



Aktenzeichen: A-Wifö SM

Datum: 03.03.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Sachstandsbericht: Maßnahmen gegen Leerstand in Frankenthal

Die Verwaltung berichtet:

1. Installierung eines Leerstandsmanagers:

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung, Tourismus konnte zum 01.12.2022 eine 1,0 VZÄ (Citymanager) neu einstellen. Herr Daniel Strotmann betreut das Themenfeld des Citymanagements nun für die Stadtverwaltung Frankenthal, u. a. den Bereich des Leerstandsmanagements. Dieses ist als essentielle Aufgabe des Citymanagements definiert und wurde bereits in der Stellenausschreibung (Citymanager m/w/d) als Aufgabenfeld beschrieben.

Somit ist eine zusätzliche 0,5 VZÄ nicht erforderlich, das Themenfeld kann mit bestehender Personalkraft bearbeitet werden.

2. Überprüfung der Digital Plattform „LeAn“

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung, Tourismus hat sich einen ersten Überblick über die im Antrag genannte LeAn-Plattform verschafft. Dabei handelt es sich um eine Plattform für digitales Leerstands- und Ansiedlungsmanagement.

Von August 2021 bis Dezember 2022 wurde dieses Instrument durch Fördergelder des BMWK gemeinsam mit verschiedenen Projektpartnern in 14 Modellstädten entwickelt und erprobt. Seit Februar 2023 ist die Open Source-Anwendung auch für weitere interessierte Kommunen auf Anfrage verfügbar. Folgende erste Informationen können seitens der Stabsstelle mitgeteilt werden.

Was kann das System?

Die Funktionen der LeAn-Plattform sind sehr umfangreich und können sehr individuell konfiguriert werden. Die datenschutzkonforme Webanwendung – kann von überall und daher auch fachämterübergreifend und geräteunabhängig genutzt werden. Diese erleichtert die Bestandsflächenverwaltung und liefert u.a. einen aktuellen Überblick über Immobilienbesatz und gegenwärtige oder drohende Leerstände.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Das System enthält ein Dashboard (grafische Benutzeroberfläche) mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und erfasst ebenfalls Ansiedlungsgesuche für eine stadtindividuelle Ansiedlungssteuerung.

Es ermöglicht damit schnelle Reaktionszeiten und eine passgenaue Zuordnung von Immobilien und Nachnutzungskonzepten, indem Informationen von Gesuch und Angebot abgeglichen werden. Im öffentlichen Bereich der Plattform gibt es u.a. auch einen Leerstandsmelder.

Technischer Aufwand

Einmalig ist die grundlegende lizenzfreie Software zu installieren. Zunächst läuft das Verfahren dann in einer Cloud-Lösung, so dass eine technische Beeinträchtigung der städtischen IT nicht zu erwarten ist. Jedoch werden in einer weiteren Ausbaustufe diverse Schnittstellen als Verarbeitungsmöglichkeit angeboten. Diese sind teilweise bereits vorhanden, bei einigen ist jedoch zunächst die technische Umsetzbarkeit unter Beibehaltung des Sicherheitsstandards der Stadtverwaltung notwendig.

Nutzungsaufwand

Als Richtwert für eine vollumfängliche und hilfreiche Nutzung des Systems werden mind. 100 Gewerbeflächen angesetzt. Es ist sinnvoll und es wird dazu geraten, sämtliche Gewerbeflächen bzw. Immobilien in einem abgegrenzten Bereich (z. B. Innenstadt) mit allen verfügbaren Informationen zunächst zu erfassen, was als arbeits- und zeitintensiv eingestuft werden kann, da diese Informationen entweder recherchiert oder auch erst noch erhoben werden müssen. Dies kann auch über Schnittstellen geschehen, soweit Daten bereits ausreichend vorhanden sind. Insofern ist hier initial zunächst ein hoher personeller Input notwendig. Bestätigt wurde dies durch einen ersten Austausch mit der Stadt Lüneburg, die zu einer der 14 Modellstädte zählt.

Finanzieller Aufwand

Zunächst fallen für die erstmalige Implementierung und Einrichtung der Webanwendung durch den Entwickler Kosten in Höhe von 8 – 16 TEUR - je nach Größe der jeweiligen Kommune und Konfiguration des Systems – an. Die Implementierung kann selbstverständlich auch durch die Kommune selbst umgesetzt werden, sofern hier die entsprechenden Ressourcen zur Verfügung stehen. Der erstmalige sogenannte Setupbetrag für die Basisversion (abhängig von der Anzahl der Objekte) beläuft sich auf 1035 € (netto), das monatliche Hosting wird mit ca. 345 € (netto) veranschlagt, so dass sich hier jährliche Kosten i. H. v. 4.140 € (netto) ergeben.

Sollte es zu einer Beschaffung kommen, sind die hierfür notwendigen Mittel rechtzeitig im Haushalt zur Verfügung zu stellen. Weiterhin ist bei einem Beschaffungsvorgang zwingend das Vergaberecht zu beachten. Hierbei sind evtl. anfallende jährliche Kosten auf den geschätzten Nutzungszeitraum hochzurechnen und mit einmaligen Anschaffungs- und Einrichtungskosten zu addieren.

