

Digital Champions Award: Mit diesem Preis zeichnen Telekom und Wirtschaftswoche seit 2018 unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie mittelständische Unternehmen aus, die mit innovativen Ideen und Projekten die Digitalisierung in Deutschland vorantreiben.



Visionen für die Zukunft der Stadt

Stefan Müller-Schleipen und Bo Nintzel digitalisieren Grundstücke ganzer Kommunen und Kreise, um Verdichtungspotenziale zu entdecken

Ein virtuelles Fenster zur Stadt: Bo Nintzel (links) und Stefan Müller-Schleipen haben eine digitale Plattform entwickelt, die Kommunen Stadtentwicklung und -marketing erleichtern soll.

Zahlen und Fakten

Das Unternehmen: Immovativ GmbH
Gründungszeitpunkt: 2006 als Wunschgrundstück GmbH (Ausgründung aus der Terramag GmbH), Umbenennung zu Immovativ GmbH 2017
Unternehmenssitz: Kurt-Blaum-Platz 1, 63450 Hanau
Geschäftsführung: Stefan Müller-Schleipen & Dipl.-Ing. Bo Nintzel
Mitarbeiterzahl: 12
Umsatz 2018: 650 000 Euro
Branche: Software-Entwickler/ IT-Dienstleister für Kommunen
Ausbildungsberufe: Bürokauffrau/-kaufmann, Informatiker

www.immovativ.de

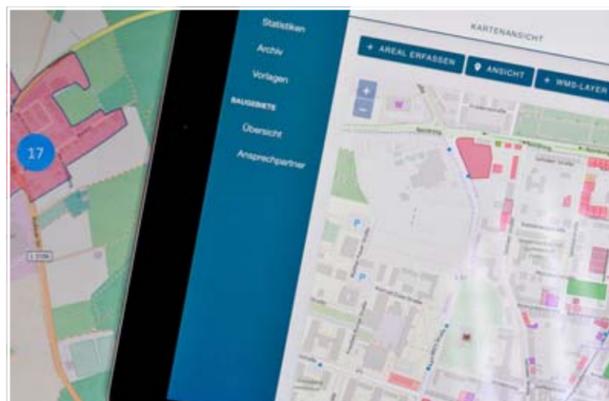
Von Jasmin Jakob

Wie Städteplanung durch die Möglichkeiten der Digitalisierung gewinnen kann, zeigt die Immovativ GmbH mit Sitz in Hanau. Mit ihrer Software aReal erfassen die Geschäftsführer Stefan Müller-Schleipen und Bo Nintzel Leerstände, Brachflächen und andere Grundstücke einer Stadt und stellen sie in interaktiven Karten dar. Benutzerfreundlich für Sachbearbeiter in Bauämtern, Investoren, Wirtschaftsförderer oder Bürgermeister. Bald sollen es 3-D-Modelle geben, die per Virtual-Reality-Brille sichtbar werden.

Zwei Tablets stehen auf dem Tisch vor dem großen Flachbildfernseher im Konferenzraum der Immovativ GmbH. Durch die Fensterfront blickt man direkt in das Innere der Stadt: auf die Nürnberger Straße und auf das Hanauer City-Center, hinter dem zwei hohe, rote Baukräne hervorragen. Sie stehen auf dem Grundstück, auf dem noch vor fünf Jahren der älteste innerstädtische Bauernhof Hanaus stand, jahrelang lag es brach, blieb ungenutzt. Nach dem Verkauf an einen Investor entstehen dort nun in einem sechsteiligen Gebäudekomplex neue Wohn- und Gewerbeflächen. Solche Areale, die es in ähnlicher Form über das gesamte Stadtgebiet verteilt gibt, nehmen Stefan Müller-Schleipen und Bo Nintzel, die Geschäftsführer der Immovativ GmbH, auch über virtuelle Fenster ins Blickfeld. Mit der von ihrem Unternehmen entwickelten Software „aReal“ wollen sie Kommunen die Entwicklungspotenziale aufzeigen, die in ihren Zentren liegen. Jederzeit abrufbar auf Smartphone oder Tablet, wodurch die Daten auch direkt vor Ort fortlaufend aktualisiert werden können. Die Software erfasst Leerstände, Brachflächen und andere Grundstücke, veranschaulicht sie auf interaktiven Karten und zeigt alle dazugehörigen Daten des kommunalen Geoinformationssystems in einer Ga-

lerieübersicht. Anstatt neue Areale außerhalb der Ortschaften zu verbrauchen, sollen so bereits verbaute Flächen wieder nutzbar gemacht werden. Mit dieser nachhaltigen Idee wurde die Immovativ GmbH in diesem Jahr mit dem Digital Champions Award für die Region West- und Mitteldeutschland ausgezeichnet. Denn sie soll helfen, die vom Bund gesetzten Klimaziele zu erreichen. Bis 2030 soll der Flächenverbrauch in Deutschland nämlich auf 30 Hektar am Tag reduziert werden. Heute ist dieses Ziel noch in weiter Ferne: Müller-Schleipen spricht von einem „Flächenfraß“ mit beträchtlichen Dimensionen: „Jeden Tag werden 58 Hektar Fläche in Deutschland zubetoniert – das sind 85 Fußballfelder – und das, obwohl es in den Dörfern und Städten immense Entwicklungspotenziale gibt. Es gibt Gemeinden, da steht der halbe Ortskern leer, aber sie weisen trotzdem Neubaugebiete aus, weil sie Neubürger anlocken wollen.“ Hinzu komme, dass sich der Leerstand in den Zentren im Digitalmarkt bislang nicht widerspiegeln würde, voll erschlossene Gewerbegebiete würden im Internet hinter umständlichen Pfaden kommunaler Webseiten versteckt: in Dateiformaten, die für die Google-Suche nicht auffindbar seien. Daher bietet die Immovativ GmbH ein eige-

