschließen zu wollen, werden über die Webseite angesprochen. Die positiven Wirkungen, wie bspw. die städtebauliche Aufwertung durch die Reaktivierung von Leerstandsimmobilien oder auch das Erzielen von Einnahmen durch Zwischennutzungen, werden beschrieben.

Es wird angeboten, Objektangaben, Wünsche zur Mietdauer und Art der Nutzung aufzunehmen und einen passenden Zwischennutzer für den Eigentümer/Verwalter zu suchen. Als weitere Dienstleistung wird eine Begleitung bis zum Abschluss des Mietvertrags gewährleistet. Als Aufgaben, die für den Eigentümer/Verwalter von Leerstandsimmobilien nach Wunsch übernommen werden können, werden genannt:

- Zusammenstellung der relevanten Objektdaten
- Aufnahme der Immobilie in eine Datenbank
- Aktive Vermarktung über die Webseite
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen
- Begleitung bis zum Vertragsabschluss und zur Schlüsselübergabe

### 6.2 Webseite zeitRAUM.koeln für Raum-Suchende

Auch für die Raum-Suchenden, die sich nicht langfristig binden wollen, sondern eine flexible Lösung für die Umsetzung ihrer Ideen suchen, werden die positiven Effekte einer Zwischennutzung dargestellt:

- Zwischennutzungen können neue Standorte und Geschäftsideen testen
- Zwischennutzungen beleben leerstehende Objekte und können Publikumsverkehr initiieren
- Aus erfolgreichen Zwischennutzungen können sich Dauernutzungen entwickeln

Selbstverständlich werden auch für die Raum-Suchenden nach Wunsch die folgenden Aufgaben übernommen:

- Erfassung der gewünschten Objekteigenschaften
- Suche nach einer geeigneten Immobilie unter Nutzung der zeitRAUM.koeln-Datenbank
- Organisation von Besichtigungsterminen
- Unterstützung bei den Vertragsverhandlungen
- Begleitung bis zum Vertragsabschluss und zur Schlüsselübergabe

### 6.3 Immobilienportal

Herzstück der Webseite zeitRAUM.koeln sind die zur Verfügung stehenden Zwischennutzungsimmobilien, die in einem eigenen, selbst errichteten Immobilienportal angeboten werden. Mit Hilfe einer Google-Übersichtskarte der Stadt Köln werden auf einen Blick die Standorte sämtlicher zeitRAUM.koeln-Leerstände, die für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen, angezeigt.

Abbildung 13: Kartierung der Objekte für Zwischennutzungen



Quelle: Kartengrundlage Geo-Basis-DE/BKG (2009); Googlemaps 2016; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Details zu den Immobilien können bereits auf der Karte eingeblendet werden oder sind nach verschiedenen Parametern zu filtern und dann in Listenform sichtbar. Die Darstellung der Immobilienangebote erfolgt in alphabetischer Reihenfolge der Stadtteile. Es ist möglich, diese Standardsortierung anzupassen und nach dem Einstellungsdatum, nach Mietpreis oder nach Objektbezeichnung zur sortieren, um eine gewünschte Immobilie schneller zu finden. Jedes Objekt in der Übersicht verfügt über Kurzinformationen zu Objektgröße, verfügbarer

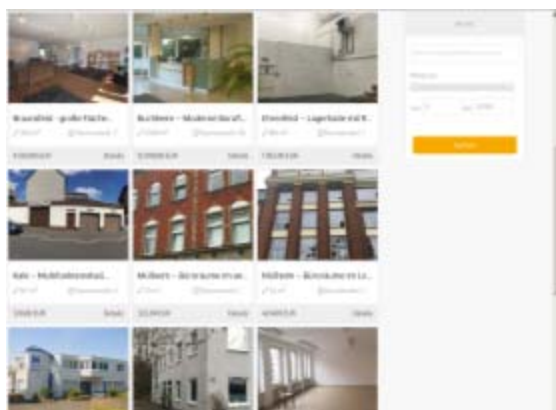




Raumanzahl und Mietpreis. Über eine separate Eingabemaske besteht darüber hinaus die Möglichkeit, nach Schlüsselwörtern zu suchen oder Minimal- bzw. Maximalwerte des Mietpreises festzulegen. Maximal werden pro Seitenübersicht 12 Immobilien angezeigt. Weitere Anzeigen oder zutreffende Gesuche werden nachfolgend zu ebenfalls je 12 Angeboten dargestellt.

Aktuell sind Büroräume in verschiedenen Qualitäten und Größen, Lagerflächen und Ladenlokale, also die gesamte Bandbreite der Kategorien der Gewerbeimmobilien, in den Angeboten vertreten. Das derzeit beliebteste Objekt mit rd. 230 Aufrufen ist eine Multifunktionshalle in Köln-Kalk.

Abbildung 14: Immobilienangebote – Webseite zeitRAUM.koeln



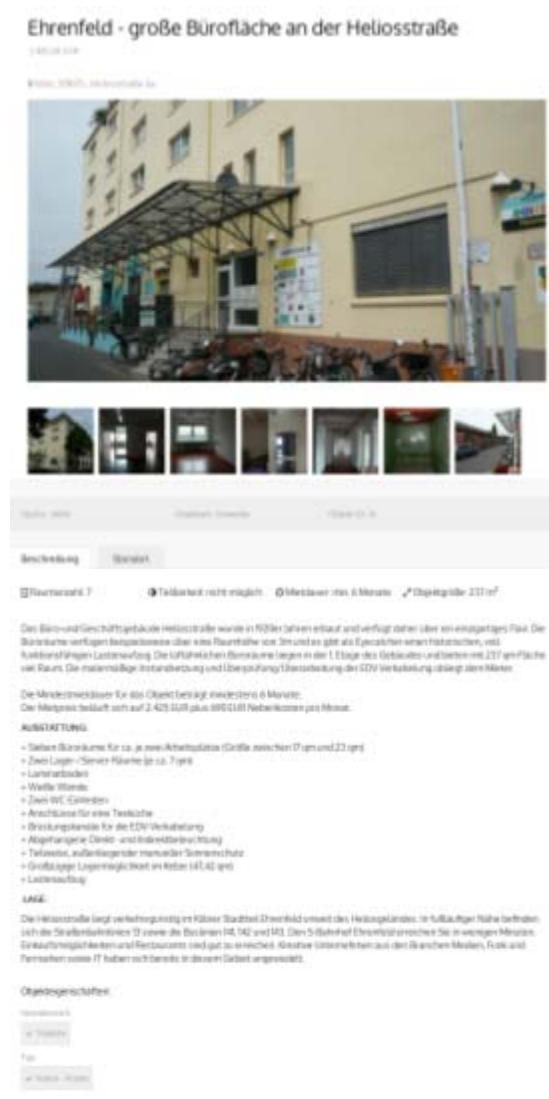
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016; September 2016

Bei der Auswahl eines Objekts werden alle zur Verfügung stehenden Informationen und Fotos angezeigt. Jedes Angebot besitzt neben einer detaillierten Objektbeschreibung zu spezifischen Ausstattungsmerkmalen und einer Standortbeschreibung im Stadtteil auch eine Auflistung aller prägnanten Objekteigenschaften in Form einer Übersicht. Der Angebotstitel wird so gewählt, dass er neben dem Stadtteilnamen auch die wichtigsten Objekteigenschaften, wie bspw. den Objekttyp, beinhaltet.

