Angewandte Geoinformationstechnik in der Immobilienwirtschaft:
Informations- und Vermarktungsplattform PHOENIX See - Dortmund

Antragsteller:

GeoData+ GmbH
Karl-Marx Straße 32
44141 Dortmund
Tel.: 0231 – 55 70 51 28
Fax. 0231 – 55 32 15
info@geodataplus.de
www.geodataplus.de

1. Allgemeiner Vorspann

Die Informations- und Vermarktungsplattform PHOENIX See hat das Ziel die Projektentwicklung und Vermarktung von städtebaulichen Flächen zu beschleunigen, optimieren und zu vereinfachen. Eine große Herausforderung bei städtebaulichen Projekten ist hierbei die effektive öffentliche Kommunikation. Diese ist hierbei durch die Tatsachen begründet, dass

- die einzelnen Projektabläufe lange Zeitspannen umfassen, deren Inhalte für die Öffentlichkeit nicht transparent sind,
- Grundstücke zum Zeitpunkt der Vermarktung für den Interessenten nicht fassbar sind und
- sich die sehr individuellen Eigenschaften der Grundstücke dem Architekten erst nach ausführlichen Recherchen erschließen.

Die Geoinformationstechnik ermöglicht es auf diese kommunikativen Herausforderungen einzugehen und das Projekt positiv in den Medien hervorzuheben. Des Weiteren werden Projektabläufe greifbar, allgemeine Interessenten schnell und verständlich über konkrete Grundstücke informiert und Fachleuten (z.B. Architekten und Bauträger) alle Informationen zur Konzeptplanung bereit gestellt.

Gerade im Rahmen des laufenden Strukturwandels des Ruhrgebiets, von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft, wurden und werden zahlreiche Projekte zu architektonischen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Verbesserungen ins Leben gerufen und umgesetzt. Die kommunikativen Herausforderungen spielen dabei eine immer wichtigere Rolle, gerade bei städtebaulichen Groß- und Leuchtturmprojekten.

Eines dieser Projekte ist das städtebauliche Großprojekt PHOENIX See im Dortmunder Ortsteil Hörde unter der Regie der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft. Diese entwickelt auf einer alten ca. 100 ha großen Stahlwerksfläche in unmittelbarem Umfeld des Stadtteilzentrums Hörde einen städtebaulich hochwertigen, lebenswerten und zukunftsfähigen Standort für Wohnen und Dienstleistungen mit rund 250 Grundstücken. Für die perspektivische Folgenutzung wurden die unterschiedlichsten Arten der Nutzung von reinem Wohnen, individual Entwicklung, Quartiersbildung bis zur gewerblichen Entwicklung berücksichtigt.

Quelle: PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft; http://www.phoenixseedortmund.de/24940.html Stand: 29.07.2011

Zur Planung, Entwicklung und Vermarktung dieses städtebaulichen Großprojektes wurde ein neues effizientes und wirtschaftliches Werkzeug benötigt. Die Realisierung erfolgte auf Basis von frox® Real Estate der GeoData+ GmbH. Die zugehörige Internetseite ist unter http://www.wohnen-am-phoenixsee.de frei zugänglich.

2. Projektinhalt

Ziel der Informations- und Vermarktungsplattform ist die Unterstützung über den gesamten Projektzyklus hinweg, von der gezielten Projektentwicklung, der zentralen und grundstücksbezogenen Verwaltung sowie der effizienten Vermarktung bis hin zur Realisierung des Projektes PHOENIX See.

Bei der Entwicklung der Plattform mussten folgende Herausforderungen berücksichtigt werden:

1. Die Kommunikation der Vielzahl von unterschiedlichen Grundstücken in Bezug auf ihre Art, die Gestaltungsregeln und spätere Nutzung (z.B. Wohnen oder Gewerbe).
2. Die Informationsbereitstellung für die unterschiedlichen Nutzergruppen, von der internen Verwaltung über Fachanwendern wie Architekten und Bauträger bis hin zum interessierten Bürger.
3. Die Annahme, dass alle Nutzergruppen nicht GIS-affin sind und keine Vorkenntnisse im Bereich der Geoinformationstechnik besitzen.

