



# LEERSTAND ANPACKEN, ANSIEDLUNG STEUERN

Wie Innenstädte in Zeiten des  
Strukturwandels fit für die Zukunft werden.



Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



## Unsere Gesellschaft ist auf attraktive, funktionierende Zentren angewiesen. Innenstädte lebendig zu gestalten, ist daher essenziell.

Die aktuelle Zeit mit Pandemie, Energie- und Klimakrise ist herausfordernd – Verunsicherung dominiert. Eine Verödung der Innenstädte durch die absehbaren wirtschaftlichen Einbrüche muss umgangen werden. Doch die gute Nachricht: Krisen sind zu bewältigen. Nicht mit einem „Weiter so“ oder „Wird schon“, sondern durch Veränderung. Eine aktive Gestaltung der Innenstadt ist die Lösung: Innenstädte aktiv gestalten und zur Zukunftsfähigkeit der Zentren beitragen. Nur wie?

Besonders unsere europäischen Nachbarn machen vor, wie eine konsequente Umsetzung von Zielbildern aussehen kann (z. B. Paris 15-Minuten-Stadt). Gleichzeitig existieren zahlreiche

Best Practices zu Konzepten wie dem Repair-Café. Doch wie können Innenstädte systematisch gesteuert werden? Kommunen haben i. d. R. keinen Überblick über den aktuellen Besatz ihrer Innenstädte oder Leerstände.

Sowohl der Digitalisierungsgrad als auch die Datenlage sind unzureichend. An dieser Stelle muss angesetzt werden. 40 Prozent verhinderte Innenstadtfans unter den Konsument:innen in Deutschland untermauern, dass sich der Einsatz lohnen wird!

### INHALT

- 01 WIE WIR ARBEITEN UND GESTALTEN.
- 02 WAS WIR FOKUSSIERT UND ENTWICKELT HABEN.
- 03 WO MEHR ZU FINDEN IST.

# 01 WIE WIR ARBEITEN UND GESTALTEN.

Wie kann eine Plattform für digitales Leerstands- und vorausschauendes Ansiedlungsmanagement entwickelt werden? Von Beginn an war klar, dass dies keine Aufgabe für die Umsetzung am Schreibtisch ist. Vielmehr müssen die Nutzenden – sprich die Kommunen – unmittelbar in die Entwicklung und Verprobung einbezogen werden. Doch bei Beteiligten aus dem gesamten Bundesgebiet und nur 16 Monaten Projektlaufzeit braucht es noch mehr.