Die wichtigsten Informationen, wie Adresse und Mietpreis, erfolgen in der Objektübersicht noch vor der Objekt- und Standortbeschreibung, da es sich um zentrale Orientierungswerte für Raum-Suchende handelt. Ebenso werden zur Visualisierung des Angebots alle Fotos, die für das Objekt zur Verfü-

gung stehen, vor den Beschreibungstexten angezeigt. Die Anzeige des Titelbilds erfolgt in maximaler Seitengröße. Weitere Fotos können über eine Pop-up-Funktion in der Anzeige vergrößert werden.

Abbildung 15: Objektbeschreibung – Webseite zeitRAUM.koeln



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Ausführliche Standort- und Stadtteilbeschreibungen runden die Objektinformationen für Raum-Suchende ab. Auf einem separaten Informationsblatt kann die Immobilienadresse in einer Google-Streetview-Karte geöffnet und so die Umgebung des Objekts erkundet werden.

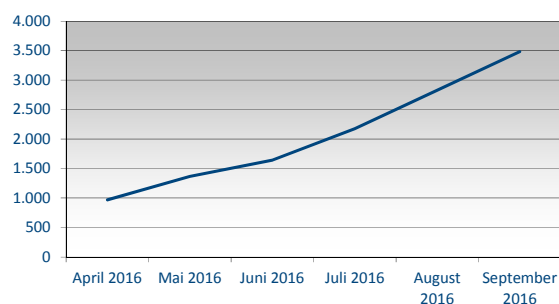
#### 6.4 Kontakt- und Anlaufstelle

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH hat in ihren Büroräumen eine Kontakt- und Anlaufstelle für alle Ansprechpartner im Projekt zeitRAUM eingerichtet, die werktags zu den üblichen Bürozeiten erreichbar ist. Auf diese Kontaktmöglichkeit für Anfragen sowohl von Eigentümern als auch von Raum-Suchenden wird auch auf der Internetseite hingewiesen. Es besteht neben der direkten persönlichen Kontaktaufnahmemöglichkeit über das Telefon auch die Option, eine schriftliche Anfrage an das zeitRAUM.koeln-Team via Kontaktformular zu richten. Das Team, das sich um das Projekt zeitRAUM kümmert, wird auf einer eigenen Unterseite der Webseite mit Namen und Foto vorgestellt, um dem Projekt ein Gesicht zu geben.

#### 6.5 Entwicklung der Besucherzahlen auf der Projekt-Webseite

Seit Veröffentlichung im März 2016 verzeichnet die Seite von zeitRAUM.koeln rd. 3.500 Besucher. Nachdem in den ersten drei Monaten durchschnittlich rd. 550 Besucher pro Monat die Webseite anklickten, konnten in den vergangenen vier Monaten durchschnittlich ca. 615 Besucher pro Monat gezählt werden.

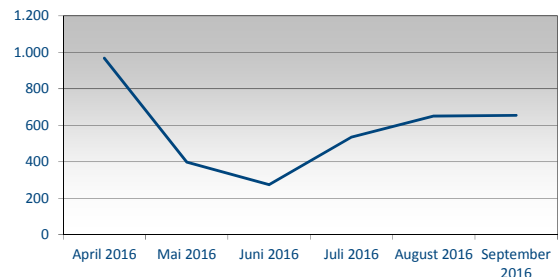
Abbildung 16: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen auf der Startseite zeitRAUM.koeln



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die durchschnittlichen Besucherzahlen sind im Vergleich zu den ersten drei Monaten demnach um rd. 12 % gestiegen.

Abbildung 17: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen im monatlichen Vergleich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

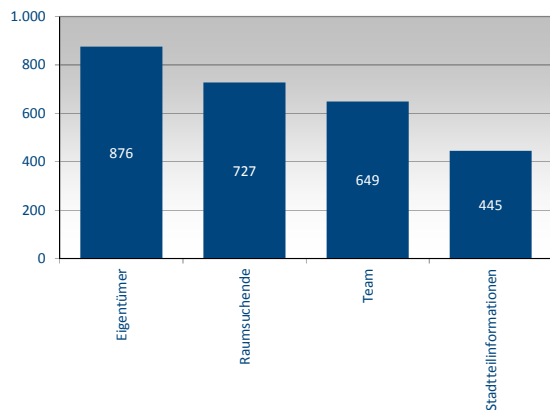
Vergleicht man die Entwicklung der absoluten monatlichen Besucherzahlen miteinander, so wird eine starke Varianz zwischen den einzelnen Monaten deutlich. Die höchsten Besucherzahlen konnten von März bis April verzeichnet werden: rd. 970 Besucher wurden in diesem Zeitraum auf der Startseite gezählt. Insbesondere bis zum Monat Juni entwickelten sich die monatlichen Besucherzahlen jedoch stark rückläufig; erst seit Juli können wieder zunehmende Besucherzahlen verzeichnet werden.

Erklärt werden kann dieser gute Start insbesondere durch die Ankündigung der Veröffentlichung der Webseite im März/April bei allen wichtigen Akteuren des Projekts. Nachdem die Besucherzahlen in den nachfolgenden Monaten stark rückläufig waren, hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Anstrengungen unternommen, die Webseite im Rahmen der Google-Suche prominenter zu platzieren. Dazu wurde im Juni eine Suchmaschinenoptimierung in Auftrag gegeben, die dazu geführt hat, dass bei der Eingabe wichtiger Schlüsselwörter in die Google-Suchleiste wie bspw. „Zwischennutzung in Köln“ die Webseite zeitRAUM.koeln mit zu den ersten Google-Ergebnissen gehört. Entsprechend nehmen die Besucherzahlen seit Juli 2016 wieder deutlich zu. Parallel dazu wurde im Juli und September jeweils ein Zeitungsartikel veröffentlicht, der ebenfalls für die Webseite und das Projekt gewonnen hat.

Vergleicht man die Besucherzahlen der einzelnen Unterseiten miteinander wird deutlich, dass die Informationsseiten für Eigentümer und Raum-Suchende die beliebtesten Seiten sind.



Abbildung 18: Besucherzahlen auf den vier meistbesuchten Unterseiten von zeitRAUM.koeln (bis Ende 09/2016)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Im Vergleich mit der absoluten Zahl der Besucher der Startseite wird deutlich, dass die Besucher der Webseite sich nicht automatisch auch im gleichen Umfang für alle Unterseiten interessieren. Ca. jeder vierte Besucher schaut sich die Informationsseite für Eigentümer an, rund jeder fünfte Besucher interessiert sich auch für die Informationen für Raumsuchende oder das zeitRAUM.koeln-Team.

## 7 Immobilien für Zwischennutzungen

Auf der Webseite zeitRAUM.koeln stehen aktuell zwölf Immobilien zur Verfügung, die für einen kurzen Zeitraum anzumieten sind (Stand: 30.09.2016). Der Schwerpunkt im Angebot liegt mit über 58 % bei Büroflächen in einer Größenordnung von 12 qm bis 450 qm. Auf dem zweiten Platz mit 17 % des Angebots folgen die Hallen und auf dem dritten Platz sind mit 8 % die Ladenlokale zu finden. Zusätzlich gibt es eine Immobilie, die sowohl als Ladenlokal als auch als Büro genutzt werden kann, sowie eine Bürofläche, die mit einer Werkstatt verbunden ist.