Resultierende Anforderungen an das Projekt:

1. Anforderungen durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft
   - hohe Wirtschaftlichkeit durch eine schnelle und gezielte Entwicklung des Projektes
   - effiziente, moderne Vermarktung als Wettbewerbsvorteil
   - Einbindung und selbstständige Fortführung der Business-Daten
   - zentrale Informationsbereitstellung in Bezug auf die unterschiedliche fachliche Tiefe
   - zeitnahe Information und Beteiligung der Bürgerschaft
   - Schaffung von Vertrauen bei Kunden und Investoren im Bezug auf deren eigene Due-Dilligence-Prüfung
   - positives Image

2. Praktische Anforderungen
   - leichte, intuitive und rein nutzerorientierte Bedienung
   - ansprechendes Design, qualitatives „Look & Feel“
   - hohe Performance, keine langen Wartezeiten, Echtzeitniveau
   - hoher Informationsgehalt und einfache Informationsvermittlung
   - hohe Zugänglichkeit

3. Projektergebnis

Zur erfolgreichen Realisierung des Projekts mussten die unter 2. formulierten Anforderungen der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft sowie die praktischen Anforderungen erfüllt werden. Das Augenmerk lag zunächst auf den Anforderungen der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, hierbei besonders auf der wirtschaftlichen und gezielten Entwicklung, sowie der effizienten Vermarktung des Projektes.

Um die Anforderungen zu unterstützen wurde das interaktive, kartenbasierte Managementsystem frox® Real Estate eingesetzt. Dieses zeichnet sich durch den smarten, auf der Flash/FLEX Technologie basierende, Web-Client aus. In Verbindung mit der ArcGIS Server Technologie ermöglicht frox® Real Estate die Business-Daten in Form von interaktiven Karten über jeden handelsüblichen Web-Browser zur Verfügung zu stellen. Die Business-Daten und die Business-Intelligence der beteiligten Fachbereiche werden dabei mit den zugehörigen Geoinformationen verknüpft und im Intranet oder zur Präsentation im Internet bereitgestellt.

Durch das Medium Internet lässt sich eine zeitnahe Information und Beteiligung der Bürgerschaft sowie eine offene Kommunikation (inkl. grundstücksbezogener Download) gewährleisten. Diese Maßnahmen stärkten das Vertrauen der Bürger, Kunden und Investoren in das Projekt PHOENIX See enorm. Neben der klassischen Vermarktung mittels Printmedien, wurde mit der Veröffentlichung im Internet ein neuer Vermarktungsweg beschritten. Zumal sich heute bereits rund 90% der Kaufinteressenten zunächst Online informieren, so dass sich bei der Vermarktung von Immobilien und Grundstücken das Internet zur ersten Anlaufstelle entwickelt hat.

Mit frox® Real Estate und der GIS Server Technologie wird die interaktive, kartenbasierte Darstellung der Business-Daten in Verbindung mit den räumlichen Informationen ermöglicht. Ein wichtiger Punkt bei der Einbindung der Business-Daten ist die selbstständige, qualitätsgesicherte Datenfortführung um den Informationsstand auf der Plattform immer aktuell zu halten.

