

## Protokoll

### der Sitzung der SIG Immobilien im Landesvermessungsamt NRW, Bonn

Datum: 10.2.04

Beginn: 10.00 Uhr

Ende: 14.00 Uhr

## Teilnehmer

- Frau Altmaier, CeGi GmbH
- Frau Dietrich, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Hagen
- Herr Dr. Bauer, BDVI
- Herr Hansen, microm/Immocheck
- Herr Geerling, Architekturbüro
- Herr Schumann, Inframation AG
- Herr Heuer, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Dortmund
- Herr Hoffmann, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte NRW
- Herr Ostermann, WL-Bank
- Herr Roggendorf, Stadt Bergisch-Gladbach
- Herr Meul, EuroHypo Köln
- Herr Jha, graphiX GmbH

## Leitung

- Herr Heuer, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Dortmund

## Protokoll

- Frau Altmaier, CeGi GmbH

Thema	Aufgaben	Verant- wortlich	Bis wann
<b>1. Begrüßung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrüßung, Feststellung der Teilnehmer, Genehmigung des Protokolls vom 25.11.03</li> </ul>			
<b>2. Interaktive Flächen- und Immobilienvermarktung 3D am Beispiel der Stadt Leverkusen und der Bayer AG (Herr Jha, graphiX GmbH)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abbildung von Immobilienflächen am Beispiel des Bayer AG Werksgeländes Leverkusen erfolgt <ul style="list-style-type: none"> <li>auf Grundlage eines Luftbildes</li> <li>mit Integration des 3D-Werksmodelles</li> <li>Nutzung: Information für Besucher, Mitarbeiter, Standortplaner mittels eines Walk-/Flymodus</li> </ul> </li> <li>Innovationspark Leverkusen <ul style="list-style-type: none"> <li>Integration eines CAD-Modelles</li> <li>Datenbank mit Abfrage von Infrastrukturdaten</li> </ul> </li> <li>Bismarschule in Leverkusen</li> <li>Alle Anwendung basieren auf einer Datenbank und ermöglichen dadurch die Abfrage von Informationen über die 3D-Modelle bzw. die detaillierten Gebäude. Darauf stützt sich der Fly/Walkmodus, der eine Nutzer-gesteuerte Navigation im 3D-Modell erlaubt.</li> </ul> <p>Diskussion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Nutzung von interaktiven 3D-Stadtmodellen besteht Interesse im Immobilienbereich.</li> <li>Ahnliche 3D-Modelle wurden in Bodenordnungsverfahren in der Innenstadt Bergisch-Gladbach sowie bei der Bewertung von Schulen in Dortmund eingesetzt.</li> </ul>			
<b>3. GDI NRW Verbundprojekt 2004 (Frau Altmaier)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Anlass</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>bisher hpt. prototypische Entwicklungen</li> <li>keine dauerhaften Geoinformations-Dienste eingerichtet</li> <li>keine gemeinsame Präsentation nach außen</li> </ul> </li> <li><b>Teilnehmer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beteiligen können sich bestehende oder angedachte Vorhaben im Bereich GI-Services/Anwendungen aus verschiedenen Fachgebieten, die die Standards der GDI NRW berücksichtigen. Mit Hilfe eines zentralen PR-Rahmens wird die Nutzbarkeit und Sichtbarkeit dieses GDI NRW Contents ermöglicht.</li> <li>Die Teilnehmer der SIG Immobilien sind aufgefordert,</li> </ul> </li> </ul>			

die angedachte Datenbereitstellung und –nutzung im Rahmen des Verbundprojektes zu realisieren.

▪ **Ziele**

- Entwicklung eines dauerhaften, operationellen Kerns der GDI NRW
- Schaffung von Content für GDI NRW
  - Geoinformations-Dienste zu Geobasis- und Fachthemen (mittels Web-Mapping-, GEOBASIS.NRW- oder weiteren Services)
  - Metadaten und Catalog-Services
  - Anwendungen (Portale/Fachanwendungen mit Zugriff auf Services)
 aus den Bereichen Immobilien, Kommunen, Bürgerinformation, Land&Forst, Tourismus, EVU, Wasser, etc.
- Umsetzung von GDI NRW Standards in marktfähigen Produkten
- Erzeugen von nachhaltigem Mehrwert, Schaffung von Wertschöpfungsketten zwischen Datenherstellern und Nutzern
- Interoperabilität mittels gemeinsamer Schnittstellen nach GDI NRW-Standards (Interoperabilität muss durch Zusammenwirken mit weiteren GDI NRW Diensten erwiesen werden)
- Verfügbarkeit für min. 3 Jahre
  - der Softwarekomponenten als marktfähige Produkte
  - der Web Services im Internet für einen breiten Nutzerkeis
  - der Anwendungen im Internet/Intranet.
- Bepreisung regelt der Anbieter
- zentrale Koordination und PR-Arbeit erfolgt durch die CeGi GmbH