# VORSTELLUNG BETEILIGTE

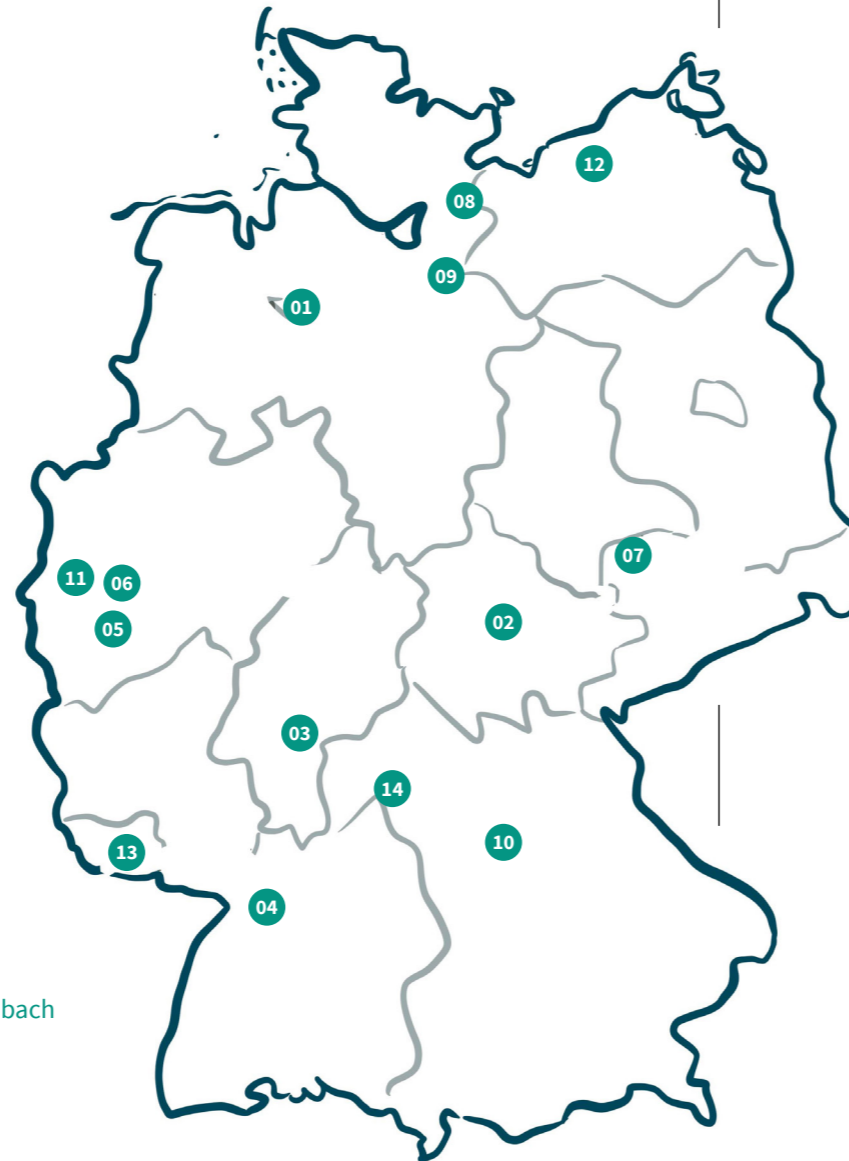
Gemeinsam mit Modellstädten, Partnern und Dienstleister arbeitet das IFH KÖLN an einer Basis für ein dialogorientiertes Miteinander im Prozess der Vitalisierung von Stadtzentren. Neben der Plattform stehen das Lernen der einzelnen Innenstadttakteur:innen voneinander und das Generieren der richtigen Daten für die Zukunftsplanung im Vordergrund. Schauen wir uns die Beteiligten an:

## MODELLSTÄDTE

14 Modellstädte verteilt über Bundesländer, Ortsgrößenklassen und mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen bezüglich Organisation ihrer Wirtschaftsförderung bzw. verantwortlicher Stadtorganisation sowie Leerstand in der Stadt waren die ideale Besetzung.

 Hier mehr erfahren:

- |              |               |                    |
|--------------|---------------|--------------------|
| 01 Bremen    | 06 Langenfeld | 11 Mönchengladbach |
| 02 Erfurt    | 07 Leipzig    | 12 Rostock         |
| 03 Hanau     | 08 Lübeck     | 13 Saarbrücken     |
| 04 Karlsruhe | 09 Lüneburg   | 14 Würzburg        |
| 05 Köln      | 10 Nürnberg   |                    |



## PARTNER

Unterschiedliche Kompetenzen sind für die Realisierung des Projektziels erforderlich. Neben den Partnern für Plattformentwicklung und Datenmanagement wirken über 20 weitere Partner und Dienstleister aus den Bereichen Recht, Grafik, Organisation, Kommunikation und Technik mit.

 Hier mehr erfahren.

## BEIRAT

Zudem bringt ein divers besetzter Projektbeirat die unterschiedlichen Sichten von Kommunen, Immobilienwirtschaft und Konzeptanbietenden sowie Ministerien, Instituten und Beratungen ein.

 Zur Übersicht Projektbeirat.



