



**Ausschreibung**

# **Relaunch Standortfinder 2020**

Stand: 14.12.2020

**ISB** | Investitions-  
und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz

## Inhalt

Einleitung.....	5
1. Frontend .....	7
1.1 Kartenfunktionen .....	7
1.1.1 Darstellung von umliegenden Unternehmen in der interaktiven Karte.....	8
1.2 Schnellsuche in der Karte.....	8
1.3 Umkreissuche .....	8
1.4 Detailsuche .....	9
1.5 Ergebnisse der Suche nach Benutzertyp .....	10
1.6 Ergebnisliste .....	10
1.6.1 Ergebnisliste Gewerbeflächen.....	11
1.6.2 Ergebnisliste weitere Gewerbeimmobilientypen .....	11
1.7 Merkliste .....	12
1.8 Detailansicht der Gewerbeflächen/Immobilien .....	13
1.8.1 Detailansicht Gewerbeflächen.....	13
1.8.2 Detailansicht für Produktion/Halle, Büro/Praxis und Handel.....	16
1.9 Ansicht Liegenschaftskarte.....	16
1.10 PDF-Exposé Druck.....	16
1.11 Merkliste .....	17
1.12 Navigationsleiste .....	17
1.12.1 Kontakt.....	17
1.12.2 Glossar .....	18
1.12.3 FAQ .....	18
1.12.4 Datenschutz.....	18
1.12.5 Impressum.....	18
1.12.6 Login.....	18
1.12.7 Sprachen .....	18

1.12.8	Registrierungsseite für neue Benutzer .....	19
1.12.9	ISB-Logo .....	19
<b>2.</b>	<b>Backend Wirtschaftsförderer .....</b>	<b>20</b>
2.1	Einbindung der Gewerbeflächen/-immobilien in die eigene Wifö-Website (vormals Iframe) ....	20
2.2	Statistik .....	21
2.3	Gewerbeflächen .....	21
2.3.1	Neue Gewerbefläche anlegen .....	23
2.4	Gewerbeimmobilien .....	28
2.4.1	Immobilienauflistung – Überschriften .....	28
2.4.2	Neue Gewerbeimmobilie anlegen (Produktion/Halle, Büro/Praxis, Handel) .....	29
2.4.3	Bilder .....	32
2.4.4	Upload .....	32
2.4.5	Sperroptionen .....	33
2.5	Benutzerpflege .....	33
2.6	Ansprechpartner .....	34
<b>3.</b>	<b>Backend Privatanbieter und Immobilienmakler .....</b>	<b>35</b>
3.1	Listenüberschriften: .....	35
3.2	Neue Gewerbeimmobilie manuell anlegen (Gewerbefläche, Produktion/Halle, Büro/Praxis, Handel) .....	36
3.2.1	Gewerbeflächen .....	36
3.2.2	Bilder .....	39
3.2.3	Upload .....	40
3.2.4	Sperroptionen .....	40
3.3	Einspielen von Gewerbeflächen/-immobilien über OpenImmo .....	40
<b>4.</b>	<b>Backend ISB .....</b>	<b>42</b>
4.1	Gewerbeflächen/-immobilienpflege .....	42
4.1.1	Ergebnisliste .....	44
4.1.2	Historienfunktion .....	46
4.1.3	Statistik .....	46

4.1.4 Bearbeiten und Anlegen neuer Gewerbeflächen/-immobilien .....	46
4.2 Benutzerpflege .....	47
4.3 Wirtschaftsförderungsinstitutionen .....	49
4.4 Kategorien-Pflege .....	49
4.5 Gruppen verwalten .....	50
<b>5. Schnittstellen .....</b>	<b>52</b>
5.1 OpenImmo .....	52
5.2 Import von Unternehmensdaten (Excel-Liste).....	52
5.3 Import WFS, WMS aus Geoportal Rheinland-Pfalz .....	52
<b>6. Datenmigration .....</b>	<b>52</b>
<b>7. Technische Anforderungen .....</b>	<b>52</b>
<b>8. Hosting.....</b>	<b>52</b>

## Einleitung

Die ISB ist der zentrale Dienstleister für das Ansiedlungsmanagement des Landes Rheinland-Pfalz im Auftrag des Trägers Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz und arbeitet eng mit weiteren Partnern (regionale Wirtschaftsförderer, GTAI, Behörden, etc.) zusammen. Die ISB berät Investoren aus dem In- und Ausland zu Ansiedlungsfragen und bietet ihren Kunden Wirtschaftsförderung aus einer Hand.

Das übergeordnete Ziel des Ansiedlungsmanagements ist die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Rheinland-Pfalz durch die Ansiedlung von Unternehmen mithilfe der Vermarktung von Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien. Die ISB fungiert als zentrale Anlaufstelle des Landes für Betriebsansiedlung und Investorenservice.

Die seit 2012 bestehende Gewerbeflächendatenbank Standortfinder ist im Rahmen der Erfüllung dieser Aufgabe ein wichtiges Instrument. Derzeit bietet sie Investoren und Partnern einen landesweiten Überblick über die Gewerbeflächen.

**Mit dem Relaunch soll das Angebot im Standortfinder um Gewerbeimmobilien erweitert werden, so dass Investoren nach unterschiedlichen Immobilientypen (Gewerbeflächen, Hallen/Produktionsflächen, Büro/Praxisflächen und Handelsflächen) in Rheinland-Pfalz suchen können.**

**Die zugrundeliegende Technik soll über Opensource-Software abgedeckt werden.**

**Außerdem ist eine optisch ansprechende Modernisierung der Oberfläche geplant.**

**Responsives Design zum Einsatz des Standortfinders auf mobilen Endgeräten ist ebenfalls eine wichtige Anforderung.**

**Der gesamte Standortfinder soll suchmaschinenoptimiert erstellt werden.**

**Der Auftraggeber ist bei allen im Folgenden beschriebenen Funktionen offen für Vorschläge, Optimierungen und kreative Ideen. Dies ist ausdrücklich gewünscht.**

Der Standortfinder wird von folgenden Institutionen genutzt:

### ISB

- ist Administrator mit allen Rechten
- erstellt Standortangebote für Gewerbeflächen, Hallen/Produktionsflächen, Büro/Praxisflächen und Handelsflächen
- hat zusätzliche Suchfunktionen und tiefere Informationen zu den Datensätzen
- kann auch alle Immobilientypen in den Standortfinder eingeben

### Wirtschaftsförderer (Wifö)

- übernimmt die manuelle Eingabe und Pflege von Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien
- erstellt Standortangebote (Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien)

### Immobilienmakler

- spielt Gewerbeimmobilien über OpenImmo Standard ein
- übernimmt die manuelle Eingabe und Pflege von Gewerbeimmobilien im Standortfinder

### Privatanbieter

- spielt Gewerbeimmobilien über OpenImmo Standard ein
- übernimmt die manuelle Eingabe und Pflege von Gewerbeimmobilien im Standortfinder

### In- und ausländische Investoren

- nutzen den Standortfinder als Gewerbeimmobilieninformationssystem für Rheinland-Pfalz
- suchen nach Gewerbeflächen, Gewerbeimmobilien und Ansprechpartnern vor Ort

### Grundsätze für den Relaunch des Standortfinders:

- die bisherigen Funktionen des Standortfinders dienen als Grundlage für die Entwicklung der neuen Datenbank
- alle Texte, Attributnamen, Beschriftungen, PDFs, Exposés, etc. können von der ISB über ein Redaktionssystem bearbeitet und verändert werden
- alle Texte, Attributnamen, Beschriftungen, können von der ISB in mehrere Sprachen übersetzt und bearbeitet werden
- ist im Gewerbeflächen/Immobilien Datensatz zu einem Attribut kein Eintrag erfolgt, wird dieses Feld/die Zeile im Frontend weder angezeigt noch gedruckt
- alle Felder mit begrenzter Zeichenanzahl haben eine Countdown-Funktion

# 1. Frontend

In dieser Ansicht erfolgt die Suche nach Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien.

Auf der Startseite kann über die interaktive Karte und über Auswahlkriterien gesucht werden.

Vor der Suche erscheinen in der Ergebnisliste die zuletzt aufgesuchten Gewerbeimmobilien, beim Erstbesuch die als letzte aktualisierte Gewerbeimmobilie.

## 1.1 Kartenfunktionen

Allgemeine Kartenfunktionen:

- Zoom über Maus oder +/- am Kartenrand
- Isochronenkarte
- Straßenkarte
- Hybriddarstellung
- Legende außerhalb des Kartenausschnitts:
  - Gewerbe
  - Büro/Praxis
  - Produktion/Hallen
  - Handel
  - Bahnhof
  - Autobahnanschluss
  - Güterverkehrszentrum
  - Hafen
  - Flughafen
  - Liegenschaftskarte
  - Infrastruktur
  - Grenze Rheinland-Pfalz
  - Luftbilddienst Rheinland-Pfalz

Bei angemeldeten Wirtschaftsförderern und angemeldeter ISB können zusätzliche Layer durch Anklicken über die Karte gelegt und wieder entfernt werden.