▪ **Nutzen**

- Teilnehmer profitieren von zentraler Öffentlichkeitsarbeit
- GDI NRW wird mit Diensten und Anwendungen greifbar und nutzbar (auch nach außen)
- Teilnehmer profitieren von Wissen und Erfahrungen der übrigen
- frühzeitige Einführung der Technologie als Vorteil gegenüber Wettbewerbern im Geoinformationsmarkt

▪ **Zeitplan**

- Versand des CFP am 17.2.
- Meldung von Beiträgen/Teilnahme bis 13.3.
- Kickoff 30.3.
- Bereitstellung/Zusammenstellung von Diensten und Anwendungen bis Sept.
- Präsentation der Ergebnisse auf der Intergeo 2004 (13.10.)


#### 4. Identifizierung der wichtigsten Datentypen für die Immobilienbranche

- **Vervollständigung der Tabelle Datenanforderungen**
  - Zusätzlich zu den per Email eingereichten Ergänzungen wurde die Tabelle von den SIG Teilnehmern bzgl. Datentypen, Quelle und Anbieter vervollständigt (siehe Anhang).
  - noch zu klärende Fragen bzw. auszuführende Änderungen:
    - Verfügbarkeit der Verknüpfung von Gebäudekoordinaten und Postleitzahlen?
    - Präzisierung des Datentypes (temporäre) Baustelleneinrichtung/Verkehrsleitplanung
    - Trennung von Flurkarte und Lagepläne sowie klare Definition und Zuordnung zu Nutzern/Ranking
    - Aufteilung Datentyp Mietspiegel in seine einzelnen Quellen (z.B. Makler/ Gutachterausschüsse) und entspr. Zuordnung von Qualitäten/Genauigkeit
    - Aufteilung Datentyp Kaufkraft nach Quellen und entspr. Zuordnung von Qualitäten/ Genauigkeit
    - Integration Datentyp Ansprechpartner/ Adressen der für ein Grundstück Zuständigen (für überregionale Nutzer)
    - verbesserte genauere Trennung von Datenquelle und -anbieter
    - Zusammenfassung der versch. Nennungen zum Datentyp Sonstige Marktdaten der Gutachterausschüsse und für die Wertermittlung erforderliche Daten
    - Zusammenfassung Gebäudekoordinaten und Koordinaten zur Identifizierung des Flurstückes
    - Zusammenfassung aller amtlichen Karten
- **Identifizierung der wichtigsten Daten**
  - Die Identifizierung der für die verschiedenen Bereiche der Immobilienbranche vorrangig benötigten Datentypen wurde aufgrund des per Email eingereichten Rankings (von verschiedenen Nutzergruppen in der Immobilienbranche) sowie in zusätzlicher Diskussion während der Sitzung erreicht.
  - Diese identifizierten Daten sollten nach Möglichkeit im Rahmen der GDI NRW bereitgestellt werden.
  - Folgende Datentypen wurden identifiziert:
    - Koordinaten, Stadtpläne, Flurkarte:
      - Katasterdaten (ALB, ALKIS, Flurstück/-karte)
      - Referenz postalische Anschrift zu Katasterangaben/Gebäudekoordinaten
      - Gebäude-/Hauskoordinate

Integration der Änderungen in die Tabelle	Hr. Heuer	baldmöglichst, bis 9.3.
Klärung der Fragen	alle	baldmöglichst, bis 9.3.

- Koordinaten zur Identifizierung des Flurstückes/Adresse (Flurstücksmittelpunkts-koordinate)
- Stadtpläne mit identifizierbaren Straßennamen und möglichst mit differenzierter Darstellung der Flächennutzung (bebaute Flächen, Grünflächen, Verkehrsflächen etc)
- DGK5, TK 10, TK 25, TK 50
- Luftbilder:
  - Orthophotos, DGK5 L
  - Luftbilder mit hoher Auflösung, Schrägaufnahmen, Durchfahrt Straßenzug/Photographie
- Lasten & Beschränkungen:
  - Grundbuch
  - Baulastenverzeichnis
- Planungs- und Baurecht
  - Landschaftsplan, Gebietsentwicklungsplan
  - Planungsrechtliche Darstellungen gemäß Flächennutzungsplan
  - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Bebauungsplan
  - Denkmalschutz
  - Bodenaltslasten/Altlastenkataster
  - Bauakte (Baugenehmigungen, Grundrisse, Flächen-, Bauvolumenberechnungen, etc.)
  - Erschließungsbeitrag (für Straßen), offene Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Bodenrichtwerte/für die Wertermittlung erforderliche Daten:
  - Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse
  - Sonstige Marktdaten der Gutachterausschüsse; Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren; qualifizierte Mietspiegel (wohnwirtschaftlich) und Mietübersichten (gewerblich), Mietpreisspannen; durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen; Umrechnungskoeffizienten zur Ermittlung von Bodenwerten; Ertragswertverfahren (Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren); Sachwertverfahren (Marktanpassungsfaktoren, NHK 2000)
  - Kaufkraft, Umsatz-, Zentralitätskennziffer, Gewerbeobjekte im Umfeld (Einzelhandelsmarkt) und Büroflächenangebot, Leerstandsquoten (Büromarkt)
  - sozioökonomische-demographische Daten (Wohnumfeld, Fluktuationsdaten, Zahl der Einwohner, Wanderungsbewegungen, Bevölkerungsentwicklungen und -prognosen, Haushaltsstrukturen, Erwerbs-/Arbeitslosenquoten, Ein-/Auspendler, Leerstandsquoten,

--	--	--

Ausländerquoten, Bautätigkeiten)

- **Schlussfolgerung bzgl. Umsetzung**
  - Eine Bereitstellung von o.g. Daten in der GDI NRW kann auf zwei Wegen erwirkt werden:
    1. über die anwendungsbezogene möglichst rasche Umsetzung unter interessierten Partnern der SIG Immobilien und SIG Kommunal
    2. über die politische Arbeit/Handlungsempfehlungen der SIG Immobilien in Verbindung mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände
  - Zu 1.: Eine Verknüpfung von Datenanbietern (hpt. Kommunen) und Datennutzern der Immobilienbranche ist notwendig, um ausstehende Fragen zu klären und in Projekten im Rahmen des GDI NRW Verbundprojektes 2004 zusammenzuarbeiten. Daher tagen die SIG Kommunal und SIG Immobilien am 9.3.04 gemeinsam (s.u.). Hierbei sollten sich nach Möglichkeit interessierte Partner der Anbieter- und Nutzerseite in Teilvorhaben zusammenfinden, um gemeinsame Anträge vorbereiten zu können.
  - Zu 2.: Teilnehmer der SIG Immobilien setzen sich mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände in Verbindung und arbeiten einen ersten Textentwurf für ein Positionspapier aus (s.u.)

#### 5. Nächste Schritte/Zeitplan (bis 9.3.)

- **Politische Aktivitäten**
  - Architektenkammer (Hr. Geerling)
  - alle Nutzerkreise (RDM, Banken, etc.)
  - Hr. Hansen, CeGi
- **Kommunikation mit SIG Kommunal** (Vertreter der Kommunen); Kommunikation mit kommunalen Spitzenverbänden zwecks Abstimmung mögl. Hemmnisse / Anforderungen
  - Hr. Hansen, Hr. Heuer zwecks Abstimmung von Umsetzungen
  - Stadt Köln (Hr. Meul, Hr. Schumann), Dortmund (Hr. Heuer) (u.a. Wirtschaftsförderung); über Liste SIG Kommunal
- **Überarbeitung Tabelle** (Hr. Heuer)

Konzept zu technischen Lösungswegen (Hr. Jha)

Politische Aktivitäten - Nachfrage - Textentwurf	- alle -Hr.Hansen	- bis 1.3. - 1.3.	
Abstimmung mit kom.Spitzenverb	Hr.Hansen Hr. Heuer	bis 9.3.	
Anfragen bzgl. Umsetzungen	Hr. Meul, Hr.Schumann, Hr.Heuer	bis 9.3.	
Überarbeitung Tabelle	Hr.Heuer	baldmöglichst	
Techn.Konzept	Hr. Jha	baldmöglichst	

<b>6. Termine</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Nächste Sitzung: Gemeinsame Sitzung SIG Kommunal + SIG Immobilien 9.3.04, 10.00, Kreishaus Düren</b></li></ul>			
<b>Anhang</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tabelle Datenanforderungen Stand Sitzung 10.2.04</li></ul>			

---

Frau Altmaier, CeGi GmbH  
Protokollantin