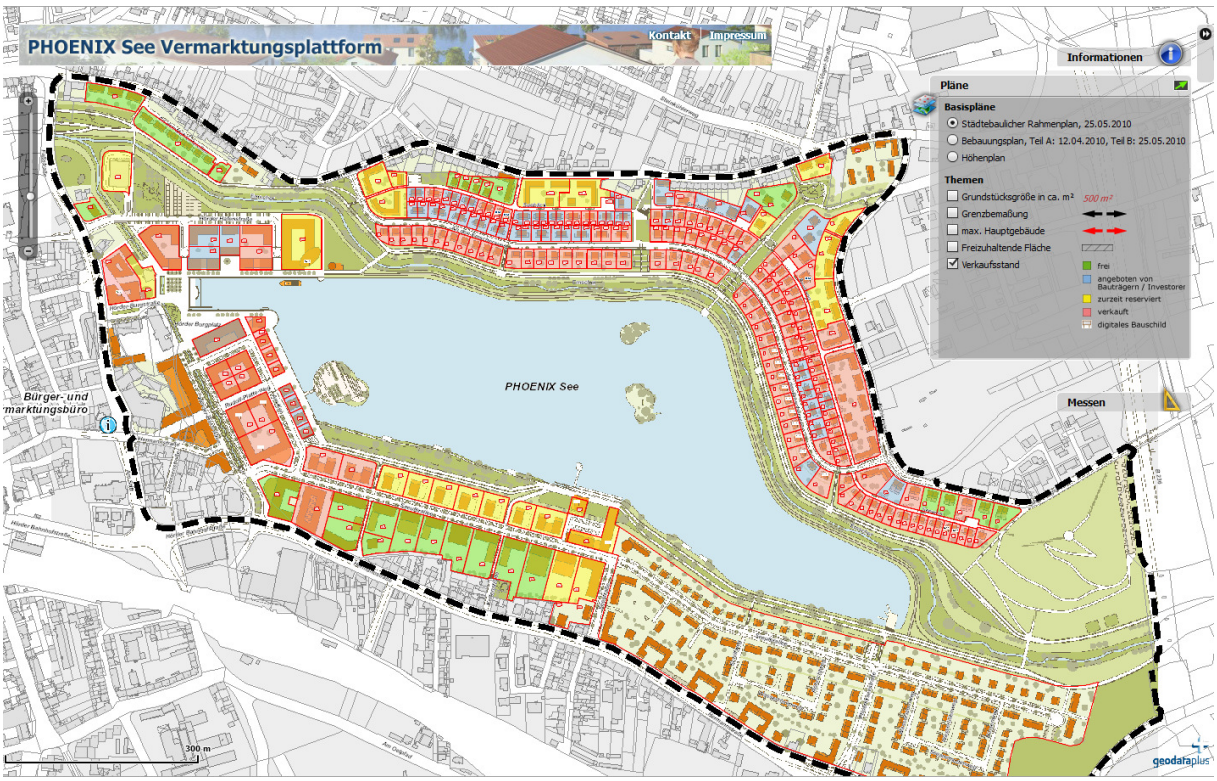
Die Lage ist das ausschlaggebende Kriterium für die Vermarktung eines Grundstückes. Aus diesem Grund ist, neben der konventionellen Grundstückspräsentation, die Darstellung des Umfeldes in Form von Übersichtskarten und interaktiven thematischen Karten ein wichtiger Bestandteil in der modernen und effizienten Vermarktung. Die Möglichkeit der Umfeldanalyse im Rahmen der von den Kunden durchgeführten indirekten Due-Diligence-Prüfung gegenüber dem Angebot, stellt einen entscheidenden Vorteil von frox® Real Estate und der GIS-Server Technologie dar.

Des Weiteren ist es möglich via Internet und durch den Einsatz der GIS-Server Technologie eine zentrale Informationsbereitstellung für die interne Verwaltung und die unterschiedlichen Nutzergruppen zu ermöglichen.
Ein zentraler Punkt für den Erfolg des Projektes sowie für die effektive Vermarktung ist jedoch die Akzeptanz der Nutzer und die daraus resultierenden hohen Zugriffszahlen. Ausschlaggebend hierfür ist eine schnelle Navigation im grafischen Datenbestand, eine intuitive Bedienung, eine zentrale Informationsbeschaffung und die weltweite Zugänglichkeit bei 24 Stunden am Tag über jeden beliebigen Web-Browser.