Die Karte muss eine formatierte Druckausgabe mit Legende (inkl. der ausgewählten Layer) haben.

Übersetzungsmöglichkeit aller Begriffe in der Karte, aller Begriffe der Legende und aller Anzeigen in der interaktiven Kartenansicht.

In der Karte werden alle Immobilientypen auch über die Legende auswählbar dargestellt. Zur Unterscheidung sollen diese mit passenden Icons versehen werden.

### 1.1.1 Darstellung von umliegenden Unternehmen in der interaktiven Karte

Es soll eine Schnittstelle für den Import von Unternehmensdaten geschaffen werden, die im Tabellenformat vorliegen. In der Liste enthalten sind UnternehmensID, Unternehmensname, Straßename und Hausnummer, PLZ, Ort, Branchenname und URL. Mit Hilfe eines Geocoders sollen die Adressen systemseitig automatisch georeferenziert werden. Es handelt sich beim ersten Einspielen um ca. 15.000 Adressen. Eine manuelle Aktualisierung der Daten über die Schnittstelle durch die ISB erfolgt unterjährig.

Diese Adressen werden in die interaktive Karte übernommen und die Unternehmensnamen im Umfeld aller Immobilien angezeigt. Beim hoovern über den Unternehmensnamen soll die Branche angezeigt werden. Beim Klicken auf den Unternehmensnamen soll die URL erscheinen und im Standardbrowserfenster aufgerufen werden können.

## 1.2 Schnellsuche in der Karte

Über ein Eingabefeld kann nach

- Name der Gewerbefläche bzw. Immobilie (Ähnlichkeitssuche, Anzeigen von Vorschlägen)
- Straßename und Ort gesucht werden

## 1.3 Umkreissuche

Durch Klicken in die Karte werden Gewerbeflächen/-immobilien sortiert nach Nähe zum freigewählten Punkt angezeigt. Liegt der Suchpunkt außerhalb von Rheinland-Pfalz werden nur Gewerbeflächen oder Immobilien aus Rheinland-Pfalz angezeigt.

Bei Auswahl einer Immobilie wird auf den entsprechenden Standort gezoomt, Basisinformationen werden angezeigt und über den Button „mehr“ wird auf die Detailansicht verlinkt.

Die unterschiedlichen Immobilientypen werden mit unterschiedlichen passenden Symbolen in der Karte angezeigt.

## 1.4 Detailsuche

Über auswählbare Kriterien kann hier die Suche nach Gewerbeimmobilien und Flächen individuell angepasst werden.

Suchkriterien

- PLZ, Ort (Vorschlagsliste) (hier: in der Nähe von)
- Im Umkreis von (Eingabefeld)
  
- Kauf oder Miete
- Immobilientyp:
  - Gewerbefläche
  - Halle/Produktion
  - Büro/Praxis
  - Handel
  
- Weitere Suchkriterien erscheinen in Abhängigkeit vom ausgewählten Immobilientyp
  
- Breitbandverfügbarkeit Festnetz Konzeption als Minimumabfrage – bei Auswahl von z.B. Kabel od. xDSL 6Mbit/sec sollen alle Gebiete angezeigt werden, die 6Mbit/sec oder mehr anbieten.
- Breitbandverfügbarkeit Mobil
- Preis von bis
- Verfügbarkeit:
  - sofort (0-1 Jahr)
  - mittelfristig (1-3 Jahre)
  - langfristig (mehr als 3 Jahre)
  
- Entfernung der Gewerbeimmobilie oder -fläche (individuell einstellbar) zu
  - Autobahn (Autobahnanschlussstelle)
  - Bahnhof
  - Flughafen
  - Hafen
  
- **ISB-Zusatzsuchfunktionen**  
Suchfunktionen, die nur verfügbar sind, wenn ISB als Admin eingeloggt ist.  
Die ISB kann alle Gewerbeimmobilien statusunabhängig (auch nicht aktuelle, gesperrte Flächen etc.) über die Suchfunktion selektieren.  
Suche nach

- Gewerbesteuer von            bis
- Grundsteuer B von bis
- Berücksichtigung VHB
- Fördergebiet
- Eigentumsverhältnisse
- Planungsstand
- Gewerbeflächenstatus
- Güterverladestelle (WMS Dienst) – Suche nach Entfernung
- Gleisanschluss

## 1.5 Ergebnisse der Suche nach Benutzertyp

### ISB

Ist die **ISB** als Admin eingeloggt, werden als Suchergebnis alle Gewerbeflächen/Immobilien, die in die Datenbank eingegeben sind, unabhängig von deren Status (aktuell, nicht aktuell, gesperrt, Option, freigegeben, nicht freigegeben) in der Ergebnisliste angezeigt.

In der Ergebnisliste erscheint ein zusätzliches Feld mit dem Status der Fläche.

Bei den Suchergebnissen werden gesperrte, optionierte oder nicht aktuelle Gewerbeflächen/Immobilien in der Kartenansicht mit unterschiedlicher Signatur dargestellt (z.B. andere Farbe).

### Wirtschaftsförderer

Der eingeloggte **Wirtschaftsförderer** sieht alle eigenen Gewerbeflächen/Immobilien (hier sind ebenfalls die gesperrten, optionierten, nicht aktuellen Gewerbeflächen/Immobilien gekennzeichnet sichtbar) und alle freigegebenen Gewerbeflächen/Immobilien.

### Makler, Privatanbieter und Investoren

Diese **Nutzergruppen** sehen im Frontend nur die freigegebenen und aktuellen Gewerbeflächen/Immobilien.

## 1.6 Ergebnisliste

Anzeige der Suchergebnisse:

- Keine Ergebnisse  
entsprechender Text erscheint – editierbar mit einem Redaktionssystem durch die ISB.

Die Ergebnisliste wird in Abhängigkeit vom Immobilientyp generiert.

### 1.6.1 Ergebnisliste Gewerbeflächen

Ergebnisse werden angezeigt mit Sortiermöglichkeit (aufsteigend/absteigend) nach:

- Entfernung (bei Suche: in der Nähe von)
- Flächengröße

Die Gewerbeflächen werden mit Orthofotos aus dem Luftbilddienst und georeferenziertem Karteneintrag (Polygon) angezeigt. Bei Doppelklick auf die georeferenzierte Karte, öffnet sich die Karte interaktiv in einem neuen Fenster (Ansicht Liegenschaftskataster) mit allen Informationen zur Fläche. Über den Browser-Button (zurück) erfolgt die Rückkehr zur Ergebnisliste.

Ist kein Schrägluftbild oder etwas anderes (Plan) eingetragen, wird automatisch durch das System das Orthofoto dieser Fläche eingefügt (bestehende Lösung).

Zu jeder angezeigten Fläche werden auf jeden Fall angezeigt:

- Flächenname
- Gebietsausweisung
- Gemeinde
- Kreis
- Größte Fläche – diese Information muss auch über OpenImmo übernommen werden
- Verfügbarkeit
- Kauf oder Miete
- Breitband Festnetz
- Breitband mobil

Alle anderen Informationen werden nur angezeigt, wenn ein entsprechender Eintrag in den Gewerbeflächendaten eingegeben wurde:

- Entfernung (bei Suche in der Nähe von) automatische Berechnung systemseitig
- 24h-Betrieb
- Konversion
- Tourismus
- Ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung

### 1.6.2 Ergebnisliste weitere Gewerbeimmobilientypen

Ergebnisse werden angezeigt mit Sortiermöglichkeit (aufsteigend/absteigend) nach:

- Entfernung (bei Suche: in der Nähe von)

Die Ergebnisliste wird mit einem Außenbild der Immobilie und geocodiertem Punkt (bzw. automatisch generiertem Polygon) in der Karte dargestellt. Bei Klick auf die Karte öffnet sich eine Ansicht analog

der Liegenschaftskartenansicht der Gewerbeflächen. Über den Button (zurück) erfolgt die Rückkehr zur Ergebnisliste.

Zu jedem Immobilientyp werden angezeigt:

- Name
- Gemeinde
- Kreis
- Breitband Festnetz
- Breitband Mobil
- Kauf oder Miete

Zusätzlich werden in Abhängigkeit vom Gewerbeimmobilientyp angezeigt:

- **Bei Büro/Praxis**
  - Fläche
  - Anzahl der Räume
- **Bei Produktion/Halle**
  - Produktion/Hallenfläche
- **Bei Handel**
  - Verkaufsfläche

Zu jeder Gewerbeflächen/Immobilien gibt es den Button „mehr“

Bei Klick hierauf, öffnet sich die Detailansicht zu der Fläche.