Software erfasst Flächen und schafft interaktive Karten



Karten aus Papier haben ausgedient: Ein Tablet mit der Software aReal ist handlich, die Daten können ständig aktualisiert werden.

nes kommunales Immobilienportal (KIP) an, das als öffentlicher Teil der aReal-Software in die Webseite der Kommunen eingebunden werden kann. Häuslebauer auf der Suche nach Bauland oder Investoren auf der Suche nach Gewerbeflächen können so direkt über die Startseite der Webseite einer Kommune zu einer Übersicht der gesuchten Flächen gelangen. Direkt sehen, wie groß oder teuer ein Grundstück ist, wie es baurechtlich genutzt werden kann und ob es verfügbar ist. Und, das ist der eigentliche Clou: das Grundstück direkt über die Webseite anfragen. So bekommt der Interessent auf einen Blick alle Daten, die bislang nur bei zuständigen Ansprechpartnern der kommunalen Verwaltung abgefragt werden konnten. Dort müsste sonst laut Müller-Schleipen meist erst ein langwieriger Auswertungsprozess verschiedener Datenquellen in Gang gesetzt werden, da diese dezentralisiert erhoben würden und erst herausgesucht werden müssten: „Wenn wir zu einer Stadtverwaltung kommen, dann sitzen uns an einem Tisch der Wirtschaftsförderer, der Bürgermeister und der Bauamtsleiter

gegenüber. Dann frag ich: 'Wo sind denn Ihre Entwicklungspotenziale, wo sind die Baulücken?' Der Bauleiter holt dann einen riesigen Papierstapel hervor und legt ihn auf den Tisch, meistens ist das eine Excelliste. Der Wirtschaftsförderer hat zum Teil Gewerbeflächen, die einer Entwicklung harren, oder leer stehende Einzelhandelsgeschäfte und der Bürgermeister hat so ein bisschen Rundumblick. Die Verantwortlichen haben also verschiedene Datenquellen, die aber zum Teil nicht aktuell, oft personenbezogen und dezentralisiert sind. Wir führen alle Daten in einer Plattform zusammen, um auf Knopfdruck ein Innenentwicklungsgutachten zu erstellen. Mit aktuellen Daten, die nicht vor sieben Jahren erhoben worden sind, sondern am selben Abend um 18.46 Uhr.“ Im Main-Kinzig-Kreis soll so in einem zweijährigen Modellprojekt „Digitale Innenentwicklung“ eine Übersicht über die Gewerbeflächen erstellt werden. „Das kam federführend durch die Wirtschaftsförderung des Main-

Kinzig-Kreises zustande, da es kaum noch größere, zusammenhängende Flächen gibt, die der Kreis als Gewerbegebiete anbieten kann“, erklärt Nintzel. „Das spannende ist, dass in den inneren Ortsgebieten noch sehr viele größere Flächen brachliegen.“ Nach dem Startschuss am 1. September wird jede der 29 Kreiskommunen innerhalb der nächsten zwei Jahre mit der aReal-Software und Tablets ausgestattet und entsprechend geschult. Anfang nächsten Jahres startet ein ähnliches Projekt mit einem Landkreis in Nordrhein-Westfalen, wo 148 Städte und Gemeinden mit dem System versorgt werden: „Das freut uns, da sind wir auch stolz drauf, dass wir als mittelständisches Unternehmen in Hanau so eine Aufmerksamkeit erzeugen können.“ Die Software wurde seit 2013 in einem Pilotprojekt mit der Stadt Hanau entwickelt, um die Innenentwicklungspotenziale in der Stadt zu erfassen. „Dabei haben wir allein in der Kernstadt 62 Potenziale auf einer Gesamtfläche von 17 Hektar erfasst, von denen 13 Areale, wie ein ehemaliges Gelände der EAM oder das Philipps-Areal in die Entwicklung gekommen sind.“ Der Ausblick auf die Zukunft soll nicht mehr ausschließlich durch ein Hausfenster erfolgen, sondern der Sachbearbeiter, Eigentümer oder Investor soll mitten in der digitalen Umgebung stehen können, um Visionen zur Innenstadtentwicklung aufzeigen zu können. „Wir entwerfen derzeit mit Wissenschaftlern der Universität Cottbus 3-D-Gebäudemodelle, die man mit einer Virtual-Reality-Brille sehen kann, dass man in 3-D durch Straßenzüge laufen kann. So kann man in der Übersicht aber auch sehen, wo beispielsweise begrünbare Dachflächen angelegt werden könnten.“

Innere Ortsgebiete bieten viel Entwicklungspotenzial