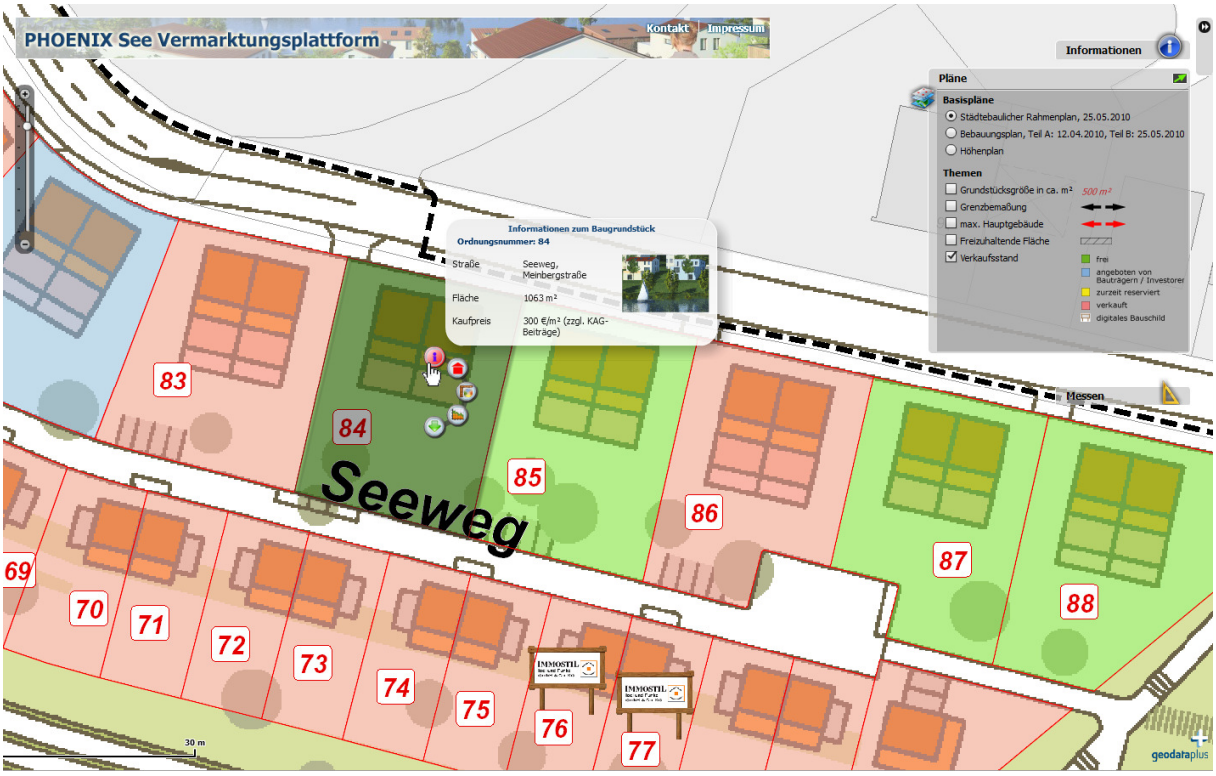
Gerade für das Internet gibt es eine Vielzahl von Faktoren, die bei der Projektentwicklung berücksichtigt wurden, um die Akzeptanz bei den unterschiedlichen Nutzern zu gewährleisten. Durch den Einsatz des smarten Flash Web-Client wurde die Performance, die Bedienung und die grafische Gestaltung optimiert. So wurde eine Performance auf Echtzeitniveau erreicht und die Ladezeiten der einzelnen Anwenderaktionen auf ein Minimum reduziert. Die Bedienung ist verständlich und ermöglicht dem Anwender sich ohne Einarbeitungszeit zurechtzufinden und die gewünschten Aktionen durchzuführen, um alle erforderlichen Informationen zu erhalten. Die Vorgaben der grafischen Gestaltung im Internet beruhten dabei auf den spezifischen Anforderungen der Bildschirmanzeige. Weil das menschliche Auge bei der Bildschirmbetrachtung relativ schnell ermüdet, ist die Betrachtungsdauer auf der Anwenderseite häufig kurz. Um im aktuellen Projekt die Betrachtungsdauer zu optimieren, wurden u.a. die Kontrastierung, die Detailtiefe und die Minimaldimensionierung auf einander abgestimmt. An Hand des perfekten Zusammenspiels dieser Schlüsselfaktoren wurden die praktischen Anforderungen erfüllt.