Im Folgenden werden drei Flächen, die je aus einer gewerblichen Kategorie stammen, aus dem Angebot von zeitRAUM.koeln beispielhaft charakterisiert:

### Beispiel Bürofläche

Lage	Köln-Buchheim
Nutzung	Büro
Verfügbare Mietfläche	2.500 qm
Teilbar ab	450 qm
Miete pro qm	5 EUR plus 4 EUR Nebenkosten
Mindestmietdauer ab	6 Monate
Bezugstermin	Sofort

Abbildung 19: Bürofläche in Köln-Buchheim



Quelle: Stadt Köln, Liegenschaftsamt

In einem modernen, fünfgeschossigen Bürogebäude stehen derzeit rund 2.500 qm Fläche im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss zur Verfügung. Die Flächen sind in Einheiten von ca. 450 qm teilbar.

Zusätzlich sind ca. 170 qm Keller-/Archivfläche vermietbar. Auf jeder Etage befinden sich ca. 30 helle Räume unterschiedlicher Größe. Neben einem Empfang, einem Hausmeisterraum, Schulungs- und Seminarräumen sowie einer gut frequentierten Kantine sind sonstige Ausstattungsmerkmale, wie sie von modernen Dienstleistungsunternehmen erwartet werden, ebenfalls vorhanden.

#### Beispiel Halle

Lage	Köln-Ehrenfeld
Nutzung	Halle
Verfügbare Mietfläche	180 qm
Teilbar ab	10 qm
Miete pro qm	9,90 EUR plus MwSt.
Mindestmietdauer ab	3 Monate
Bezugstermin	Sofort

Abbildung 20: Halle in Köln-Ehrenfeld (wird wieder vom Eigentümer selbst genutzt)



Quelle: Dr. Jansen Stadt- und Regionalplanung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Lagerfläche mit Rampe von insgesamt 180 qm. Es ist möglich, eine Teilung der Halle ab einer Größenordnung von 10 qm inkl. Warenannahme und -abgabe vorzunehmen. Die Lagerhalle hat eine Deckenhöhe von 5 m.

#### Beispiel Ladenlokal

Lage	Köln-Braunsfeld
Nutzung	Ladenlokal/Büro/ Ausstellungsfläche
Verfügbare Mietfläche	456 qm
Teilbar ab	25 qm
Miete pro qm	10 EUR plus 3 EUR NK
Mindestmietdauer ab	Individuell vereinbar
Bezugstermin	Sofort

Abbildung 21: Ladenlokal/Büro in Köln-Braunsfeld



Quelle: Eigentümer

Das Objekt liegt in einem modernen, architektonisch attraktiven Gebäude, dessen weitere Einheiten an Mieter aus diversen Branchen vergeben sind. Die Fläche erstreckt sich auf zwei Ebenen, von denen jede ca. 220 qm umfasst. Die obere Ebene liegt leicht niedriger als das Straßenniveau (erreichbar über Stufen) und verfügt über eine ca. 10 m lange Schaufensterfront. Das Objekt wurde zuvor als Sportstudio mit Seminarräumen genutzt.



## 8 Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen

Neben Veröffentlichungen in den Printmedien und der Veröffentlichung einer Referenz zählen auch Verlinkungen zu den erfolgreichen, öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen: bereits seit Ende März 2016 besteht bei der Startwebseite Wirtschaft der Stadt Köln eine Verlinkung zu der Projektwebseite zeitRAUM.koeln.

### 8.1 Veröffentlichungen in Printmedien

Über Berichterstattungen in der Presse können Nutzer und Eigentümer das Thema Zwischennutzung für sich entdecken. Ziel hierbei ist es, den Bekanntheitsgrad des Projekts zu erhöhen, Immobilien für das Projekt zu akquirieren und Raum-Suchende auf das bestehende Angebot aufmerksam zu machen.

In der zweiten Ausgabe 2016 des Kölnmagazins, Wirtschaft und Leben am Rhein, herausgegeben von der Wirtschaftsförderung der Stadt Köln, erschien im Juli ein kurzer Artikel über das Projekt zeitRAUM.koeln.

In der gleichen prägnanten Weise wurde in der Septemberausgabe der Mitgliederzeitung des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins (Eigentum aktuell 09/16) mit einem Artikel auf das Projekt zeitRAUM.koeln aufmerksam gemacht.

### 8.2 Veröffentlichung einer Referenz

In Zusammenarbeit mit dem Kulturamt der Stadt Köln ist es gelungen, die DEG – Deutsche Entwicklungsgesellschaft als Referenz zu gewinnen. Ein kurzes Interview mit dem Sprecher der Geschäftsführung DEG über die Erfahrungen mit Zwischennutzungen im Zusammenhang mit einem kulturellen Projekt wurde im September auf zeitRAUM.koeln als Referenz implementiert (s. Anlage), auch wenn es sich nicht um eine Zwischennutzung handelte, die im Rahmen des Projekts zeitRAUM.koeln durchgeführt wurde.

## 9 Ausblick

### 9.1 Interkommunaler Vergleich von Zwischennutzungsprojekten

In verschiedenen Städten wurden in den vergangenen Jahren Projekte zur Nutzung von leerstehenden Flächen und Gebäuden initiiert. Die nachfolgende Tabelle führt einige Beispiele mit ihren Laufzeiten und ihrer jeweiligen stadtspezifischen Vorgehensweise auf (kein Anspruch auf Vollständigkeit). Allen Projekten gemeinsam ist, dass die Laufzeit über mehrere Jahre angelegt ist bzw. war. Die meisten Projekte werden von der jeweiligen Stadt beauftragt, aber auch gemeinnützige Vereine, wie beispielsweise in Mainz oder Würzburg, kümmern sich um das Thema „Zwischennutzung“. Die Zwischennutzer kommen zum Großteil aus der Kunst- und Kreativwirtschaft. Vertiefende Informationen konnten dabei durch Telefonate zu den Projekten in Bremen (ZwischenZeitZentrale) und in Hamburg (Hamburg Kreativ Gesellschaft) gesammelt werden. An einigen Standorten, wie beispielsweise Nürnberg oder Wuppertal, sind Projekte zwischenzeitlich abgeschlossen oder an anderen Standorten wie Leipzig werden ausschließlich Brachflächen in einer Datenbank angeboten.