## PLATTFORM

 immovativ  
Wir digitalisieren Stadt- und Regionalentwicklung

 Symbiolab

**gmvteam**  
Die Ergebnismanufaktur

## DATEN

 LEERSTANDSLOTSEN

**hystreet.com**

innoplexia  
An SNP Company

**IFH KÖLN**

**tood**

sowie weitere  
Partner und  
Dienstleister



# gemeinsam

## WERTEORIENTIERTE ARBEITSWEISE

AGIL UND  
NUTZERZENTRIERT

PARTNERSCHAFTLICH UND  
LÖSUNGSORIENTIERT

WERTEORIENTIERT  
UND DIALOGBASIIERT

REMOTE FIRST

Die Beteiligten im Bundesgebiet verteilt und nur 16 Monate Projektlaufzeit: Die Zusammenarbeit im Remote-First-Modus zu organisieren war eine logische Entscheidung. Um als Gruppe im digitalen Setting schnell handlungsfähig zu sein, haben sich alle Beteiligten auf gemeinsame Werte der Zusammenarbeit verständigt. Neben gemein-

samen Terminen wurden feste Arbeitskreise zu Schwerpunktthemen sowie nach Bedarf Arbeitsgruppen ins Leben gerufen, zu denen sich die Modellstädte nach Interesse und Ressourcenverfügbarkeit anschließen konnten. Wissen und Erfahrungen wurden so verteilt generiert und mit allen geteilt – schnelles Vorankommen wurde dadurch möglich.



Klick, um einen Einblick in die  
Zusammenarbeit im Projekt zu erhalten

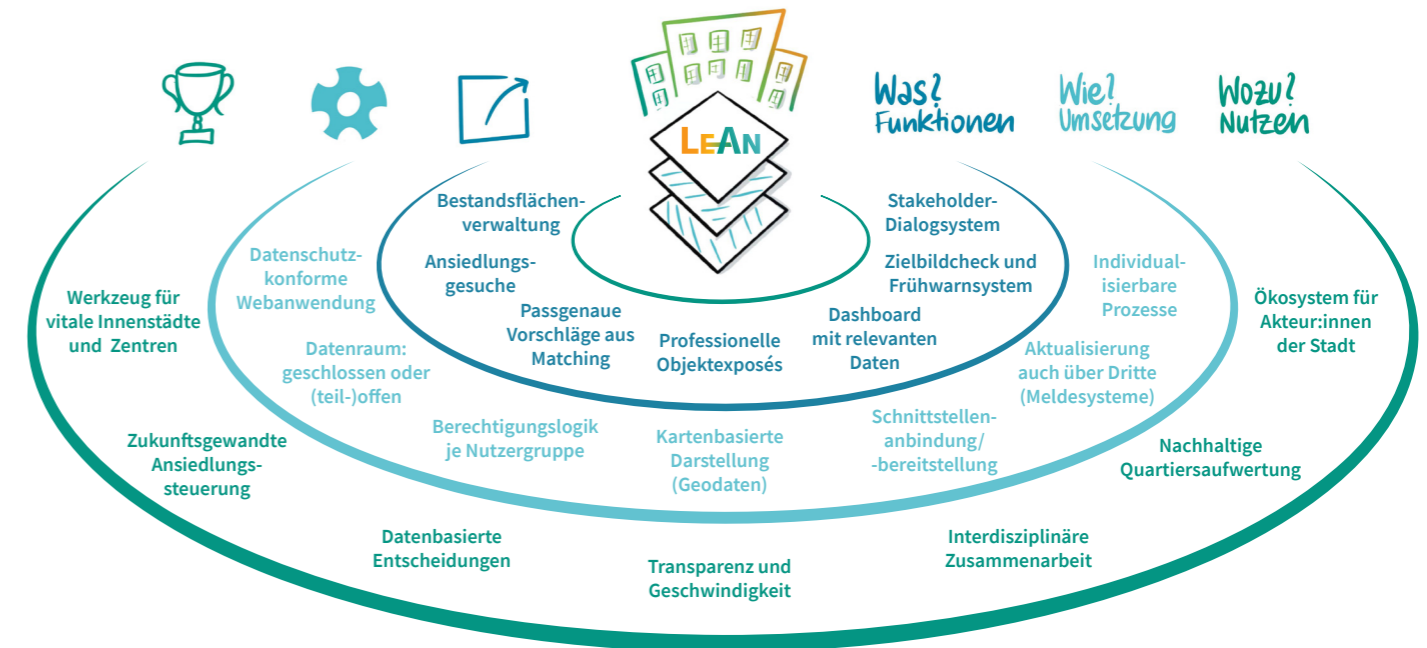
## 02 WAS WIR FOKUSSIERT UND ENTWICKELT HABEN.