Bei „rückgängig“ gelangt man zur vorherigen Ansicht.

## 1.7 Merkliste

Für alle Anwender steht die Option „merken“ zur Verfügung. Damit können Gewerbeflächen/Immobilien einer formatierten Merkliste hinzugefügt werden, die über den Button Merkliste aufrufbar ist. Die Liste ist formatiert druckbar und kann als Ganzes gelöscht werden.

Außerdem kann die Merkliste per E-Mail versendet werden.

## 1.8 Detailansicht der Gewerbeflächen/Immobilien

Die Detailansicht wird in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Immobilientypen mit jeweils passenden Feldinhalten dargestellt.

Hier werden die wichtigsten Daten zu einer Gewerbefläche/Immobilie übersichtlich dargestellt. Auf jeden Fall erfolgt die Anzeige der Daten, die über die Pflichtfelder in der Gewerbeflächen/Immobilienpflege eingegeben werden müssen. Alle anderen Flächeninformationen werden in Abhängigkeit ihrer Einträge angezeigt. Auch eine Überschrift (z.B. Kosten) wird nicht angezeigt oder gedruckt, wenn keine Daten in diesem Kriterium des Datensatzes hinterlegt sind.

### 1.8.1 Detailansicht Gewerbeflächen

Für Gewerbeflächen werden folgende Daten in der Detailansicht angezeigt. Hier muss ein Layout vorgeschlagen werden.

#### Standortdaten

- Kreis
- Gemeinde
- Breitband Festnetz
- Breitband Mobil
- Homepage

#### Gebietsangaben

- Adresse
- Lagebeschreibung
- Bruttobaufläche
- Nettobaufläche
- Verfügbare Fläche
- Kleinste Fläche
- größte Fläche
- Verfügbarkeit
- Eigentumsverhältnisse
- Zulässigkeitsnorm
- Planungsstand
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baumassenzahl
- Vollgeschosse

**Kosten**

- Kaufpreis
- Pachtpreis
- Erbbauzins
- Erschließungskosten

**Entfernungsdaten** (mit Kilometerangaben) werden automatisch auf Straßenkilometer berechnet zu

- Bahnhof
- Autobahnanschlussstelle
- Flughafen
- Hafen
- Güterverladestelle – nur für eingeloggte ISB

**Kontakt ISB** – editierbar durch ISB Admin

- Adresse ISB
- Telefon
- Fax
- E-Mail
- Homepage

**Kontakt vor Ort**

Diese Daten sollen so platziert werden, dass sie mehr im Vordergrund stehen als der ISB-Kontakt:

- Adresse Wirtschaftsförderer
- Telefon
- Mobil
- Fax
- E-Mail
- Homepage

**Anbieterkontakt** (Makler oder Privatanbieter)

- Firmenname
- Name
- Vorname
- Straße und Hausnummer
- PLZ
- Ort
- Telefon
- Mobil
- E-Mail-Adresse

- Homepage

### **Ansprechpartner**

- Firmenname
- Name
- Vorname
- Straße und Hausnummer
- PLZ
- Ort
- Telefon
- Mobil
- E-Mail-Adresse
- Homepage

### **Karten und Bilder**

In der Investorenansicht erfolgt hier der Hinweis auf die Bilderquelle für alle zum Datensatz gehörigen Bilder: Quelle: [www.standortfinder.rlp.de](http://www.standortfinder.rlp.de) (Anpassung auf [www.locationfinder.rlp.de](http://www.locationfinder.rlp.de) bei fremdsprachiger Nutzung)

- Interaktiver Lageplan – Bei Klick hierauf wird in die Liegenschaftskartenansicht weitergeleitet
- Drivetime (Isochronenkarte)
- Orthofoto
- Eigene Schrägluftbilder der Wifös

### **Die nächsten Schritte**

- Kontaktieren – Weiterleitung auf Kontaktseite der ISB
- Exposé teilen (direkt an Dritte weiterleiten)
- Drucken - PDF Druck des Exposés:
  - Investor: Ausdruck mit ISB-Logo
  - Wifö eingeloggt: Ausdruck mit Wifö-Logo, in Wifö-Farben, ISB-Logo
  - ISB eingeloggt: Ausdruck mit ISB-Logo
  - Merkliste – Weiterleitung zur Merkliste, falls vorhanden

### **Downloads (falls vorhanden)**

- Planzeichnungen
- Textfestsetzungen
- Standort-Exposé – von Wifö/Makler/Privatanbieter erstellt – Erklärung im Glossar
- Standort-Videos – von Wifö/Makler/Privatanbieter erstellt – Erklärung im Glossar

### 1.8.2 Detailansicht für Produktion/Halle, Büro/Praxis und Handel

Die Detailansicht für die oben genannten Immobilientypen erfolgt analog zu der der Gewerbeflächen mit den jeweils spezifischen Daten aus den Datensätzen.

Im Bereich Karten und Bilder werden die Bilder der Immobilien angezeigt. Sind hier mehr als drei Bilder hochgeladen, soll die Bildanzeige als Slideshow erfolgen.

### 1.9 Ansicht Liegenschaftskarte

In dieser Ansicht steht die Lage der Gewerbefläche/-immobilie im Vordergrund. Diese wird auf Flurstücksebene in der interaktiven Karte als Polygon bzw. Punkt dargestellt.

Die weiteren Daten entsprechen in dieser Ansicht denen der Detailansicht.

### 1.10 PDF-Exposé Druck

Aus der Detailansicht und der Liegenschaftskartenansicht im Frontend, sowie über die Druckfunktion in der Gewerbeflächen-immobilienpflege der ISB und Wifö kann über den Button „drucken“ in der Box „Die nächsten Schritte“ ein Standortangebot erstellt werden, dass die wesentlichen Information über die Gewerbefläche/-immobilie mit den entsprechenden Bildern als PDF mit passenden Seitenumbrüchen und Seitenzahlen formatiert druckt.

Eine weitere Druckmöglichkeit besteht im Backend über die Druckfunktion in der Gewerbeflächen-immobilienpflege der ISB und Wifö.

Die Darstellung als PDF und der Ausdruck kann in mehreren Fremdsprachen erfolgen.

Vor dem Ausdruck erfolgt eine Abfrage, in welchem Umfang das PDF-Exposé erstellt werden soll. (z.B. Alle Bilder/Ohne Bilder)

Abhängig vom Benutzertyp und ausgewählter Sprache wird das PDF unterschiedlich erzeugt:

- Investor: Ausdruck mit ISB-Logo
- Wifö eingeloggt: Ausdruck ISB-Logo
- ISB eingeloggt: Ausdruck mit ISB-Logo
- Makler/Privatpersonen: mit ISB Logo

Ohne Login (Investoren) sowie bei Maklern und Privatanbietern haben alle Bilder die Quellenangabe:

Quelle: [www.standortfinder.rlp.de](http://www.standortfinder.rlp.de) bzw. bei Auswahl einer Fremdsprache [www.locationfinder.de](http://www.locationfinder.de).

Ist ein Wifö eingeloggt, werden die Bilder in den Exposés ohne Quellenangabe ausgedruckt.

Ist die ISB eingeloggt, haben die Bilder keine Quellenangabe.

Die Bilder können mit jeweils einer erklärenden Bildunterschrift ausgedruckt werden.

## 1.11 Merkliste

In der Ergebnisliste können durch Anklicken der Box „merken“ oder in der Detailansicht/Liegenschaftskartenansicht in der Box „Die nächsten Schritte“ Merkliste Gewerbeflächen/-immobilien zur Merkliste hinzugefügt oder entfernt werden. Die Merkliste wird in einem eigenen Fenster analog der Ergebnisliste angezeigt. Die Verlinkung erfolgt ebenfalls analog der Ergebnisliste.

Die Merkliste kann per E-Mail versendet werden.

Button „Merkliste als Ganzes löschen“ – nicht über die einzelnen Flächen.

## 1.12 Navigationsleiste

Vorbemerkung: alle Texte müssen in einem Redaktionssystem mehrsprachig editierbar sein.

### 1.12.1 Kontakt

Unter Kontakt werden die Zuständigkeiten und Kontaktdaten der ISB-Ansprechpartner angegeben. Hier besteht auch die Möglichkeit über ein Kontaktformular eine E-Mail an das Standortfinder-Postfach in der ISB zu senden.

Zusätzlich sind hier die Kontaktdaten der regionalen Wirtschaftsförderer aufgeführt, sortierbar nach

- Alphabet
- Ort
- PLZ
- Name

Feature für die ISB: Druck aller Wirtschaftsfördererdaten – auch mit Ansprechpartner aus der Datenbank in Tabellenform und Export in Excel.