Tabelle 4: Interkommunaler Vergleich von Zwischennutzungsprojekten

Stadt	Name des Projekts	Laufzeit	Fördermittel	Vorgehensweise
Berlin	Coopolis – Zwischennutzungsagentur	2005 bis heute	nein	Aktuell werden keine Projekte zu Zwischennutzungen betreut. Abgeschlossen wurden drei Projekte: das Netzwerk für Standortlösungen in Friedrichshain-Kreuzberg, Zwischennutzung im Oranienwerk, Gewerbe- und Leerstandsmanagement im Quartier Spandauer Neustadt
Bremen	ZwischenZeitZentrale	2009 bis heute	ja	Die ZwischenZeitZentrale spürt geeignete Objekte auf, berät Eigentümer, entwickelt mit Nutzern Konzepte und begleitet Zwischennutzungsprojekte. Auftraggeber ist die Stadt Bremen mit sechs Ressorts. Derzeit sind ca. 30 Objekte im Angebote, bei denen häufig die ZZZ als Hauptmieter auftritt
Frankfurt	Radar – Kreativräume für Frankfurt	2011 bis heute	nein	Radar vermittelt im Auftrag des Frankfurter Stadtplanungsamts und in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Frankfurt sowie dem Kulturamt leerstehende Räume (aktuell 23 Angebote) an die Kultur- und Kreativwirtschaft, organisiert projektbezogene Zwischennutzungen und begleitet Förderanträge für Umbaumaßnahmen
Hamburg	Hamburg Kreativ Gesellschaft	2010 bis heute	nein	Die Hamburg Kreativ Gesellschaft ist eine Einrichtung der Stadt Hamburg zur Förderung der Kreativwirtschaft, die sich für sämtliche kreativwirtschaftlichen Belange (von der Gründung über Konsolidierung bis zu Innovationen und Veränderungen) einsetzt. In einer Immobiliendatenbank werden aktuell 92 Objekte angeboten, wobei mit 77 % der Schwerpunkt auf Büroräumen liegt. Die Kreativ Gesellschaft tritt häufig als Hauptmieter für Mietflächen auf, um diese dann an verschiedene Akteure aus der Kreativwirtschaft unterzuvermieten.
Leipzig	Flächen in Leipzig	2007 bis heute	nein	Die Flächendatenbank mit 100 verfügbaren Grundstücken wurde seit 2007 aufgebaut mit Ratgeberseiten für Vertragsgestaltung. Die Stadt Leipzig führt das Projekt durch und nennt Ansprechpartner bei der Stadt für unterschiedliche Fragestellungen
Mainz	Schnittstelle 5	2013 bis heute	nein	Schnittstelle 5 ist ein gemeinnütziger Verein zu Zwischennutzungen. Angebote sind derzeit nicht online gestellt; es existiert eine Verknüpfung zum Leerstandsmelder
Nürnberg	ZwischenRaum	2011 – 2013	nein	Das Projektziel war, die zahlreichen gewerblichen Leerstände und un- bzw. mindergenutzte Brachflächen in der Nürnberger Südstadt



Stadt	Name des Projekts	Laufzeit	Fördermittel	Vorgehensweise
				nachhaltig abzubauen und zwar durch den Aufbau und die Pflege eines sozialraumorientierten Netzwerks, bei dem Eigentümer, Immobilienentwickler, Makler und potenzielle Nutzer aus den Bereichen Kreativwirtschaft, Soziokultur, Freiraumplanung und sozialer Dienstleistung zusammenwirken
Stuttgart	raumaufzeit	2006 bis heute	nein	Die raumaufzeit GmbH ist Mieterin dreier Objekte, für die Konzepte zur gewerblichen Zwischennutzung entwickelt werden. Hauptgeschäftsfeld ist die Projektierung und der Betrieb von Kreativnutzungen und Veranstaltungen
Würzburg	LeerRaumPioniere	2015 bis heute	nein	Die Initiative LeerRaumPioniere als ein Projekt des Vereins „Kunst im Öffentlichen Raum“ ermöglicht in leerstehenden Geschäftsräumen der Würzburger Innenstadt eine Zwischennutzung als Ausstellungsraum für junge, nicht etablierte Künstler
Wuppertal	Zwischennutzungsagentur	2007 bis 2011	ja	Im Projektzeitraum konnten im Auftrag der Stadt Wuppertal durch die Erarbeitung von Nutzungskonzepten für die leerstehenden Objekte (vorwiegend Ladenlokale) 20 Dauernutzungen und 50 temporäre Nutzungen vermittelt werden

Bei der Betrachtung der unterschiedlichen Projekte wird deutlich, dass jede Stadt einen individuellen Weg eingeschlagen hat, um das Instrument der Zwischennutzung für sich nutzen zu können. Städtische Immobilien, die zwischengenutzt werden können, bilden zumeist den Grundstein, um anschließend auch die privaten Eigentümer von Zwischennutzungen überzeugen zu können. Sehr häufig tritt auch die Stadt bzw. ein städtischer Verein als Hauptmieter von größeren Objekten auf und übernimmt die Zwischenvermietung. In fast allen Projekten werden für die Zwischennutzer neben der Immobilienvermittlung noch weitere Services angeboten: hier erstreckt sich die Bandbreite von einer Begleitung von Förderanträgen bis zur Konzeptentwicklung für die Nutzung und der Beratung von Unternehmen der Kreativwirtschaft.

## 9.2 Vorschlag zur Projektfortsetzung

### 9.2.1 Räumliche Ausdehnung im Stadtgebiet

Seit Ende September 2015 beschränkt sich das Projekt auf Piloträume in Ehrenfeld und Porz, die im März 2016 um Räume in Braunsfeld und Ossendorf erweitert wurden. Nach einem halben Jahr in den vier Stadtteilen empfiehlt sich eine Ausweitung, um die Anzahl der Objekte für Zwischennutzungen zu erhöhen und somit an Attraktivität zu gewinnen.

Als Grundlage wurden die gewerblichen Leerstände in den einzelnen Kölner Stadtteilen nach den Kategorien Büros/Praxen, Einzelhandel und Hallen in dem Internetportal immoscout24.de analysiert (s. Anlage 2, 3, 4). In den verschiedenen Kategorien zeigen sich mit Stand 30.09.2016 unterschiedlich starke Ausprägungen an Leerständen.

Für das Segment der Büro- und Praxisräume gibt es mit 987 Objekten zum Erhebungszeitpunkt einen

großen Bestand an verfügbaren Objekten in allen Größenklassen in der Alt- und Neustadt Nord sowie Alt- und Neustadt Süd. Die Stadtteile Ossendorf und Ehrenfeld folgen auf den Plätzen zwei und drei mit 127 bzw. 121 Angeboten an Büro- und Praxisräumen. Die rechtsrheinischen Stadtteile Deutz und Mülheim weisen Ende September 2016 mit 94 bzw. 91 verfügbaren Objekten ebenfalls eine hohe Leerstandsquote auf.

Im Bereich Einzelhandel liegt der Schwerpunkt in den Stadtteilen Alt- und Neustadt Nord sowie Alt- und Neustadt Süd, also dem Zentrum der Stadt. In jedem der genannten Stadtteile sind mehr als 40 freie bzw. frei werdende Ladenlokale für den Einzelhandel inseriert. Einziger nicht innerstädtischer Bereich ist der Stadtteil Lindenthal mit aktuell 12 Angeboten an freien Ladenlokalen.

Wird der Bereich der Hallen betrachtet, verfügt der Stadtteil Gremberghoven mit einer Anzahl von 67 freien Hallen über das größte Angebot, gefolgt von Niehl mit 58 freien Hallen und Ehrenfeld mit einem Angebot von 43 verfügbaren Hallen (Stand: imoscout24.de, 30.09.2016).

Auf Grundlage dieser Daten wird empfohlen, die Piloträume in Ehrenfeld und Ossendorf auf die gesamten Stadtteile auszudehnen sowie die Alt- und Neustadt Süd in der Recherche zu berücksichtigen. Der südliche Kernbereich der Stadt Köln ist zukünftig durch das Projekt Parkstadt-Süd und den Ausbau der Nord-Süd-Bahn stark von Umstrukturierungen betroffen, sodass sich hier voraussichtlich ein größeres Potenzial von für Zwischennutzung geeigneten Immobilien ergeben wird, insbesondere im Vergleich mit dem Stadtraum Alt- und Neustadt Nord.

### **9.2.2 Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit**

Im interkommunalen Vergleich zeigt sich, dass der Öffentlichkeitsarbeit eine große Bedeutung zukommt, um das Projekt sowohl bei Immobilieneigentümern als auch bei potenziellen Zwischennutzern publik zu machen. Die bisher erfolgten Veröffentlichungen in Printmedien (vgl. Kap. 8.1) haben nachweislich die Besucherzahlen auf der Webseite zeitRAUM.koeln erhöht und auch zu Anfragen geführt. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, bei

einer möglichen Projektfortsetzung weitere Artikel in relevanten Magazinen zu lancieren.

