

01 S - Strategische  
Innenstadtentwicklung und  
dezernatsübergreifende  
Fördermittelprogramme  
Frau Duda

Datum:  
16.09.2021

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

**Förderprojekt "Digitales Leerstands- und Ansiedlungsmanagement" in  
Stadtlaborverprobung**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	28.09.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.09.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

### **Sachverhalt:**

Aufgrund der Entwicklungen in den Innenstädten während der Pandemie hat die IFH KÖLN GmbH das Projekt „Digitales Leerstands- und Ansiedlungsmanagement“ entwickelt und beim Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie einen Förderantrag für die Umsetzung und Verprobung im Rahmen sogenannter Stadtlabore eingereicht. Dieser wurde kurzfristig positiv beschieden und die Hansestadt Lüneburg als eine von bundesweit 15 Städten als Modellkommune ausgewählt.

Die Organisation und Koordination des Vorhabens liegt bei der IFH KÖLN GmbH, welche als Antragstellerin die Modellstädte mit ihren Anforderungen und Dienstleister zusammenbringt.

Die Modellkommunen erhalten über den im Entwurf beigefügten Weiterleitungsvertrag eine 100%ige Kostenübernahme der Projektkosten.

Die Hansestadt Lüneburg wird das Projekt in der neu eingerichteten Stabsstelle 01S „Strategische Innenstadtentwicklung und dezernatsübergreifende Fördermittelprogramme“ umsetzen und sich insbesondere entstandene Personalkosten (2021: rund 23 T€, 2022: 90 T€) sowie laserbasierte Passantenfrequenzmessstellen (2021: 50 T€) fördern lassen. Grundlage der Personalkostenberechnung sind Stellenanteile der Stabsstellenleitung und der Sachbearbeitung in der Stabsstelle 01S.

## Ziele des Projekts:

Das übergeordnete Ziel des Vorhabens ist, eine digitale Lösung für aktives Ansiedlungsmanagement in deutschen Städten/Kommunen zu entwickeln und zu verproben. Dafür bedarf es standardisierter Prozesse, Abläufe und Tools, um eine qualitative Nachvermietung zu ermöglichen. Zudem wird ein ganzheitlicher Überblick zu aktuellen Leerständen, Immobilienstruktur, angebotenen Verkaufsflächen, aber auch passenden Anbietern benötigt. Entsprechend hat die digitale Plattform als technische Basis als Adressaten zum einen Städte/Kommunen, zum anderen die Immobilienbesitzer, Makler und Anbieter.

Nach einer im Netzwerk „Die Stadttretter“ initiierten Umfrage bei deutschen Kommunalverwaltungen wollen 84 Prozent der etwa dreihundert befragten Kommunen zukünftig Eigentümer aktiv bei der Nachvermietung und Nachnutzung ihrer Immobilien unterstützen. Diese Innenentwicklung mit ihrer im Baugesetzbuch verankerten Maßgabe „Innen vor Außen“ liefert zudem einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, die in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verankert ist.

Um Leerstandsmanagement zu betreiben und Innenstadtlagen eine Zukunftsfähigkeit zu ermöglichen, sie also so zu entwickeln, dass sie sowohl gesellschaftliche Teilhabe für BürgerInnen sowie Wohlfahrt und Wohlstand für die urbane Gesellschaft als auch Raum für tragfähige Geschäftsmodelle bieten, braucht es neue Ansätze zur Kontrolle und Steuerung.

Für eine aktive Innenentwicklung und das Leerstandsmanagement fehlen jedoch die digitalen Instrumente, wie ein Workshop mit 20 Kommunen zeigte: 18 der 20 teilnehmenden Kommunen erfassen Leerstand über Excellisten o. ä. So zeigt sich die Notwendigkeit, diese Verwaltungsleistung in Kommunen zu verankern und gemäß Onlinezugangsgesetz (OZG) auf elektronischem Weg auch für Immobilieneigentümer nutzbar zu machen.