LeAn<sup>®</sup> als Werkzeug zur Gestaltung von vitalen Innenstädten: Eine Plattform für digitales Leerstands- und vorausschauendes Ansiedlungsmanagement, die unter Federführung der Kommune alle Nutzergruppen an einen „digitalen“ Tisch bringt. Die Prozessinnovation vereint als Herzstück alle Daten und ist die Grundlage für ein dialogbasiertes Miteinander. Im Projektverlauf wurden dazu unterschiedliche Themen bearbeitet und Standards geschaffen.

## FUNKTIONEN, UMSETZUNG UND NUTZEN VON LEAN

Die datenschutzkonforme Webanwendung LeAn<sup>®</sup> erleichtert die Bestandsflächenverwaltung, liefert einen aktuellen Überblick über Immobilienbesatz und (drohende) Leerstände, enthält ein Dashboard mit umfangreichen relevanten Daten zu Umfeld und Nutzbarkeit der Immobilie und erfasst Ansiedlungsgesuche für

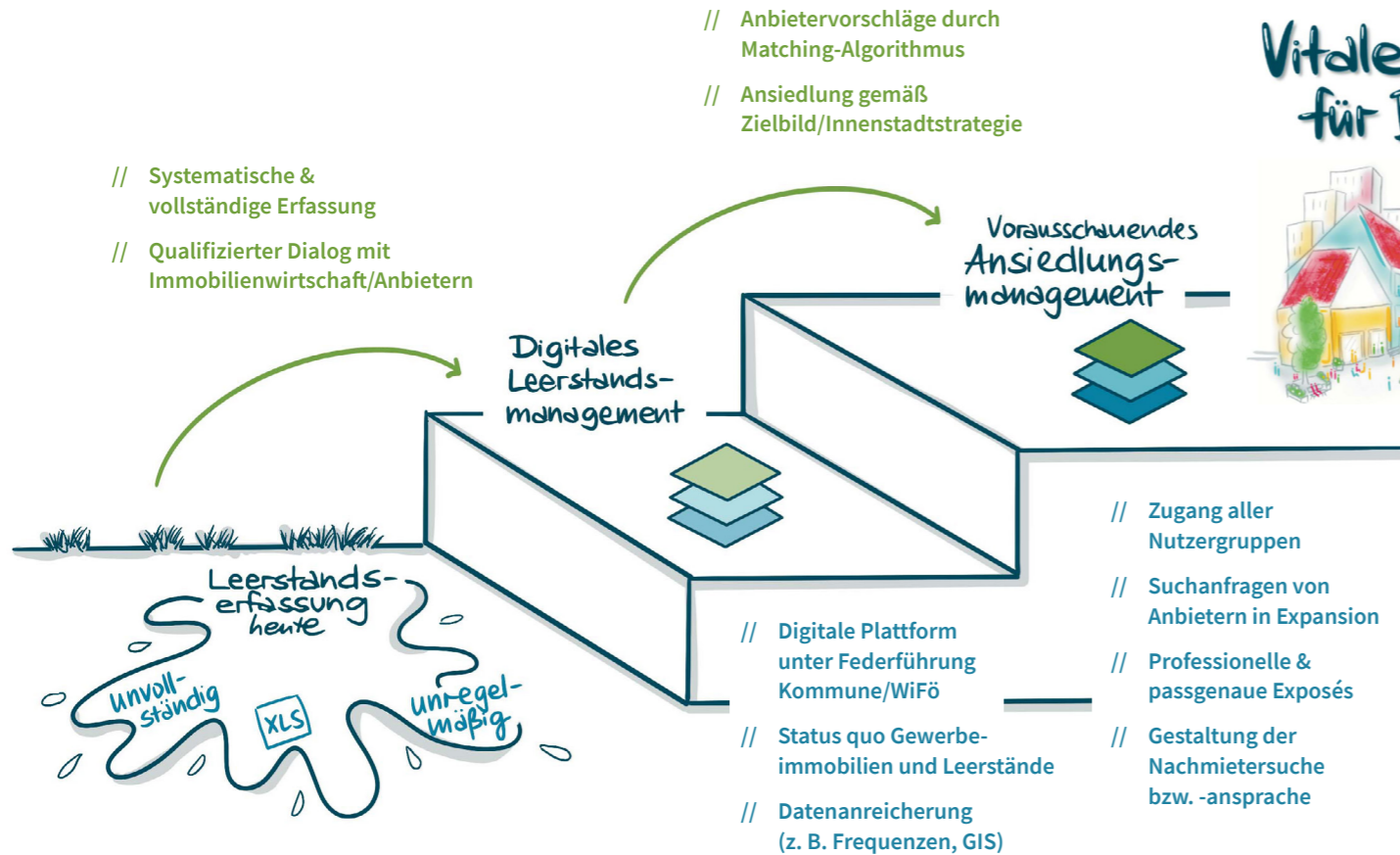
eine stadtindividuelle Ansiedlungssteuerung. Als Ökosystem für Akteur:innen der Innenstadt ermöglicht LeAn<sup>®</sup> damit schnelle Reaktionszeiten und ein passgenaues Matching von Immobilien und Nachnutzungskonzepten. Gemeinsam mit der Kommune wird die Innenstadt datenbasiert aktiv gestaltet.