Durch die nutzerorientierte Umsetzung und Erfüllung der festgelegten Anforderungen ist es gelungen, die Informations- und Vermarktungsplattform PHOENIX See im Internet zu starten und erfolgreich zu etablieren. Mit Blick auf das laufende Projekt PHOENIX See kann gesagt werden, dass die Hauptanforderungen der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, eine hohe Wirtschaftlichkeit durch die schnelle und gezielte Entwicklung des Projektes sowie eine effiziente und moderne Vermarktung, mit der Informations- und Vermarktungsplattform PHOENIX See erreicht wurden.

geodataplus
Informationstechnik



Quelle: PHOENIX See Vermarktungsplattform; http://www.wohnen-am-phoenixsee.de Stand: 01.08.2011



Quelle: PHOENIX See Vermarktungsplattform; http://www.wohnen-am-phoenixsee.de Stand: 01.08.2011

4. Projektbedeutung zu den Ausschreibungskriterien

4.1 Technische Innovation:

- Intuitive Bedienung und reale Nutzerorientierung (für nicht GIS-affine Nutzer) durch den Einsatz des smarten Web-Client frox® Real Estate (Bedienoberfläche, Look & Feel, Performance)
- Anbindung der kundenspezifischen Business-Daten aus unterschiedlichen nicht GIS-Datenquellen und Verknüpfung mit den zugehörigen Geodaten

4.2 Wirtschaftlichkeit (z. B. Kosteneinsparungen, Einnahmen…):

- Optimierung der Verwaltung, des Vertriebs und der Vermarktung
- Schnelle und gezielte Projektentwicklung, geringe Vorhaltekosten
- Durch Möglichkeit des Hostings in der Cloud Reduzierung der Hardware-, Software, und Personalkosten (kein GIS-Knowhow nötig)
- Reduzierung der Druckkosten für Flyer, Broschüren und Exposés, da diese auf der Plattform zum Download angeboten werden
- Keine Ad-hoc Rücktitte im Notariatstermin

4.3 Gesellschaftliche Bedeutung (z. B. Bürgerinformation, Unterstützung umweltfreundlichen Verhaltens):

- Zeitnahe Bürgerbeteiligung und effiziente Bürgerinformation
- Offene Kommunikation als neuer Ansatz zur Vertrauensbildung und Akzeptanzgewinnung
- Beschleunigung der Immobilienentwicklung und -vermarktung im hohen Investitionsbereich

4.4 Weiterentwicklung des Berufsbilds:

- Verknüpfung der Berufsbilder und Erfahrungen aus den Bereichen Geoinformation, Vermessung und Immobilienwirtschaft.
- GIS und Kartographie als neues Werkzeug für die Immobilienwirtschaft, Marketing und Vertrieb. Für die GIS-Welt Erweiterung der Einsatzgebiete in bisherige GIS-fremde Bereiche.
- Vernetzung der Geoinformation mit anderen Zweigen zur Stärkung der Fachrichtung.

4.5 Erschließung neuer Anwendungsfelder:

- GIS in der Immobilienwirtschaft, auch zur Außendarstellung (Marketing)
- Kartenbasierte Informations- und Nutzersteuerung (Kartographischer Datenzugang)
- Internetkartographie gewinnt auf sehr hohem Informationsniveau an öffentlicher Bedeutung
- GIS für „Jedermann“

4.6 Besondere Medienwirksamkeit:

- Unterstützung der repräsentativen Außendarstellung, des Projektes, Stadtteils, Stadt, etc.
- Internet Technologie führt zu einer Erhöhung der Erreichbarkeit, weltweit und 24 Std. am Tag. Erweiterung der traditionellen Medienwege.