Das Ziel des vorliegenden Vorhabens ist, durch einen ganzheitlichen Überblick zu aktuellen Leerständen, Immobilienstruktur, angebotenen Verkaufsflächen, aber auch passenden Anbietern ein proaktives Ansiedlungsmanagement zu schaffen. Dafür bedarf es standardisierter Prozesse, Abläufe und Tools, um eine qualitative Nachvermietung zu ermöglichen. Daher wird durch die Entwicklung einer digitalen Lösung/Plattform die technische Basis gelegt, die als Adressaten zum einen Städte/Kommunen, zum anderen die Immobilienbesitzer, Makler und Anbieter hat.

Das Matching von Angebot und Nachfrage geschieht durch einen Algorithmus, der auf künstlicher Intelligenz basiert. Im Vergleich zu Immobilien-Plattformen im Internet werden viel mehr Daten involviert sein, die eine wesentlich bessere Entscheidungs- und damit auch Matchingqualität sicherstellen. So erkennt man automatisiert auf Grund von Frequenzmessungen oder zurückgehenden Stromverbräuchen (Abweichung vom Soll-Stromverbrauch, Zusammenarbeit Netzbetreiber) bevorstehende Leerstandspotentiale.

Das, was die 15 Modellstädte entwickeln, ist der OZG-Standard für digitales Leerstandsmanagement.

Für Lüneburg entstehen insbesondere drei große Vorteile:

1. Lüneburg bekommt kostenfrei das zu dem Zeitpunkt beste Leerstands- und Ansiedlungsmanagementsystem und profitiert von der Weiterentwicklung
2. Lüneburg kann den Standard als teilnehmende Modellstadt mitgestalten
3. Lüneburg bekommt über den Innenstadtbereich ein Netz von Frequenzzählern

### Umsetzung:

Um einen zeitnahen Einsatz zu ermöglichen und sich auf die unterschiedlichen Gegebenheiten der Ortsgrößenklasse einzustellen, erfolgt der Aufbau stufenweise:

- Leerstandserfassung: Quantitative Erfassung von leerstehenden oder leerfallenden Immobilien mit der Möglichkeit Leerstand auch digital zu melden.
- Datenanreicherung (Veredelung): Erfassung aller Gewerbeimmobilien sowie Nutzungsoptionen und weiteren Daten (wie z. B. Passantenfrequenzen) sowie Dialog mit der Immobilienwirtschaft, um möglichen Leerstand frühzeitig zu erkennen und Anforderungen zu berücksichtigen.
- Standortentwicklung (Gestaltung): Identifikation von Anbietern und Anforderungsmatching (Verknüpfung von Leerstandsinformationen) zur aktiven und zukunftsfähigen Standortentwicklung.

In der Folge ergibt sich ein innovativer Nachvermietungsprozess. Zudem wird damit nicht nur Leerstandsmanagement bewerkstelligt, sondern die Kommune erhält eine nachhaltige Steuerungsfunktion für ein aktives Ansiedlungsmanagement.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Hansestadt Lüneburg beschließt die Teilnahme am Projekt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie „Stadtlabore für Deutschland - Leerstand/Ansiedlung“. Die Hansestadt Lüneburg wird das Projekt unter Leitung der IFH KÖLN GmbH als Modellkommune umsetzen. Der Weiterleitungsvertrag für die Teilnahme ist zu unterzeichnen. Die zusätzlich entstehenden Auszahlungen sind im Rahmen einer vollständigen Förderung im Rahmen des Projektes „Stadtlabore für Deutschland - Leerstand/Ansiedlung“ gesichert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage:
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 2021: 82.300,00 €; 2022: 99.000,00 €
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
  - Ja
  - \_\_\_\_\_ Nein \_\_\_\_\_
  - Teilhaushalt / Kostenstelle: KS 01050
  - Produkt / Kostenträger: 57100202
  - Haushaltsjahr: 2021 / 2022
- e) mögliche Einnahmen: 2021: 82.300,00 €; 2022: 99.000,00 €

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Entwurf des Weiterleitungsvertrages zwischen der Hansestadt Lüneburg und der IFH Köln GmbH

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:  

---