Klick, um einen Einblick in die Arbeit mit LeAn<sup>®</sup> zu erhalten



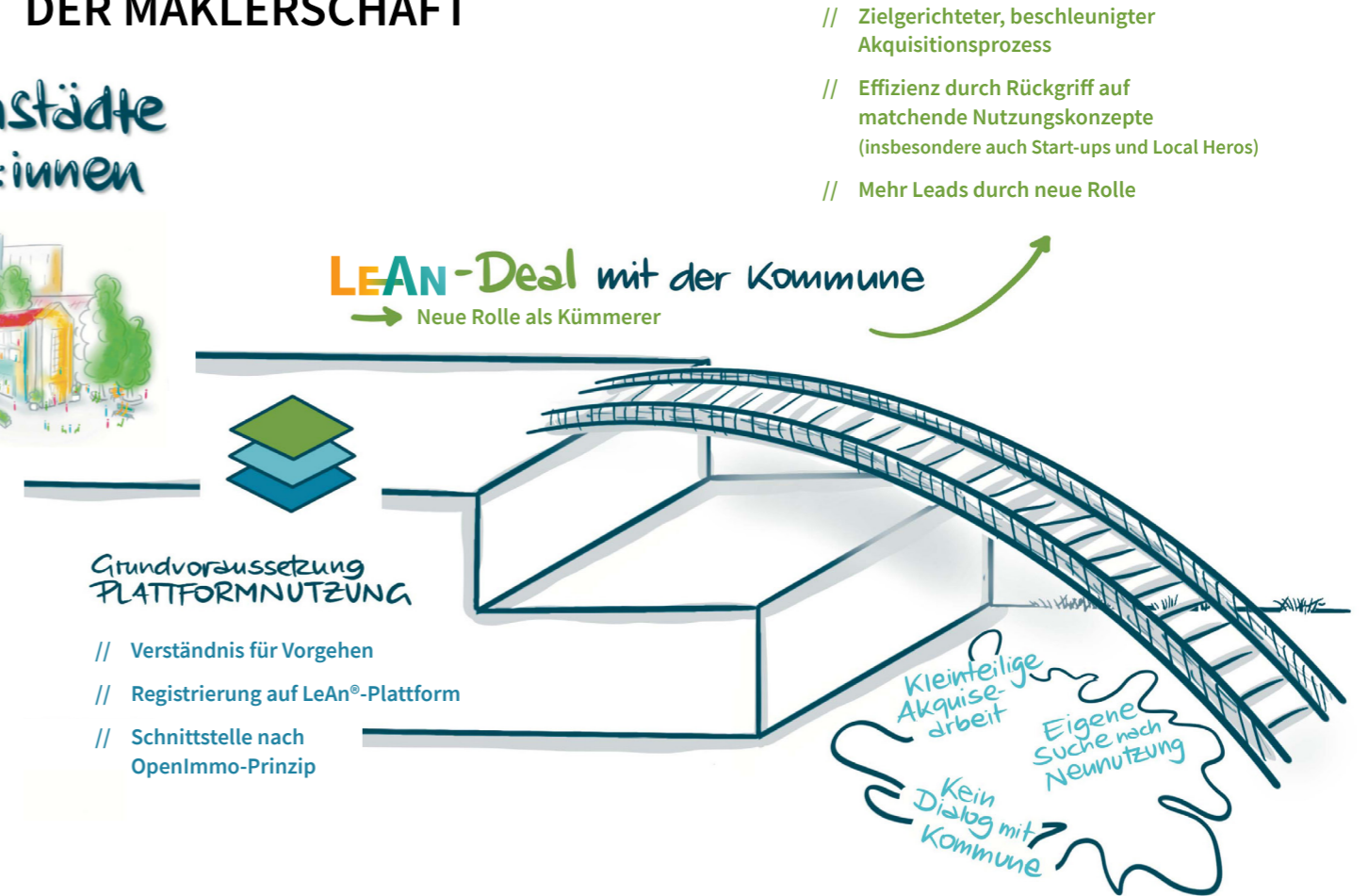
# EVOLUTIONSSTUFEN IN DER UMSETZUNG



# Vitale Innenstädte für Bürger:innen



# EINBINDUNG DER MAKLERSCHAFT



Der Weg zur vitalen Innenstadt wird nicht von heute auf morgen zurückgelegt. Es ist ein Prozess. Mit dem klaren Ziel vor Augen gilt es, sich der Ausgangssituation bewusst zu werden: Die heutige Datenlage stellt keine Basis für eine gemeinsame Steuerung aller Anspruchsgruppen dar. Der

Schritt auf die erste Stufe zu einem digitalen Leerstandsmanagement ist somit ein Quantensprung. Doch perspektivisch gilt es, den nächsten zu gehen: Es braucht ein vorausschauendes Ansiedlungsmanagement im gemeinsamen Dialog von Kommune, Immobilienwirtschaft und Konzeptanbietenden.

Schnell kann die Frage aufkommen, welchen Part zukünftig die Maklerschaft übernimmt. Erst zentraler Akteur, jetzt Abstellgleis? Nein. Im Ökosystem des (zukünftigen) Ansiedlungsprozesses nehmen Gewerbetreibende eine ganz entscheidende Rolle ein und wechseln in eine effiziente

Kümmerer-Rolle. Mithilfe von LeAn® kann die Maklerschaft auf matchende Nutzungskonzepte je Fläche zurückgreifen und dadurch leerstehende oder -fallende Flächen schneller bedienen. Die Folge: Mehr Leads in der neuen Rolle.

# BÜNDELUNG ALLER DATEN IN LEAN®

Daten sind exzellente Steuerungsparameter. Doch welche Daten braucht es im innerstädtischen Kontext?

Künftig wird LeAn® Daten bündeln, die Auskunft über den lokalen Gewerbe- und Nutzungsmix geben, das Ausmaß an Leerständen dokumentieren oder die geeignet sind, Gewerbe- und Standortpotenziale zu identifizieren und Auskunft darüber geben, wie gut freie Objekte und Nutzungskonzepte zueinander passen. Neben der Erfassung durch Kommune, Immobilien- und Konzeptanbieter werden auch viele Daten zentral über Schnittstellen eingespielt werden können.