Auch soziale Netzwerke können Öffentlichkeit schaffen und sollten in einer möglichen nächsten Projektphase berücksichtigt werden, um gerade die potenziellen Zwischennutzer, aber auch Eigentümer über das Projekt zeitRAUM.koeln zu informieren.

In Ergänzung zu den genannten Maßnahmen können Flyer oder Info-Postkarten als schriftliche Projektinformationen bereitgestellt werden und über Netzwerke und Kontaktstellen verteilt werden.

### **9.2.3 Kontaktpflege zu Netzwerken**

Bei einer Ausdehnung des Projektraums sind zusätzliche Kontakt- und Netzwerkstellen, die als Multiplikator dienen können, wie beispielsweise City-Management Severinstraße, zu berücksichtigen. Eine solche Einbindung kann dabei helfen, Leerstände schneller zu erkennen und die Möglichkeiten der Zwischennutzung im Stadtviertel bekannt zu machen.





## 10 Resümee

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 möglichen 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, und bis jetzt konnte noch keine Zwischennutzung etabliert werden. Dennoch zeigt die Erfolgskurve nach oben: die Anzahl der Objekte für mögliche Zwischennutzer vergrößert sich (bisher 13 Objekte, davon 9 im aktuellen Angebot), 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 „angesagte“ Stadtviertel, sodass bei einem größeren Angebot an Immobilien auch die Erfolgchancen für eine Vermittlung steigen werden. Auf diese Weise können 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 wurde deutlich, 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.

Da sich das Projekt zeitRAUM.koeln derzeit auf einem guten Weg befindet, ist davon auszugehen, dass sich bei einer Initiierung bzw. Verstärkung der genannten Maßnahmen und einer zunehmenden Bekanntheit in einer nächsten Projektphase weitere Erfolge einstellen werden.

## Abbildungen

Abbildung 1: Pilotraum Köln-Ehrenfeld	7
Abbildung 2: Pilotraum Köln-Porz	7
Abbildung 3: Pilotraum Köln-Braunsfeld	8
Abbildung 4: Pilotraum Köln-Ossendorf	8
Abbildung 5: Projekt-Logo	8
Abbildung 6: Leerstand und Leerstandsquote bei Büroflächen in der Stadt Köln	9
Abbildung 7: Anzahl der gesamten erfassten Leerstände und der aktuellen Leerstände nach Stadtteilen	11
Abbildung 8: Anteile von Objekten, die seit Ersterhebungsdatum als Leerstand verzeichnet sind, in %	11
Abbildung 9: Anteil der leerstehenden Objekte in den Piloträumen im Verhältnis zum Erhebungsstand März 2016 in %	12
Abbildung 10: Anteil nach Erfassungsquartal an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 405)	12
Abbildung 11: Anteil nach Objektkategorien an den derzeit verfügbaren Leerständen in % (n = 405)	12
Abbildung 12: Webseite zeitRAUM.koeln	15
Abbildung 13: Kartierung der Objekte für Zwischennutzungen	16
Abbildung 14: Immobilienangebote – Webseite zeitRAUM.koeln	17
Abbildung 15: Objektbeschreibung – Webseite zeitRAUM.koeln	17
Abbildung 16: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen auf der Startseite zeitRAUM.koeln	18
Abbildung 17: Entwicklung der absoluten Besucherzahlen im monatlichen Vergleich	18
Abbildung 18: Besucherzahlen auf den vier meistbesuchten Unterseiten von zeitRAUM.koeln (bis Ende 09/2016)	19
Abbildung 19: Bürofläche in Köln-Buchheim	19



Abbildung 20: Halle in Köln-Ehrenfeld (wird wieder vom Eigentümer selbst genutzt)	20
Abbildung 21: Ladenlokal/Büro in Köln-Braunsfeld	20

## Tabellen

Tabelle 1: Anzahl der zeitRAUM-Immobilien nach Ansprechpartnern	13
Tabelle 2: Anzahl der angesprochenen Immobilieneigentümer nach Stadtteilen	14
Tabelle 3: Expertengespräche und -interviews	15
Tabelle 4: Interkommunaler Vergleich von Zwischennutzungsprojekten	22



## Anlage 1

Interview mit dem Sprecher der Geschäftsführung DEG über die Erfahrungen mit Zwischennutzungen im Zusammenhang mit einem kulturellen Projekt

Eine erfolgreiche Zwischennutzung ihrer Gebäude hat die DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH 2014 und 2016 realisieren können. Die Gebäude in der Kölner Innenstadt waren zentrale Orte der Biennale „new talents“.

Wir sprachen mit Bruno Wenn, Sprecher der Geschäftsführung der DEG.



Quelle: DEG

zeitRAUM.koeln: *Herr Wenn, wie kam es zu der Entscheidung, DEG-Gebäude für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen?*

Bruno Wenn: Mit „new talents“ haben wir bereits vorher zusammengearbeitet und dabei gute Erfahrungen gemacht. Deshalb haben wir 2014 vor Beginn der Bauarbeiten in zwei Bestandsgebäuden in der Agrippastraße eine kulturelle Zwischennutzung durch den „new talents – temporary art tower (t.a.t)“ ermöglicht, um jungen Kulturschaffenden – bildenden Künstlern, Tänzern und Musikern – Platz für ihre künstlerischen Aktivitäten und Ausstellungen zu bieten. Auch die Designveranstaltung „Passagen 2014“ war zu Gast in den Räumen. Insgesamt besuchten während der kulturellen Zwischennutzung über 2.000 Kunstinteressierte die verschiedenen Veranstaltungen im t.a.t. Ein Erfolg, der uns sehr überrascht hat und der zeigt, wie wichtig unser Angebot für die Kulturszene war.

Bei den „new talents“ 2016 haben wir den Organisatoren Büroräume in unserem Gebäude gegenüber dem Literaturhaus Köln bereitgestellt und die Fassade des Gebäudes künstlerisch gestalten lassen: Als Kunstinstallation im öffentlichen Raum brachte die Künstlerin Mikroskopaufnahmen von Farbe auf den Außenseiten an. Das Gebäude an der Ecke Großer Griechenmarkt/ Neuköllner Straße ist damit künstlerisch und optisch aufgewertet worden.