Standarddruckfunktion für alle.

### 1.12.2 Glossar

Begriffe werden in alphabetischer Reihenfolge erklärt. Sie sind im Standortfinder unterstrichen - wird mit der Maus über den Begriff gefahren, klappt die Erklärung aus dem Glossar in einer farbig hinterlegten Box auf.

Standarddruckfunktion für alle Nutzer

### 1.12.3 FAQ

Alle Texte müssen in einem Redaktionssystem editierbar sein

Standarddruckfunktion für alle Nutzer

### 1.12.4 Datenschutz

Alle Texte müssen in einem Redaktionssystem editierbar sein

Standarddruckfunktion für alle Nutzer

### 1.12.5 Impressum

Alle Texte müssen in einem Redaktionssystem editierbar sein.

Standarddruckfunktion für alle Nutzer

### 1.12.6 Login

Login für ISB und Wirtschaftsförderer.

Eingeloggt erscheint anstelle von „Login“ Logout.

### 1.12.7 Sprachen

Alle derzeitigen und künftigen Sprachen sind in einem Redaktionssystem durch die ISB editierbar.

Standardsprache ist Deutsch. Hier sind alle Begriffe in dieser Navigationsleiste sichtbar.

Ist als Sprache eine Fremdsprache ausgewählt, werden Kontakt, Glossar, FAQ, Impressum und deren Inhalte übersetzt angezeigt.

Der Link „Standortinformation“ wird ebenfalls übersetzt und verlinkt auf die jeweilige fremdsprachige ISB-Seite.

Der Inhalt von „Login“ bleibt auf Deutsch, da diese Funktion nur für die Bearbeitung im Backend genutzt wird.

In den fremdsprachigen Versionen werden folgende Inhalte der Flächen in der Detailansicht und im PDF nicht angezeigt:

- Lagebeschreibung
- Altlasten
- Gewerbesteuerhebesatz
- Grundsteuer B
- Zusätzliche Angaben

Gleiches gilt für den Förderfinder in der Navigationsleiste

Das Frontend (Suche, Kartenfunktionen, Legende, Detailansicht und PDF) kann komplett übersetzt werden.

Die Übersetzung erfolgt durch die ISB im Backend.

### **1.12.8 Registrierungsseite für neue Benutzer**

Über ein Double-Opt-in können sich neue Benutzer im Standortfinder anmelden. Hier werden die Nutzungsbedingungen akzeptiert.

Eine endgültige Freigabe erfolgt durch die ISB.

Nach Freigabe durch die ISB erhält der neue Benutzer seine Zugangsdaten und automatisch eine Kurzanleitung zu Bedienung des Standortfinders.

### **1.12.9 ISB-Logo**

Bei Anklicken des ISB-Logos wird der Nutzer wieder auf die Startseite des Standortfinders geführt.

## 2. Backend Wirtschaftsförderer

### **Vorbemerkung:**

**Die verschiedenen Backendbereiche für alle Nutzertypen sind an dieser Stelle getrennt aufgeführt. Für die zu entwickelnde Datenbank können die Backendbereiche z.B. rollenabhängig zusammengefasst werden.**

Nach dem Einloggen wird der Wirtschaftsförderer (Wifö) in die Ansicht Gewerbeflächen/-immobilienpflege geleitet. Der Text auf dieser Seite ist von der ISB über ein Redaktionssystem editierbar.

Hier werden alle diesem Wirtschaftsförderer zugeordneten Gewerbeflächen und -immobilien angezeigt. Die Darstellung erfolgt eventuell in zwei verschiedenen Reitern.

Der Wifö kann neue Gewerbeflächen und -Immobilien anlegen und bestehende Gewerbeflächen/-immobilien verändern.

Außerdem kann er Gewerbeflächen/-immobilien eingeben von Privatanbietern und Immobilienmaklern, die in seiner Region liegen (Zuordnung durch z.B. PLZ) durch Anklicken zu den von ihm verwalteten Gewerbeflächen/-immobilien hinzufügen.

Alle Änderungen an den von ihm verwalteten Gewerbeflächen/-immobilien werden von der ISB händisch über einen Button in der Gewerbeflächen/-immobilienansicht freigegeben. Im Backend sind alle Kategorien sortier- und filterbar.

### **2.1 Einbindung der Gewerbeflächen/-immobilien in die eigene Wifö-Website (vormals Iframe)**

Die Einbindung der Gewerbeflächen/-immobilien eines Wifö in seine entsprechende Homepage erfolgt über die Integration der Standortfinderoberfläche mit allen Funktionen, beschränkt auf die Flächen des Wifö.

Zusätzlich zu den selbst eingegebenen Gewerbeflächen/-immobilien kann der Wifö auch über Immobilienmakler oder Privatanbieter in den Standortfinder eingegebene Gewerbeflächen/-immobilien, die in der entsprechenden Region liegen, aktiv in „seinen“ Zuständigkeitsbereich im Standortfinders hinzufügen.

Bei der Einbindung des Standortfinders in die Homepage des Wifö können Grundfarben angepasst werden. Als Standard sind die ISB-Farben voreingestellt; diese können aber vom Wifö im Redaktionssystem an sein eigenes CD angepasst werden.

Über ein Servicetool, das automatisch mit heruntergeladen wird, kann der Wifö die Farben des Standortfinders auf seiner Homepage anpassen.

Das Aussehen der von ihm als PDF ausgedruckten Exposés kann ebenfalls definiert werden (eigene Farben, eigenes Logo...) Das grundsätzliche Layout ist allerdings vorgegeben. Diese Funktion wird automatisch zur Verfügung gestellt.

Außerdem kann der Wifö einen Kurzlink auf seine Gewerbeflächen/-immobilien im Standortfinder zur Einbindung in seiner Website herunterladen (Redirect – Kurzlink).

## 2.2 Statistik

Mit dieser Funktion kann der Wifö die Zugriffe auf seine Gewerbeflächen/-immobilien in einem von ihm definierbaren Zeitraum abfragen.

Die Anzeige der jeweiligen Flächenaufrufe erfolgt in der Listendarstellung unter Aufrufe.

## 2.3 Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen werden als Liste angezeigt.

Listenüberschriften:

- Gebietsname
- PLZ
- Ort
- Größte Fläche
- Freigabe ISB
- Gesperrt (hier von Wifö)
- Aktuell
- Optionen
- Aufrufe
- Icon
  - Druck
  - Historie
  - Löschen
  - Bearbeiten

Bei Neueingabe oder Änderung einer Gewerbefläche wird automatisch eine E-Mail an das Postfach ISB-Standort generiert. Die Gewerbefläche muss nur dann von der ISB freigegeben werden, wenn in der Fläche etwas geändert worden ist und nicht nur aktualisiert wurde.

Der Status Freigabe ISB ist eine der Voraussetzungen, dass die Fläche über die allgemeine Frontendsuche angezeigt wird.

## Flächenstatus

Der Status der Fläche soll auf einen Blick erkennbar sein: Rot – die Fläche ist für die Öffentlichkeit gesperrt.

### ▪ **Gesperrt**

Der Wirtschaftsförderer kann eine Fläche im Gewerbeflächendatensatz aktiv sperren, wenn z.B. die Eingabe noch nicht vollständig war. Die Sperrung wird angezeigt durch ein Häkchen in der Check Box.

Wenn der Haken gesetzt ist, muss ein Freitextfeld als Pflichtfeld ausgefüllt werden.

### ▪ **Aktuell**

Der Status „Aktuell“ wird automatisch vom System vergeben (ist kenntlich durch den Haken in der Check Box), wenn die Fläche in einem Abstand von weniger als vier Monaten aktualisiert bzw. Änderungen gespeichert wurden.

Die Bestätigung der Aktualisierung durch den Wifö ist nur möglich, wenn die Kategorie Verfügbarkeit sofort, null bis zwei Jahre oder zwei bis fünf Jahre aktiv bestätigt worden ist.

## **Aktualisierungs-E-Mail**

Nach vier Monaten ohne Aktualisierung wird durch das System zwei Wochen vor Ablauf eine E-Mail an den Wifö versendet, mit der Bitte die Fläche zu aktualisieren.

Der Text der Aktualisierungsmail muss durch die ISB im Redaktionssystem editierbar sein. Erfolgt die Aktualisierung nicht, wird die Fläche deaktiviert.

### ▪ **Option**

Der Wifö kann im Flächendatensatz einen Zeitraum eingeben, in dem eine Fläche optioniert ist – für diesen Zeitraum ist die Fläche in der Frontend-Suche nicht sichtbar.

### ▪ **Aufrufe**

Zeigt standardmäßig alle Aufrufe einer Fläche seit Anlage im Standortfinder an. Über die Eingabe von einem Zeitraum oben, kann die Anzahl der Aufrufe genauer abgefragt werden.

Über den Button „Drucken“ kann hier ebenfalls ein Standortangebot PDF gedruckt werden.

### ▪ **Funktion „Historie“**

Alle Änderungen in den Stammdaten der Gewerbefläche werden hier mit Zeitpunkt / Attribut / Zustand vorher / Zustand neu mitgeführt. Auch neu angelegte Flächen werden hier angezeigt.

### Beispiel Historie

In dieser Ansicht können Sie die Entwicklung der Gewerbefläche verfolgen. Beginnend mit der letzten, werden die von Ihnen vorgenommenen Änderungen chronologisch aufgeführt. Sie können jederzeit nachvollziehen, was wann geändert wurde.

Flächenid	Zeitpunkt	Attribut	Zustand alt	Zustand neu
	30.09.2020 10:38	Verfügbare Fläche	43.124	31.724
	30.09.2020 10:38	Kontakt	Müller	Meier

Auswertungen über die Daten in der Historie erfolgen in einem Access-Tool.

Die Erfassung von allen Flächenänderungen soll angezeigt und dokumentiert werden

- z.B. Eintrag in Freitext-Feld zusätzliche Angaben.....
- Einträge in Sperrungen/Optionen sollen mit Datum in der Historie erfasst werden.
- **Icon „X“ - Löschen der Gewerbefläche**  
Das Löschen einer Fläche sollte im System so dokumentiert werden, dass die ISB eine Abfrage über gelöschte Flächen (mit Löschdatum) machen kann. Außerdem muss ein Grund für die Löschung angegeben werden (Verkauf...).
- **Icon „Bleistift“** steht für das Bearbeiten der jeweiligen Fläche
- Über den Button **„Neue Fläche anlegen“** kann der Wifö neue Flächen hinzufügen.

### 2.3.1 Neue Gewerbefläche anlegen

In der entsprechenden Maske sind als Pflichtfelder einzugeben:

- Gebietsname – Prüfung auf Eindeutigkeit
- Straße und Hausnummer
- PLZ
- Ort

Ist der Gebietsname bereits vergeben, wird das Feld rot unterlegt und die Meldung „Der Name der Fläche muss eindeutig sein“ erfolgt.

Lagebeschreibung ist ein Freitextfeld und soll maximal 300 Zeichen beinhalten (automatischer Countdown-Zähler).

Nach Eingabe der Pflichtfelder zoomt die Karte auf den eingegebenen Ort/Straße.

Die neue Gewerbefläche muss in die Geometrieeditierung eingezeichnet werden, sonst können keine weiteren Daten eingegeben werden. Die Kartendarstellung ist automatisch (bei korrekter Eingabe der Adresse) auf Maßstab der Liegenschaftskarten zentriert. Durch die Zoomfunktion kann der Maßstab scrollbar verändert werden.

Das Einzeichnen der Fläche erfolgt über Anklicken des Stiftsymbols:

Durch Klick können die Eckpunkte der entsprechenden Fläche gesetzt werden. Durch einen Doppelklick am Ende des Einzeichnens schließt sich das Polygon automatisch.

Um das Polygon zu verändern, kann es über Anklicken markiert werden. An den Eckpunkten kann durch Ziehen die Form verändert/angepasst werden. Über das X wird das markierte Polygon gelöscht.

Es können auch mehrere Polygone unter einer Adresse angelegt werden; z.B. mehrere freie Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes.

Der Button „weiter“ funktioniert nur bei erfolgter Geometrieeditierung der Fläche und führt zur Eingabe weiterer Attribute. Außerdem gibt es die Möglichkeit, die Eingabe der Fläche hier abubrechen.

Ist die Geometrieeditierung erfolgt, wird aus diesen Flächendaten ein Orthophoto für die Detailansicht generiert.

Danach erfolgt die Eingabe von weiteren Flächeninformationen. Alle Auswahlmöglichkeiten der Dropdown-Menüs und die Attribute (Name und Erscheinen (Check Box aktiv) in der Gewerbeflächenpflege) können durch die ISB bearbeitet werden.

Kreis	wird automatisch eingetragen
Gemeinde	wird automatisch eingetragen
Einwohner	wird automatisch eingetragen
Fördergebiet 1	Dropdown
Fördergebiet 2	Dropdown
Breitbandverfügbarkeit (Festnetz)	Dropdown (Pflichtfeld)
Breitbandverfügbarkeit (Mobil)	Dropdown (Pflichtfeld)
Homepage	manuelle Eingabe

### Regionaler Ansprechpartner

In diesem Feld wird der Ansprechpartner vor Ort ausgewählt, der auf der Seite „Detailansicht“ im Frontend angezeigt wird. Standardmäßig wird hier der eingeloggte Benutzer als Ansprechpartner aufgeführt. Es kann nur einen Ansprechpartner pro Fläche geben.

Soll jedoch ein anderer als Kontaktperson benannt werden, kann der Wifö über den Reiter „Ansprechpartner“ und die Funktion „Ansprechpartner neu“ (Stiftsymbol) einen oder mehrere weitere Kontakte anlegen.

Hier sind alle Pflichtfelder mit einem „\*“ gekennzeichnet. Es gibt eine Suchfunktion als Freitextsuche. Nach dem Speichern der Daten, kann im Feld „Regionaler Ansprechpartner“ über ein Dropdown-Menü die entsprechende Person ausgewählt werden.

### Gebietsangaben

Flächenangaben:

Bruttobaufläche	Zahl mit 1.000er Trennzeichen
Nettobaufläche	Zahl mit 1.000er Trennzeichen
Verfügbare Fläche	Zahl mit 1.000er Trennzeichen
Kleinste Fläche	Zahl mit 1.000er Trennzeichen
Größte Fläche	Zahl mit 1.000er Trennzeichen (Pflichtfeld)
Eigentumsverhältnisse	Dropdown
Zulässigkeitsnorm	Dropdown
Verfügbarkeit	Dropdown (Pflichtfeld)

### Gebietsausweisung

Gebietsausweisung	Drop Down (Pflichtfeld)
Planungsstand	Dropdown (Pflichtfeld)
Altlasten	Dropdown

### Weitere Kriterien

Tourismus	Check Box
Konversion	Check Box
Ortsdurchfahrtsfreie	Check Box
Autobahnanbindung	
24-Std./Betrieb	Check Box
Gleisanschluss	Check Box

### Nutzungsmaße

Eingaben erfolgen mit automatischer Plausibilitätskontrolle.

Sind die Eingaben nicht richtig, wird das betreffende Feld rot unterlegt und die Meldung „Der Wert muss zwischen...und.....liegen“ erscheint.

Grundflächenzahl	manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen Komma (0-1)
Geschossflächenzahl	manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen Komma (1-10)
Baumassenzahl	manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen Komma (1-10)
Vollgeschosse	manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen Komma (1-10)

### **Kosten**

Beim Kauf- und Pachtpreis kann auch eine Option VHB (auch zusätzlich) gewählt werden. In den zusätzlichen Suchkriterien der ISB (Preis von - bis) kann auch die Suche nach Preis VHB erfolgen.

Kaufpreis	manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
Pachtpreis	manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
Erbbauzins	manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen

Die Erschließungskosten sind in einigen Fällen bereits im Kaufpreis enthalten. Daher kann hier die Check Box „Erschließungskosten inkl.“ angeklickt werden.

Erschließungskosten	manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
Gewerbesteuerhebesatz	manuell 0-1000
Grundsteuer B	manuell 0-1000

### **Zusätzliche Angaben**

Freitextfeld mit max. 300 Zeichen (automatischer Countdown)

### **Wifö Bemerkungsfeld 1.000 Zeichen**

#### **muss in die bestehenden Datensätze integriert werden**

Das Freitextfeld ist ausschließlich für eingeloggte Wifös und ISB Admin nutzbar.

Das Feld ist nicht sichtbar und druckbar für Investoren.

Sind im Freitextfeld Bemerkungen zu der Fläche eingetragen, erscheint bei ISB oder Wifö-Login hinter dem Namen der Gewerbefläche ein Informationszeichen (noch zu definieren). Bei Anklicken des Zeichens wird der Informationstext angezeigt.

### 2.3.1.1 Bilder für Gewerbeflächen

Im Upload-Bereich kann der Wifö Bilder in entsprechender Qualität aus seinen eigenen Quellen in den Standortfinder importieren.

Sind diese Bilder hochgeladen, erscheinen sie in der Ansicht Bildansicht. Hier können Bilder eingefügt werden, die in der Detailansicht der Fläche und im PDF-Standortangebot dargestellt werden. Die Reihenfolge der Anzeige wird per drag & drop festgelegt. Bild 1 erscheint auch in der Ergebnisliste in der Kurzansicht der Flächen bei der Suche im Frontend.

In der Ansicht „Bild“ können die Bilder verschoben, gelöscht oder in Großansicht angezeigt werden. Über das Stiftsymbol kann direkt in das Bild die entsprechende (n) Gewerbefläche (n) eingezeichnet werden.

Bei Anklicken des Stiftsymbols wird der Schrägluftbildeditor geöffnet. Hier kann über das Stiftsymbol eine Fläche direkt in das Bild eingezeichnet werden (analog der Geometrieeditierung der Fläche). Auch das Einzeichnen von mehreren Flächen ist ebenso möglich wie die spätere Bearbeitung der eingezeichneten Flächenumrisse.

Über das X kann ein markiertes Polygon aus dem Bild gelöscht werden.

Als Optionen stehen die Buttons „Abbrechen“ und „Speichern“ zur Verfügung.

Bei Abbruch erfolgt direkte Weiterleitung zur Gewerbeflächenpflege – Ansicht.

Bei Speichern erfolgt diese Weiterleitung über das Aktualisierungsfenster, das nur erscheint, wenn eine Editierung des Bildes vorgenommen wurde.

Beim Löschen von Bildern – wie auch bei jeder sonstigen Löschaktion – erscheint eine Sicherheitsabfrage.

Planzeichnungen, Bebauungspläne und Textfestsetzungen können über den Upload als PDF-Dateien hochgeladen werden. Es soll auch die Möglichkeit zum Upload von Standort-Exposés als PDF und von Standort-Videos bestehen.

Nutzungsbedingungen müssen beim Hochladen akzeptiert werden.

### 2.3.1.2 Upload (auch Videos)

Upload von

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| ▪ Bildern (png, jpeg, gif)   | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Bebauungsplänen (pdf)      | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Planzeichnungen (pdf)      | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Textfestsetzungen (pdf)    | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Standort-Exposés (pdf)     | Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar) |
| ▪ Standort-Videos (Mpeg/MP4) | Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar) |

Ist ein Video größer als 20 MB erscheint eine Fehlermeldung: „Die Datei ist zu groß“.

### 2.3.1.3 Sperroptionen Wirtschaftsförderer

#### Fläche Sperren

Wird die Check Box angeklickt, erscheint als Pflichtfeld ein Freitextfeld, das mit einer Begründung ausgefüllt werden muss. Zur Information erscheint ein in einem Redaktionssystem editierbarer Informationstext.

#### Option

Optionszeitraum wird eingetragen

Ist eine Fläche durch Wifö oder ISB gesperrt oder ist eine Option eingetragen, wird sie in der allgemeinen Frontendsuche für Investoren nicht mehr angezeigt.

Abschluss der Flächeneingabe über den Button speichern und aktualisiere

## 2.4 Gewerbeimmobilien

### 2.4.1 Immobilienauflistung – Überschriften

Die Immobilien werden als Liste angezeigt.

Bei Neueingabe oder Änderung einer Immobilie wird automatisch eine E-Mail an das Postfach ISB-Standort generiert. Die Immobilie muss nur von der ISB freigegeben werden, wenn in der Immobilie etwas geändert worden ist. Der Status Freigabe ISB ist eine der Voraussetzungen, dass die Immobilie über die allgemeine Frontendsuche angezeigt wird. Auch eine Sperrung der Immobilie durch die ISB oder des Wifös ist zu sehen.

#### Listenüberschriften:

- **Name der Immobilie**
- **PLZ**
- **Ort**

- **Gesperrt**

Der Wirtschaftsförderer kann eine Immobilie aktiv sperren, wenn z.B. die Eingabe noch nicht vollständig war. Dies wird angezeigt durch das Häkchen in der Check Box. Wenn der Haken gesetzt ist, muss ein Freitextfeld als Pflichtfeld ausgefüllt werden.

- **Aktuell**

Der Status „Aktuell“ wird automatisch vom System vergeben (ist kenntlich durch den Haken in der Check Box), wenn die Fläche in einem Abstand von weniger als drei Monaten aktualisiert bzw. Änderungen gespeichert wurden. Nach drei Monaten ohne Aktualisierung

wird durch das System zwei Wochen vor Ablauf eine E-Mail an den Wifö versendet, mit der Bitte die Immobilie zu aktualisieren.

Der Text der Aktualisierungsmail muss durch die ISB in der Pflege editierbar sein.

Erfolgt die Aktualisierung nicht, wird die Immobilie nicht mehr in der Frontendsuche – Ergebnisliste für Wifös und Investoren angezeigt

- **Option**

Der Wifö kann hier den Zeitraum eingeben, in dem eine Immobilie optioniert ist – für diesen Zeitraum ist die Fläche in der Frontend-Suche nicht sichtbar.

- **Aufrufe**

Zeigt standardmäßig alle Aufrufe einer Immobilie seit Anlage im Standortfinder an. Kann durch die Eingabe von einem Zeitraum oben eingegrenzt werden.

Über den Button „Drucken“ kann hier ebenfalls ein Exposé gedruckt werden.

- **Icon „X“ - Löschen der Immobilie**

Das Löschen einer Immobilie sollte im System so dokumentiert werden, dass die ISB eine Abfrage über gelöschte Immobilien (mit Löschdatum) machen kann. Außerdem muss ein Grund für die Löschung angegeben werden (Verkauf...).

- Icon „**Bleistift**“ steht für das Bearbeiten der jeweiligen Immobilie

- Über den Button „**Neue Immobilie anlegen**“ kann der Wifö neue Immobilien hinzufügen.

#### 2.4.2 Neue Gewerbeimmobilie anlegen (Produktion/Halle, Büro/Praxis, Handel)

Die Anlage neuer Gewerbeimmobilien kann sowohl über die Geometrieeditierung als auch über Geocodierung über Straße, Hausnummer und PLZ erfolgen.

Je nach Immobilientyp (Produktion/Halle, Büro/Praxis, Handel) werden passende Felder in der Eingabemaske angezeigt.

Hier ist beispielhaft der Immobilientyp Produktion/Halle angegeben.

- Immobilienname (Pflichtfeld)      maximal 200 Zeichen
- PLZ Fünzfziffernfeld (Pflichtfeld)      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht

- Straße und Hausnummer (Pflichtfeld)      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht
- Ort (Pflichtfeld)      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht
- Kauf oder Miete (Pflichtfeld)
- Objektart (Pulldown)
  - Industriehalle
  - Lagerhalle
  - Werkstatt
- Objektbeschreibung      Freitextfeld nicht limitiert
- Hallenfläche in qm      Sechsziffernfeld
- Produktionsfläche in qm      Sechsziffernfeld
- Bürofläche in qm      Sechsziffernfeld
- Teilbar ab in qm      Sechsziffernfeld
- Grundstücksfläche in qm      Sechsziffernfeld
- Monatliche Kaltmiete pro qm in Euro      Zweiziffernfeld mit 2 Nachkommastellen
- Nebenkosten pro qm in Euro      Zweiziffernfeld mit 2 Nachkommastellen
- Kaufpreis      Achtziffernfeld
- Anmerkungen      Textfeld maximal 300 Zeichen
- Gebäudeinfrastruktur Pulldown, Mehrfachauswahl möglich
  - Rampe vorhanden
  - Hebebühne vorhanden
  - Lastenaufzug vorhanden
  - Kranbahn vorhanden
- Deckenhöhe in Metern ab Zahlenfeld mit Komma
- Baujahr (Pflichtfeld)      25 Ziffernfeld alphanumerisch
- Objektzustand (Pulldown)
  - Erstbezug Neubau
  - Neuwertig
  - Altersgemäß gut
  - Reparaturbedürftig
- Breitbandverfügbarkeit (Pflichtfeld) Pulldown
- Breitbandverfügbarkeit mobil (Pflichtfeld) Pulldown
- Verfügbar ab      25-Ziffernfeld alphanumerisch
- Provision      alphanumerisches Feld
- Energieausweis      alphanumerisches Feld 100 Zeichen
- Bilder Upload Möglichkeit (auch mit Bildunterschrift)      Bilder technisch definieren  
Anzahl
- Exposés/Videos für den Downloadbereich in der Detailansicht

- Grundrisse (Bild oder PDF -Dateien)
- Lagekriterien
  - Fußweg zu ÖPNV automatische Berechnung in Minuten
  - Fahrzeit nächster Bahnhof automatische Berechnung in Minuten
  - Fahrzeit nächste Autobahnanschlussstelle automatische Berechnung in Minuten
  - Fahrzeit nächster Flughafen automatische Berechnung in Minuten
- Anbieterkontakt wird automatisch aus den Benutzerdaten übernommen
  - Firmenname
  - Name
  - Vorname
  - Straße und Hausnummer
  - PLZ Fünzfziffernfeld
  - Ort
  - Telefon
  - Mobil
  - E-Mail-Adresse Plausibilitätsprüfung
  - Homepage Plausibilitätsprüfung
- Ansprechpartner:
  - Firmenname
  - Name
  - Vorname
  - Straße und Hausnummer
  - PLZ Fünzfziffernfeld
  - Ort
  - Telefon
  - Mobil
  - E-Mail-Adresse Plausibilitätsprüfung
  - Homepage Plausibilitätsprüfung
- Ansprechpartner (Institution)
- Kreis wird automatisch eingetragen
- Gemeinde wird automatisch eingetragen
- Fördergebiet 1 wird automatisch eingetragen  
(Quelle: <https://isb.rlp.de/foerderung/153.html#tab681-1>)
- Fördergebiet 2 wird automatisch eingetragen  
(Quelle: <https://isb.rlp.de/foerderung/153.html#tab681-1>)

### 2.4.3 Bilder

Über den Bildupload können Bilder in entsprechender Qualität aus eigenen Quellen in den Standortfinder importiert werden.