## AUSZEICHNUNGEN

LeAn® ist mehrfach ausgezeichnet – von Anbieterseite und Immobilienwirtschaft. Zum einen überreichten Google und der Handelsverband Deutschland den ZukunftHandel Award 2022 Sonderpreis „Erlebnis Innenstadt“, zum anderen würdigte der ZIA – Zentraler Immobilienausschuss LeAn® mit seiner Aufnahme in den Innovationsradar.



# INTEGRATION DER NUTZERGRUPPEN



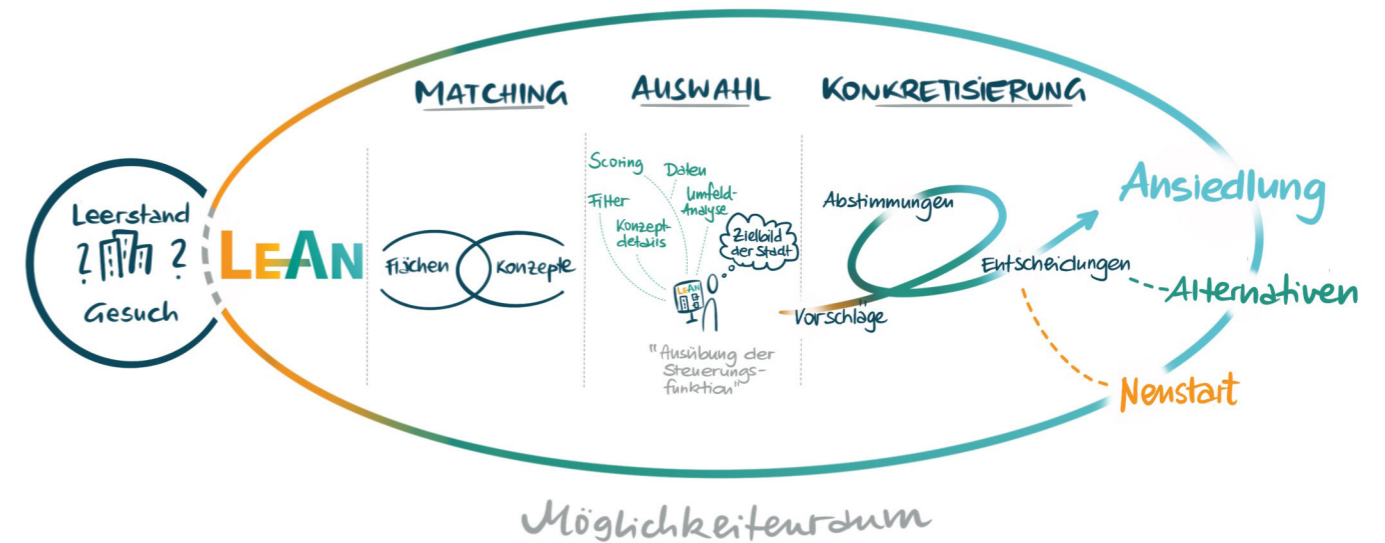
Unter Federführung der Kommune werden alle Nutzergruppen der Innenstadt an einen „digitalen Tisch“ gebracht. Als Ökosystem für Akteur:innen der Innenstadt ermöglicht LeAn® damit Kommunen schnelle Reaktionszeiten und ein passgenaues Matching von Immobilien und Nachnutzungskonzepten für eine nachhaltige

Quartiersaufwertung. Anbieter profitieren von einem attraktiven Umfeld und der vereinfachten Standortsuche und Immobilieneigentümer sowie die Vermittlungsbranche erhalten neben professionellen Objektexposés die Möglichkeit, gemeinsam mit der Kommune die Innenstadt datenbasiert aktiv zu gestalten.