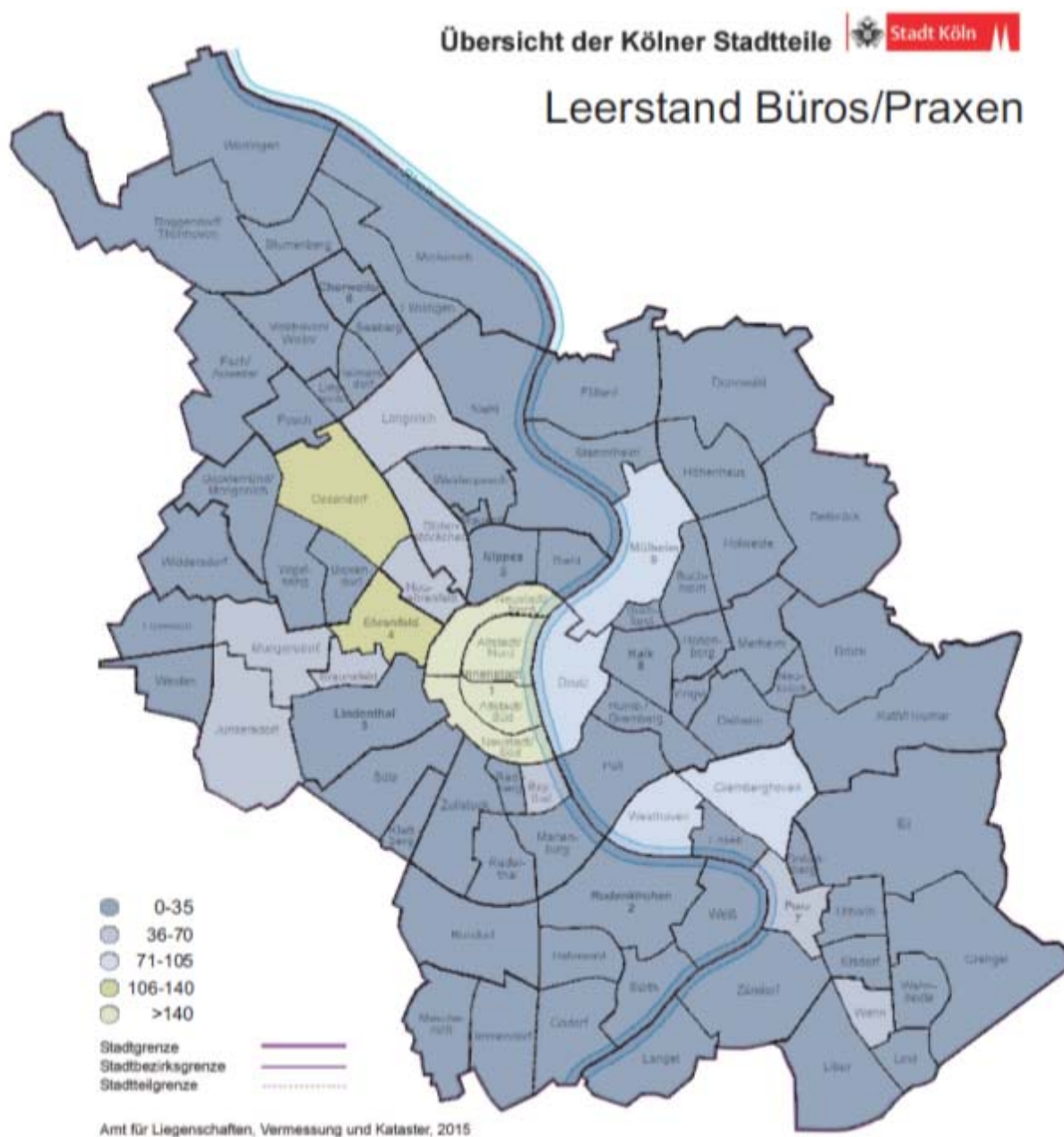
zeitRAUM.koeln: *Worin bestehen die positiven Effekte für die DEG als Eigentümer?*

Bruno Wenn: Für die DEG bedeutet die Zwischennutzung eine Gelegenheit, ihr bürgerliches Engagement als Kölner Unternehmen zu zeigen. Wir möchten einen Beitrag für die Entwicklung des Agrippaviertels leisten, denn hier entsteht ein vielfältiges Kulturquartier und damit ein attraktiver Anziehungspunkt in Köln. Wir haben damit auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen unmittelbaren Zugang zur Kultur durch Führungen geboten, die sehr gut angenommen wurden.

- zeitRAUM.koeln: *Gibt es aus Ihrer Sicht Nachteile durch eine Zwischennutzung?*
- Bruno Wenn: Die Zusammenarbeit mit „new talents“ hat reibungslos funktioniert, Nachteile oder Probleme gab es nicht. Wir haben die Initiative sehr gerne unterstützt, schließlich braucht auch die „Off-Szene“ in Köln ihren Platz. Auch unsere Handwerker haben sich tatkräftig engagiert, bei Umbaumaßnahmen und der Einrichtung.
- zeitRAUM.koeln: *Planen Sie Zwischennutzungen künftig auch auf anderen Flächen bzw. in anderen Gebäuden?*
- Bruno Wenn: Wenn sich die Möglichkeit ergibt, sind wir sicher wieder gerne dabei.
- zeitRaum.koeln: *Welche Empfehlungen können Sie Besitzern von Gewerbeimmobilien, die über Zwischennutzung nachdenken, geben?*
- Bruno Wenn: Solche kulturellen Zwischennutzungen sind eine große Chance. Es gibt viel Leerstand bei Bürogebäuden, und es gibt sehr viele Künstler, die dringend nach Proberäumen und Ateliers suchen. Daher sollten Unternehmen keine Scheu haben, sich auf dieses – überschaubare – Abenteuer einzulassen. Es lohnt sich: für die Kultur, die Bürger und für das Unternehmen.
- zeitRAUM.koeln: *Vielen Dank für Ihre freundliche Auskunft!*

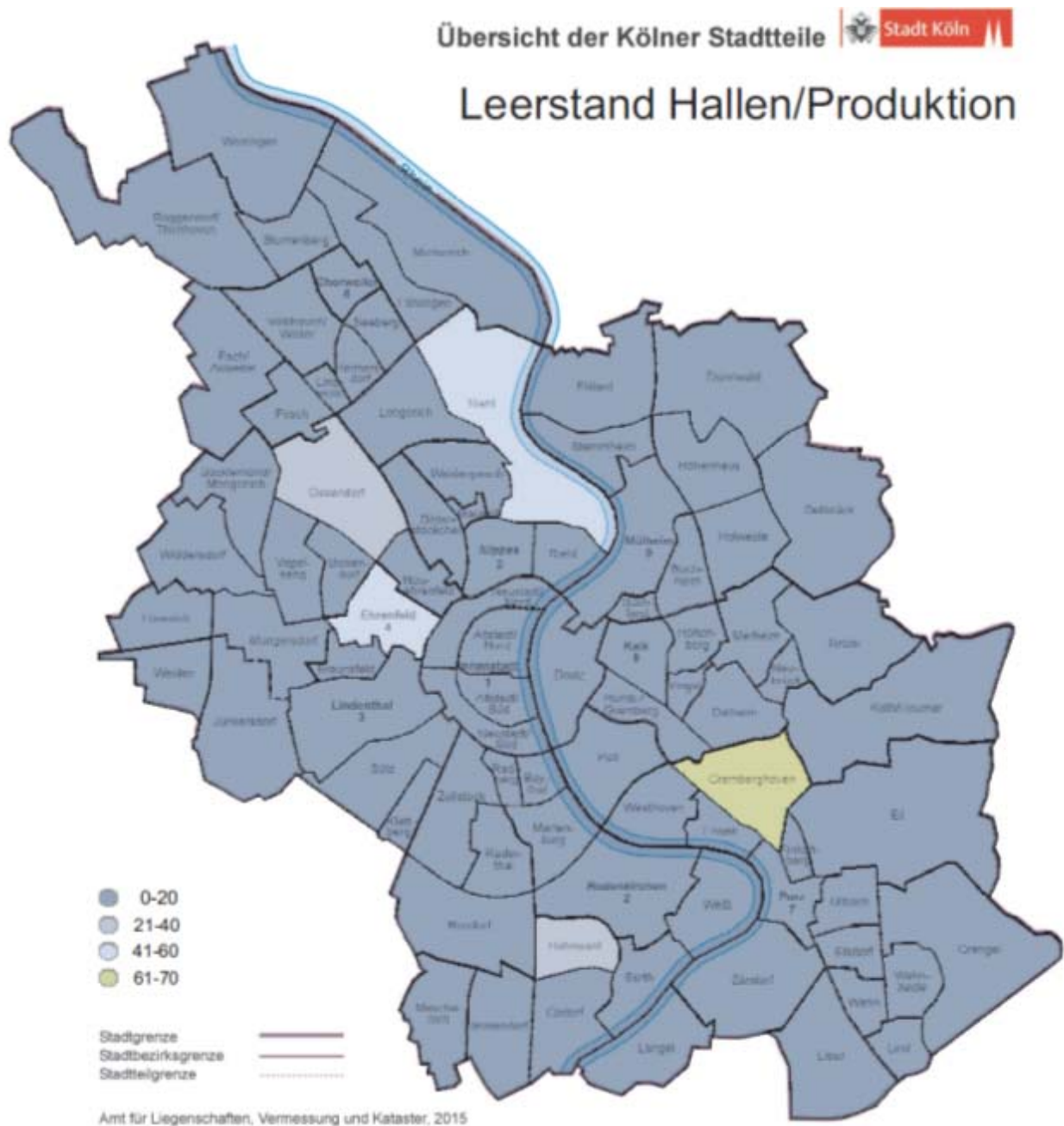


## Anlage 2



Quelle: Stadt Köln, Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2016

## Anlage 3

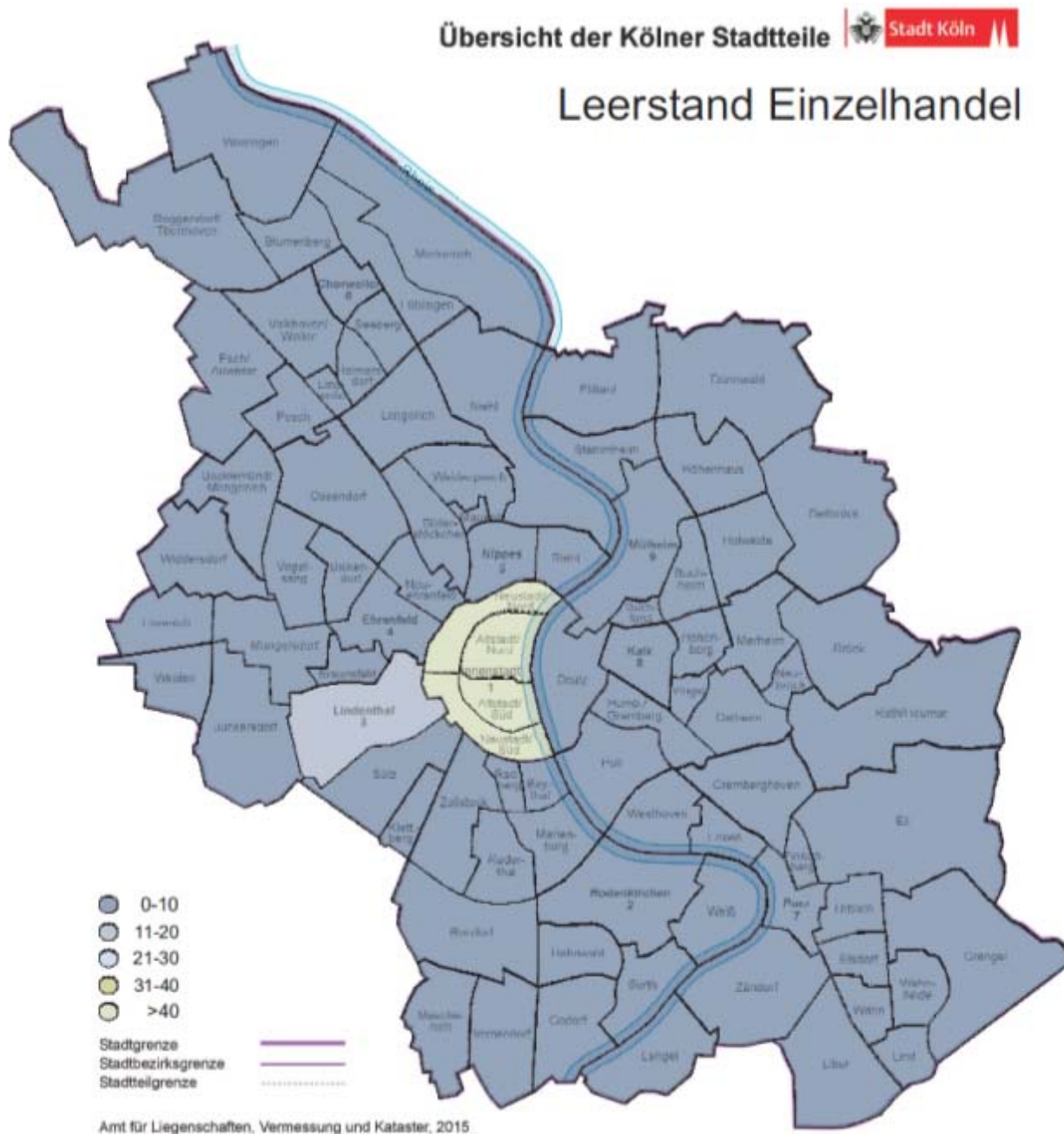


Quelle: Stadt Köln, Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2016





## Anlage 4



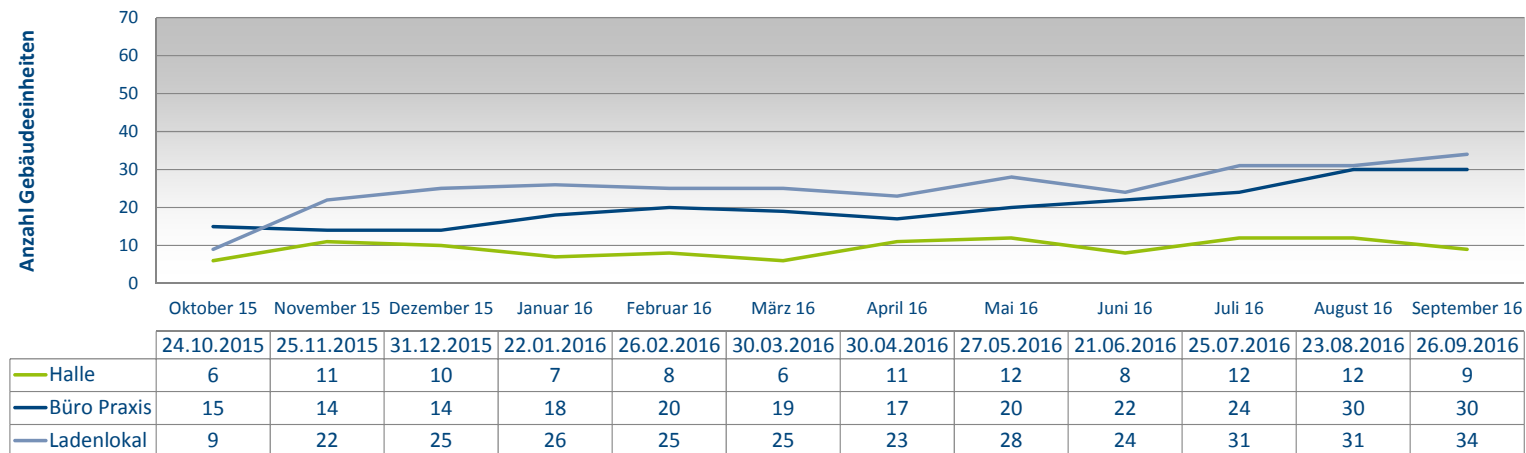
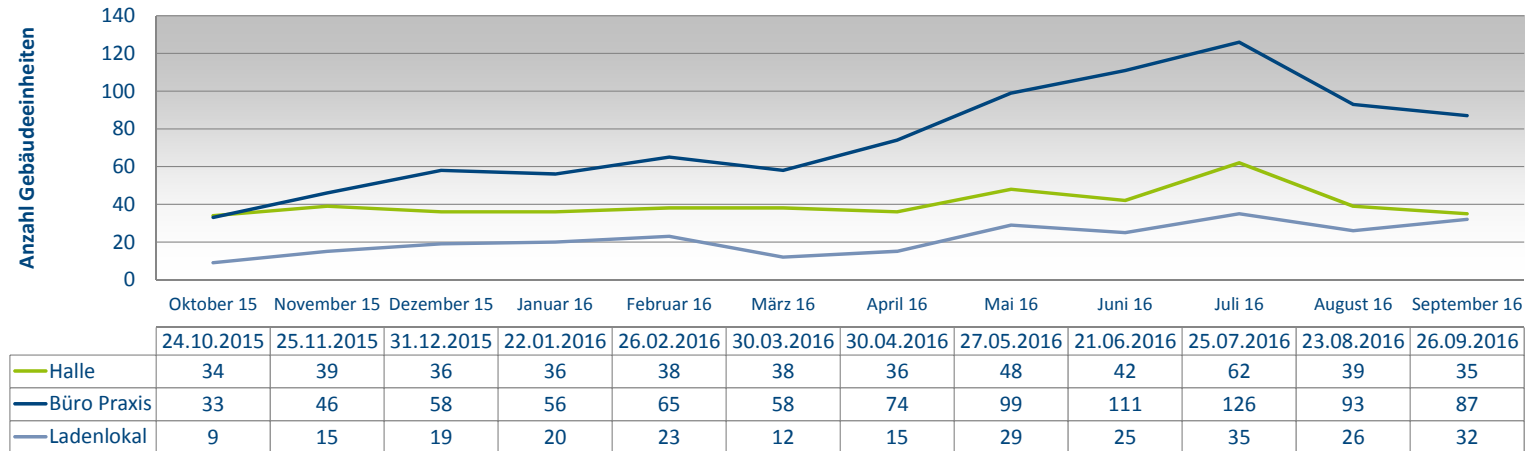
Quelle: Stadt Köln, Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2016





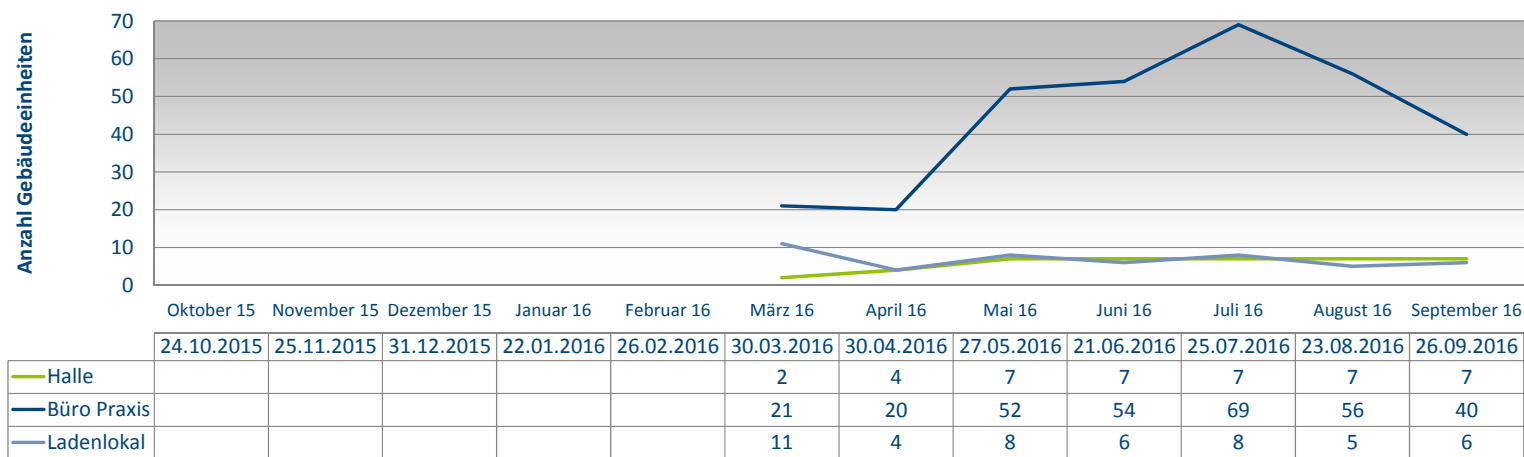
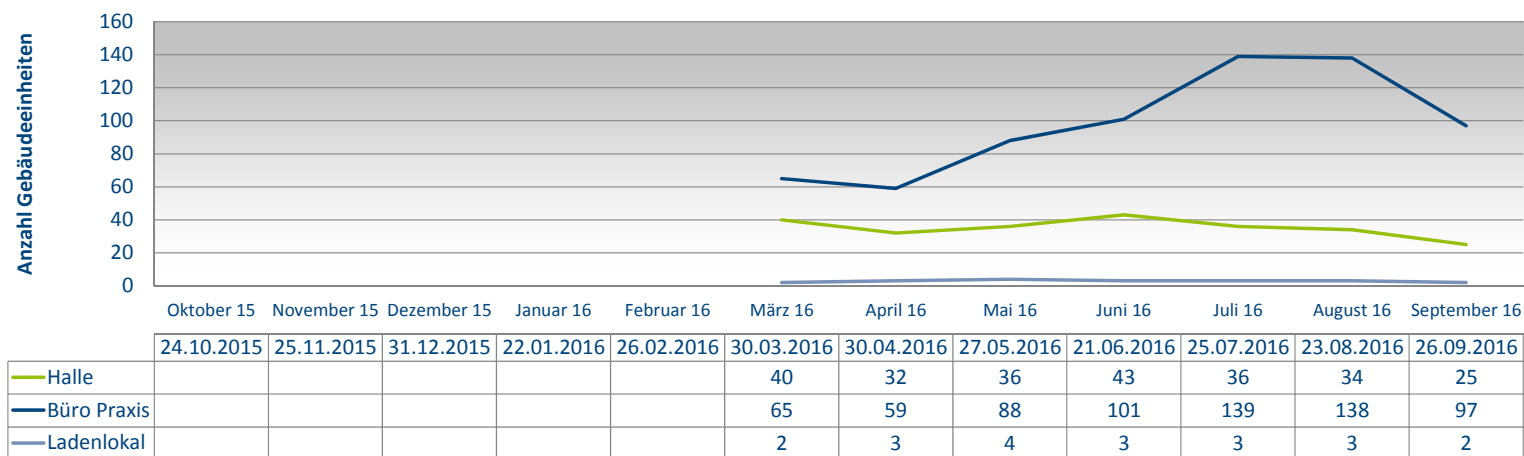
## Anlage 5

Tabelle 1: Anzahl erfasster Gebäudeeinheiten in den Piloträumen Ehrenfeld und Porz im Erhebungszeitraum Oktober 2015 bis September 2016



Quelle: Erhebung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2016

Tabelle 2: Anzahl erfasster Gebäudeeinheiten in den Piloträumen Ossendorf und Braunsfeld im Erhebungszeitraum März 2016 bis September 2016



Quelle: Erhebung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, September 2016