Sind diese Bilder hochgeladen, erscheinen sie in der Ansicht Bilder. Hier können Bilder eingefügt werden, die in der Detailansicht/Liegenschaftskartenansicht der Gewerbeimmobilie und im PDF-Standortangebot dargestellt werden. Die Reihenfolge der Bilder in der Anzeige wird per drag & drop festgelegt. Bild 1 erscheint auch in der Ergebnisliste in der Kurzansicht der Gewerbeimmobilien bei der Suche im Frontend.

In der Ansicht „Bild“ können die Bilder verschoben, gelöscht oder in Großansicht angezeigt werden. Über das Stiftsymbol kann direkt in das Bild die entsprechende Gewerbeimmobilie eingezeichnet werden.

Bei Anklicken des Stiftsymbols wird der Schrägluftbildeditor geöffnet. Hier kann über das Stiftsymbol eine Fläche direkt in das Bild eingezeichnet werden (analog der Geometrieeditierung der Fläche). Auch das Einzeichnen von mehreren Flächen ist ebenso möglich wie die spätere Bearbeitung der eingezeichneten Flächenumrisse.

Über das X kann ein markiertes Polygon aus dem Bild gelöscht werden.

Als Optionen stehen die Buttons „Abbrechen“ und „Speichern“ zur Verfügung.

Bei Abbruch erfolgt direkte Weiterleitung zur Gewerbeflächenpflege – Ansicht.

Bei Speichern erfolgt diese Weiterleitung über das Aktualisierungsfenster, das nur erscheint, wenn eine Editierung des Bildes vorgenommen wurde.

Beim Löschen von Bildern – wie auch bei jeder sonstigen Löschaktion – erscheint eine Sicherheitsabfrage.

### 2.4.4 Upload

Bildupload (auch Videos), Planzeichnungen, Bebauungspläne Textfestsetzungen können über den Bildupload hochgeladen werden. Für jede Variante besteht die Möglichkeit, aktiv zu bestimmen, ob sie in der Detailansicht zum Download zur Verfügung stehen sollen.

Es soll auch die Möglichkeit zum Upload von Standort-Exposés als PDF und von Standort-Videos bestehen.

Nutzungsbedingungen müssen beim Hochladen akzeptiert werden.

Upload von

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| ▪ Bildern (png, jpeg, gif) | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Bebauungspläne (pdf)     | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Planzeichnungen (pdf)    | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Textfestsetzungen (pdf)  | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Standort-Exposé (pdf)    | Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar) |

- Standort-Videos (Mpeg/MP4) Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar)

Ist ein Video größer als 20 MB erscheint eine Fehlermeldung: „Die Datei ist zu groß“.

## 2.4.5 Sperroptionen

### Gewerbeimmobilie Sperren

Wird die Check Box angeklickt, erscheint als Pflichtfeld ein Freitextfeld, das mit einer Begründung ausgefüllt werden muss. Zur Information erscheint ein in einem Redaktionssystem editierbarer Informationstext.

### Option

Optionszeitraum wird eingetragen

Ist eine Gewerbeimmobilie durch Wifö oder ISB gesperrt oder ist eine Option eingetragen, wird sie in der allgemeinen Frontendsuche für Investoren nicht mehr angezeigt.

Abschluss der Flächeneingabe über den Button speichern und aktualisieren.

## 2.5 Benutzerpflege

Hier kann der Benutzer bei Bedarf selbst seine Daten ändern, die automatisch in der Benutzerpflegedatei der ISB Benutzerpflege aktualisiert werden.

### Eingabefelder

- Institution (Pflichtfeld)
- Straße (Pflichtfeld)
- Hausnummer (Pflichtfeld)
- PLZ (Pflichtfeld)
- Ort (Pflichtfeld)
- Homepage (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Titel
- Vorname (Pflichtfeld)
- Name (Pflichtfeld)
- Telefon (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Mobil – Plausibilitätsprüfung
- Fax – Plausibilitätsprüfung
- E-Mail (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung

Ist eine Eingabe nicht richtig erfolgt (z. B. Text in einem numerischen Feld), wird das betreffende Feld rot unterlegt und ein Text...“Bitte überprüfen Sie Ihre Eingabe, ein Feld entspricht nicht den Anforderungen“ erscheint.

## 2.6 Ansprechpartner

Hier werden die regionalen, institutionellen Ansprechpartner für eine Gewerbefläche/-immobilie verwaltet.

Es gibt eine Suchfunktion als Freitextsuche.

Bei der Eingabe eines neuen Ansprechpartners sind alle Pflichtfelder mit einem „\*“ gekennzeichnet.

### Eingabefelder:

- Institution (Pflichtfeld)
- Straße (Pflichtfeld)
- Hausnummer (Pflichtfeld)
- PLZ (Pflichtfeld)
- Ort (Pflichtfeld)
- Homepage (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Titel
- Vorname (Pflichtfeld)
- Name (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Telefon (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Mobil – Plausibilitätsprüfung
- Fax – Plausibilitätsprüfung
- E-Mail (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung

Ist eine Eingabe nicht richtig erfolgt (z. B. Text in einem numerischen Feld), wird das betreffende Feld rot unterlegt und ein Text...“Bitte überprüfen Sie Ihre Eingabe, ein Feld entspricht nicht den Anforderungen“ erscheint.

Nach dem Speichern der Daten, kann im Feld „Regionaler Ansprechpartner“ in der Gewerbeflächenpflege über ein Dropdown-Menü die entsprechende Person ausgewählt werden.

### 3. Backend Privatanbieter und Immobilienmakler

Privatanbieter und Immobilienmakler haben die Möglichkeit, bereits elektronisch erfasste Immobiliendaten über den OpenImmo-Standard in den Standortfinder zu übergeben und auch manuell Gewerbeflächen/-immobilien in den Standortfinder einzutragen.

Die Anbieter müssen hierzu zunächst ein Login für den Standortfinder beantragen. Mit diesem Schritt werden die Nutzungsbedingungen der ISB explizit elektronisch akzeptiert. Ohne Zustimmung ist kein Einstellen möglich.

Ist die Anlage des Benutzerkontos erfolgt, werden die Anbieter nach dem Login in einen Backendbereich ähnlich dem für Wirtschaftsförderer geleitet.

Die jeweiligen Gewerbefläche/-immobilien werden in einer Tabelle auch mit Aufrufabfrage angezeigt.

Bevor die Gewerbeimmobilien im Frontend sichtbar sind, werden sie durch die ISB manuell freigegeben (analog der Gewerbeflächenfreigabe im Standortfinder).

Die Wirtschaftsförderer vor Ort können die Immobilien aus ihrem Zuständigkeitsbereich durchsehen und die Gewerbeimmobilien kennzeichnen, die in ihrem Bereich angezeigt werden sollen.

Wirtschaftsförderer und Gewerbeimmobilien werden über die PLZ zugeordnet.

#### 3.1 Listenüberschriften:

- **Name der Immobilie**
- **PLZ**
- **Ort**
  
- **Gesperrt**

Der Anbieter kann eine Immobilie aktiv sperren, wenn z.B. die Eingabe noch nicht vollständig war. Dies wird angezeigt durch das Häkchen in der Check Box. Wenn der Haken gesetzt ist, muss ein Freitextfeld als Pflichtfeld ausgefüllt werden.
  
- **Aktuell**

Der Status „Aktuell“ wird automatisch vom System vergeben (ist kenntlich durch den Haken in der Check Box), wenn die Gewerbefläche/-Immobilie in einem Abstand von weniger als drei Monaten aktualisiert bzw. Änderungen gespeichert wurden. Nach drei Monaten ohne

Aktualisierung wird durch das System zwei Wochen vor Ablauf eine E-Mail an den Wifö versendet, mit der Bitte die Immobilie zu aktualisieren.