Um den interessierten und teilnehmenden Kommunen Hilfestellung, Beratung und Betreuung zu bieten, wird derzeit eine eigene LeAn GmbH gegründet, die diese Aufgaben als Dienstleister kostenpflichtig für Kommunen übernehmen kann.

Fazit: Das System kann entweder selbst eingerichtet oder der Service extern eingekauft werden (make or buy).

3. Leerstandsinitiative

Grundsätzlich ist dem Prüfantrag zuzustimmen, es bedarf noch einer juristischen Beurteilung ob die Stadtverwaltung als Zwischenvermieter auftreten kann. Ebenso stellt sich die Kostenfrage in der Hinsicht, ob die Stadt Nebenkosten (bspw. 200 €/Monat bei ca. 60 qm = 2500 €/Jahr) in bestimmter Höhe übernehmen kann, dafür also ein Budget im Haushalt eingeplant, oder auf Mietinteressenten umgelegt wird.

Ob Eigentümer überhaupt bereit sind, an die Stadt für einen symbolischen Mietzins zu vermieten, kann an dieser Stelle nicht gesagt werden. Dieses sind grundsätzliche Fragen, die vor einer Initiierung eines solchen Projektes zunächst intern besprochen und geklärt werden müssen. Bisherige Erfahrungswerte zum Vermieten von Ladenlokalen haben gezeigt, dass Eigentümer oftmals kaum bereit sind, temporäre Zwischennutzungen zuzulassen. Man möchte langfristig weitervermieten, insofern sind Zwischenvermietungen hier oftmals keine Option, obwohl sich diese in der Regel mit relativ geringem Aufwand realisieren ließen.

Das Citymanagement erfasst und dokumentiert die innenstadtrelevanten Leerstände und hält insofern möglich, regelmäßig Kontakt zu den Eigentümern bzw. Maklern, um über Bestandsänderungen informiert zu sein. Dabei wurden und werden auch Optionen einer Zwischennutzung angesprochen, vorgeschlagen und es wird beratend unterstützt, falls sich nicht unmittelbare Nachfolgenutzungen anschließen.

Insgesamt betrachtet muss es darum gehen, die jeweiligen Eigentümer mehr für die Möglichkeiten und auch Chancen einer Zwischennutzung zu sensibilisieren. Flexibilität und Kreativität seitens der Eigentümer bei der Vermietung von Ladenlokalen sind zukünftig gefragt, dazu gehören auch Zwischennutzungen.

Lösungsansatz:

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung möchte hier unterstützen und beschäftigt sich daher auch mit der Initiierung einer Online-Plattform (siehe Anlagen) zur Vermittlung sog. Pop-Up-Stores. Zur Erläuterung: Pop-Up-Stores sind Geschäfte, die zeitlich begrenzt als Zwischennutzung in Leerständen vorgesehen sind. Nicht auszuschließen wäre dabei, dass sich erfolgreiche Pop-Up-Stores dauerhaft an ihrem Standort etablieren bzw. in andere Leerstände im Innenstadtbereich umziehen. Die Eigentümer leerstehender Ladengeschäfte müssten somit in einem ersten Schritt angesprochen und über das beabsichtigte Projekt informiert werden und sich in einem zweiten Schritt bereiterklären, ihre Immobilie für dieses Pilotprojekt der Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Stadt würde bei einem derartigen Projekt als Vermittler, nicht jedoch als (Ver-)Mieter auftreten, wie es u.a. beispielhaft in Pirmasens stattgefunden hat. Dort lief das Projekt in der Coronazeit an - vor allem mit zwei Zielen:

Zum einen wollte man damit aktiv die Leerstandsquote senken, zum anderen die Gründungskultur fördern. Vom temporären Pop-Up-Store sollte von vornherein der Weg zu einem dauerhaften Ladengeschäft vollzogen werden. Zwei Leerstände konnten somit sogar dauerhaft beseitigt werden, allerdings war der Zulauf von potentiellen Interessenten insgesamt über den Zeitraum betrachtet sehr verhalten. In Kaiserslautern soll ein ähnliches Projekt im Frühjahr 2023 starten, auch hier laufen Kosten bei der Stadt auf, Deckungslücken sollen über Sponsoren geschlossen werden.

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung kann sich vorstellen - und das bekräftigen auch die laufenden Überlegungen dazu – ein Projekt zu initiieren und zu begleiten das Überschneidungen mit den Inhalten des vorliegenden Antrages hat. Bisher beinhalten diese Überlegungen wie oben aufgeführt allerdings nicht, dass die Stadt selbst Leerstände anmietet. Es geht um eine Vermittlerrolle durch die Einrichtung einer Online-Plattform, auf der potentielle Nutzungskonzepte für Ladenflächen aufgelistet werden sollen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:
Screenshots_PopupStore_Plattform