# MATCHINGPROZESS ZUR ÖFFNUNG DES MÖGLICHKEITENRAUMS

Entscheidender Schritt auf dem Weg vom monofunktionalen Einkaufsraum zum multifunktionalen Lebensraum ist die Öffnung des Möglichkeitsraums durch das Matching: Mithilfe von LeAn® werden Immobilien und Nachnutzungskonzepte passgenau zusammengebracht und eine

nachhaltige Quartiersaufwertung sichergestellt. Auf Basis von Vorschlagslisten zu passenden Konzepten können Kommune, Immobilienwirtschaft und Anbieterseite im gemeinsamen Dialog die beste Passung von Konzept und Standort entsprechend des kommunalen Zielbildes.





# AUSEINANDERSETZUNG MIT ZUKUNFT UND ZIELBILDERN



GRÜNE STADT



NACHHALTIGE STADT



15-MINUTEN-STADT



STADT ALS ERWEITERTES WOHNZIMMER

## WEITERE THEMEN

Weiterhin wurden folgende Themen bearbeitet:

**DATEN**

- // Branchenklassifikation
- // Frühwarnsystem
- // Vergleich von Erhebungsmöglichkeiten der immobilienwirtschaftlichen Daten
- // Vergleich von Frequenzmessverfahren
- // Repräsentative Befragung von 10.000 Bürger:innen zu ihrer Sicht auf das Thema Innenstadt
- // Hall of Inspiration

**ENABLER**

- // Integration von LeAn® in IT-Systemlandschaft
- // Start und Ausbau des immobilienwirtschaftlichen Dialogs
- // Aufbau und Ausbau eines Akteursnetzwerk Innenstadt
- // Mustertexte für Datenschutzbestimmungen und AGB, Datenschutzkonzept

**STRATEGIE**

- // Zielbildcheck
- // Konsequente Zielbildumsetzung

## 03 WO MEHR ZU FINDEN IST.

Jede Stadt ist anders, doch durch Austausch und gemeinsam gesetzte Standards kann Weiterentwicklung zielgerichtet stattfinden. Viel Wissen wurde in den 16 Monaten Projektlaufzeit generiert und umfangreiche Erfahrungen gesammelt: Angefangen bei Datengenerierung und Datenschutz über IT-Integration bis hin zu Zielbildern, passenden Dialogformaten und Mindset-Wechsel. Dieses Wissen wird nun zum Projektende verfügbar gemacht. Gleichzeitig wurde der Stein ins Rollen gebracht – die Weiterentwicklung der Prozesse und Tools wird sich aus der Anwendung ergeben.

## KOMPETENZAUFBAU STARTEN. JETZT MIT DEM VIDEOKURS LOSLEGEN!

### Im Videokurs werden die Themen zur Umsetzung Schritt für Schritt behandelt:

- // Aufbau und Funktionen von LeAn®
- // Daten und ihr jeweiliger Nutzen
- // Rolle von Zielbildern im Ansiedlungsprozess, Konzepte und Matching
- // Tipps und Tricks und Anleitungen für die Funktionen in LeAn®

### Inklusive Hinweisen zur Umsetzung bei unterschiedlichen Gegebenheiten vor Ort

 [www.stadtlabore-deutschland.de/videokurs](http://www.stadtlabore-deutschland.de/videokurs)



# IMPRESSUM

## Stadtlabore für Deutschland

c/o IFH Köln GmbH  
Dürener Straße 401 b  
50858 Köln

+49 (0) 221 943607-68  
www.stadtlabore-deutschland.de

## Kontakt

Dr. Eva Stüber  
e.stueber@ifhkoeln.de

Boris Hedde  
b.hedde@ifhkoeln.de

**Illustrationen** © Nadine Hoffmann  
www.nh-visuals.com

**Grafik** © Tobias Lehnen

## Copyright

Dieses Projekt wurde in der Zeit von  
09/2021 bis 12/2022 nach bestem Wissen und  
Gewissen, mit aller gebotenen Sorgfalt, jedoch  
ohne Gewähr erstellt. © IFH KÖLN, 2022



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages