

**XVIII/0929 Einführung LEAN – Software für Leerstands- und
Ansiedlungsmanagement
hier: Anfrage der FWG-Stadtratsfraktion**

Antwort der Verwaltung:

Frage 1:

Kann die Software LeAn® für das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement in Frankenthal eingeführt werden?

Antwort:

LeAn ist ein Werkzeug für Kommunen zur Gestaltung vitaler Innenstädte und Zentren, hier kommen Leerstandsmanagement und Digitalisierung zusammen. Die Plattform ermöglicht als daten-schutzkonforme Webanwendung digitales Leerstands- und vorausschauendes Ansiedlungsmanagement – unter Federführung der Kommune und mit Beteiligung aller Nutzergruppen. Mithilfe von LeAn können Immobilien und Nachnutzungskonzepte im Optimalfall passgenau gematcht und eine nachhaltige Innenstadtaufwertung sichergestellt werden.

Das System gliedert sich in einen öffentlichen und einen geschlossenen/ privaten Bereich. Der öffentliche Bereich ist ohne Zugangsdaten zu erreichen. Beim geschlossenen Bereich bestimmt die Kommune, wer Zugang erhält. Es können u.a. verschiedene Nutzerrollen zugewiesen werden, womit der Prozess sehr flexibel, digital und damit im ersten Schritt auch für einen potentiellen Flächeninteressenten eigenständig ablaufen kann. Auch kann so auf digitale Weise ein aktuelles Gesamtbild der verfügbaren Leerstände in der Innenstadt dargestellt werden – dies ist bislang nicht der Fall, dringend notwendig und könnte auch direkt auf digitalem Wege erfolgen: Das System enthält ein Dashboard mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und gleichzeitig eine Funktion zur Erfassung von Ansiedlungsgesuchen. Es ermöglicht damit schnellere Reaktionszeiten und ein passgenaues Matching von Immobilien und Nachnutzungskonzepten, indem Informationen von Gesuch und Angebot abgeglichen werden. Die Software LeAn stellt da-her sicherlich auch für Frankenthal einen potentiellen Ansatz dar. Zu berücksichtigen ist, dass die Funktionen der LeAn-Plattform sehr umfangreich sind und individuell konfiguriert werden können, dies mit Blick auf die verfügbaren finanziellen Mittel.

Frage 2:

Welche personellen und finanziellen Mittel sind für die Einführung und die laufende Pflege erforderlich und müssten gegebenenfalls im kommenden Haushalt eingeplant werden?

Antwort:

Wie in Frage 1 angedeutet, ist tiefgreifende Grundlagenarbeit und -recherche über die innerstädtischen Flächen und ihre Gewerbeeinheiten notwendig, um das Instrument LeAn überhaupt sinnvoll nutzen können, dies bindet vor allem personelle und zeitliche Ressourcen. Die Wirtschaftsförderung hat diesen Prozess nun ohnehin angestoßen, um das Leerstands- und Ansiedlungsmanagement so auf eine effektive und professionelle Ebene zu heben, womit eine Grundlage zur Mitsprache der Kommune an Nachvermietungen der innerstädtischen Gewerbeeinheiten geschaffen

werden soll - positive Beispiele gibt es hierfür bereits in der Wormser Straße, Bahnhofstraße und Speyerer Straße.

Eine v.a. technische Betreuung des Systems ist zu empfehlen. Der erstmalige sog. Setupbetrag für die Basisversion (abhängig von der Anzahl der Objekte) beläuft sich nach Auskunft des LeAn-Betreibers auf 1035 € (netto). Dabei wird ein externer IT-Service zur Software-Implementierung beauftragt. Das monatliche Hosting wird mit ca. 345 € (netto) veranschlagt, so dass sich hier jährliche Kosten i. H. v. 4.140 € (netto) ergeben. Das Hosting geschieht auf einem externen Server in Deutschland in einem BSI-zertifiziertem Rechenzentrum. Es wird ein eigener Hostname unter stadtname.le-an.de bereitgestellt. Empfohlen wird zudem eine einmalige Schulung (350 €) sowie der jährliche Support i. H. v. 1.200 €, so dass laufender Support in Bezug auf die Plattform gegeben ist. Die erstmalige Erhebung von Bestand und Leerstand inkl. Außenaufnahmen der Objekte könnte ebenfalls separat für 5.000 € beauftragt werden. Die persönliche Kontaktaufnahme mit den Immobilieneigentümern durch die Wirtschaftsförderung stellt allerdings einen bewussten Bestandteil der Leerstandsstrategie für die Frankenthaler Innenstadt dar, weshalb eine externe Beauftragung nicht als präferierte Lösung angesehen wird. Grundsätzlich müssten Mittel im Haushalt zur betreuten Einführung und Betreuung der Plattform eingeplant werden. Die Website der Leerstandslotsen führt auch potentielle Fördermöglichkeiten auf, dies gilt es parallel zu prüfen. Ein fortlaufender Aufbau der Datenbank durch die Wirtschaftsförderung und die hiermit einhergehende Bindung der zeitlichen Kapazitäten ist dabei unumgänglich.

Frage 3:

Welche zusätzlichen Möglichkeiten bietet die Nutzung von LeAn® Match und die Anbindung an die Leerstandslotsen-Plattform im Rahmen einer Einführung?

Antwort:

Erfahrungswerte aus Hanau zeigen, dass nicht gleich alle zur Verfügung stehenden Angebote und Pakete, die die Software bietet, genutzt werden müssen, um ein effizientes Arbeiten mit diesem Tool zu ermöglichen. Zuerst sind die Basics in Form der Datengewinnung zum Aufbau der Datenbank notwendig – dies wird mehrere Monate in Anspruch nehmen. Zu empfehlen ist daher der Start mit grundlegenden Funktionen, nach einiger Grundlagenarbeit können flexibel einzelne Optionen wie bspw. LeAn-Match mit unterschiedlichen Paketen und Preisen bei Bedarf hinzugebucht werden. Hanau stellt eine der damaligen geförderten Pilotkommunen für das Thema LeAn dar, weshalb dort bereits auf einem hohen Niveau mit tiefgreifender Informationsdichte gearbeitet wird. In Hanau werden Anfragen und Angebote zu Flächen und Objekten kontinuierlich eingefügt und aktualisiert, um das System als zentrale Datenbank zu nutzen. Damit wird ein umfassender Überblick gewährleistet. Auch Makler geben Daten zu ihren Objekten an die LeAn-Verantwortlichen weiter. Zusätzliche Funktionen wie bspw. das Einstellen eines Expansionsprofils werden geboten. Ein Kontakt zu den Leerstandslotsen besteht bereits und ein erstes Austauschtreffen zur detaillierten Evaluierung der Möglichkeiten ist zeitnah eingeplant.