Der Text der Aktualisierungsmail muss durch die ISB in der Pflege editierbar sein.

Erfolgt die Aktualisierung nicht, wird die Immobilie deaktiviert.

- **Option**

Der Wifö kann hier den Zeitraum eingeben, in dem eine Immobilie optioniert ist – für diesen Zeitraum ist die Fläche in der Frontend-Suche nicht sichtbar.

- **Aufrufe**

Zeigt standardmäßig alle Aufrufe einer Immobilie seit Anlage im Standortfinder an. Kann durch die Eingabe von einem Zeitraum oben eingegrenzt werden.

- Über den Button „Drucken“ kann hier ebenfalls ein Exposé gedruckt werden.

- **Icon „X“ - Löschen der Immobilie**

### 3.2 Neue Gewerbeimmobilie manuell anlegen (Gewerbefläche, Produktion/Halle, Büro/Praxis, Handel)

Die Anlage neuer Gewerbeflächen/-immobilien kann sowohl über die Geometrieeditierung als auch über Geocodierung über Straße, Hausnummer und PLZ erfolgen.

Zunächst erfolgt die Definition des Immobilientyps:

- Gewerbefläche
- Produktion/Halle
- Büro/Praxis
- Handel

Je nach Immobilientyp werden passende Felder in der Eingabemaske angezeigt.

Hier ist beispielhaft der Immobilientyp Gewerbefläche angegeben.

#### 3.2.1 Gewerbeflächen

- Gewerbeflächenname (Pflichtfeld)                      maximal 200 Zeichen
- PLZ Fünfstelligenfeld (Pflichtfeld)                      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht

- Straße und Hausnummer (Pflichtfeld)      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht
- Ort (Pflichtfeld)      Auswahlbox, ob das Feld im Frontend angezeigt werden soll oder nicht
- Kauf oder Miete (Pflichtfeld)
- **Gebietsangaben**
  - Bruttobaufläche      Zahl mit 1.000er Trennzeichen
  - Nettobaufläche      Zahl mit 1.000er Trennzeichen
  - Verfügbare Fläche      Zahl mit 1.000er Trennzeichen
  - Kleinste Fläche      Zahl mit 1.000er Trennzeichen
  - Größte Fläche      Zahl mit 1.000er Trennzeichen (Pflichtfeld)
  - Eigentumsverhältnisse      Dropdown
  - Zulässigkeitsnorm      Dropdown
  - Verfügbarkeit      Dropdown (Pflichtfeld)
- **Gebietsausweisung**
  - Gebietsausweisung      Drop Down (Pflichtfeld)
  - Planungsstand      Dropdown (Pflichtfeld)
  - Altlasten      Dropdown
- **Weitere Kriterien**
  - Tourismus      Check Box
  - Konversion      Check Box
  - Ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung      Check Box
  - 24-Std./Betrieb      Check Box
  - Gleisanschluss      Check Box
- **Nutzungsmaße**

Eingaben erfolgen mit automatischer Plausibilitätskontrolle. Sind die Eingaben nicht richtig, wird das betreffende Feld rot unterlegt und die Meldung „Der Wert muss zwischen ... liegen“ erscheint.

  - Grundflächenzahl      manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen  
Komma (0-1)
  - Geschossflächenzahl      manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen  
Komma (1-10)

- Baumassenzahl Komma (1-10)                      manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen
- Vollgeschosse Komma (1-10)                      manuell mit automatischem Dezimaltrennzeichen
  
- **Kosten**

Beim Kauf- und Pachtpreis kann auch eine Option VHB (auch zusätzlich) gewählt werden. In den zusätzlichen Suchkriterien der ISB (Preis von ... bis) kann auch die Suche nach Preis VHB erfolgen.

  - Kaufpreis                      manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
  - Pachtpreis                      manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
  - Erbbauzins                      manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
  
  - Die Erschließungskosten sind in einigen Fällen bereits im Kaufpreis enthalten. Daher kann hier die Check Box „Erschließungskosten inkl.“ angeklickt werden.
  
  - Erschließungskosten                      manuell mit 2 Dezimalstellen und Komma-Trennzeichen
  - Gewerbesteuerhebesatz                      manuell 0-1000
  - Grundsteuer B                      manuell 0-1000
  
- Zusätzliche Angaben                      Freitextfeld mit max. 300 Zeichen (automatischer Countdown)
- Kreis                      wird automatisch eingetragen
- Gemeinde                      wird automatisch eingetragen
- Fördergebiet 1                      wird automatisch eingetragen  
(Quelle: <https://isb.rlp.de/foerderung/153.html#tab681-1>)
- Fördergebiet 2                      wird automatisch eingetragen  
(Quelle: <https://isb.rlp.de/foerderung/153.html#tab681-1>)
  
- Anbieterkontakt wird automatisch aus den Benutzerdaten übernommen
  - Firmenname
  - Name
  - Vorname
  - Straße und Hausnummer
  - PLZ                      Fünzfziffernfeld
  - Ort
  - Telefon
  - Mobil
  - E-Mail-Adresse                      Plausibilitätsprüfung
  - Homepage                      Plausibilitätsprüfung

- **Ansprechpartner:**
  - Firmenname
  - Name
  - Vorname
  - Straße und Hausnummer
  - Ort
  - Telefon
  - Mobil
  - E-Mail-Adresse    Plausibilitätsprüfung
  - Homepage         Plausibilitätsprüfung

ISB-Bemerkungsfeld (1.000 Zeichen)

wird nicht sichtbar für den Anbieter hinzugefügt.

ISB wichtigste Flächen Checkbox

wird nicht sichtbar für den Anbieter hinzugefügt.

### 3.2.2 Bilder

Über den Bildupload können Bilder in entsprechender Qualität aus eigenen Quellen in den Standortfinder importiert werden.

Sind diese Bilder hochgeladen, erscheinen sie in der Ansicht Bilder. Hier können Bilder eingefügt werden, die in der Detailansicht/Liegenschaftskartenansicht der Gewerbeimmobilie und im PDF-Standortangebot dargestellt werden. Die Reihenfolge der Bilder in der Anzeige wird per drag & drop festgelegt. Bild 1 erscheint auch in der Ergebnisliste in der Kurzansicht der Gewerbeimmobilien bei der Suche im Frontend.

In der Ansicht „Bild“ können die Bilder verschoben, gelöscht oder in Großansicht angezeigt werden. Über das Stiftsymbol kann direkt in das Bild die entsprechende Gewerbeimmobilie eingezeichnet werden.

Bei Anklicken des Stiftsymbols wird der Schrägluftbildeditor geöffnet. Hier kann über das Stiftsymbol eine Fläche direkt in das Bild eingezeichnet werden (analog der Geometrieeditierung der Fläche). Auch das Einzeichnen von mehreren Flächen ist ebenso möglich wie die spätere Bearbeitung der eingezeichneten Flächenumrisse.

Über das X kann ein markiertes Polygon aus dem Bild gelöscht werden.

Als Optionen stehen die Buttons „Abbrechen“ und „Speichern“ zur Verfügung.

Bei Abbruch erfolgt direkte Weiterleitung zur Gewerbeflächenpflege – Ansicht.

Bei Speichern erfolgt diese Weiterleitung über das Aktualisierungsfenster, das nur erscheint, wenn eine Editierung des Bildes vorgenommen wurde.

Beim Löschen von Bildern – wie auch bei jeder sonstigen Löschaktion – erscheint eine Sicherheitsabfrage.

### 3.2.3 Upload

Bildupload (auch Videos) Planzeichnungen, Bebauungspläne Textfestsetzungen können über den Bildupload als PDF-Dateien hochgeladen werden. Für jede Variante besteht die Möglichkeit, aktiv zu bestimmen, ob Plan oder Textfestsetzung in der Detailansicht zum Download zur Verfügung stehen. Es soll auch die Möglichkeit zum Upload von Standort-Exposés als PDF und von Standort-Videos bestehen.

Nutzungsbedingungen müssen beim Hochladen akzeptiert werden.

Upload von

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| ▪ Bildern (png, jpeg, gif)   | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Bebauungspläne (pdf)       | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Planzeichnungen (pdf)      | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Textfestsetzungen (pdf)    | Hochladen aus Wifö-Systemen                          |
| ▪ Standort-Exposé (pdf)      | Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar) |
| ▪ Standort-Videos (Mpeg/MP4) | Hochladen aus Wifö-Systemen (Definition für Glossar) |

Ist ein Video größer als 20 MB erscheint eine Fehlermeldung: „Die Datei ist zu groß“

### 3.2.4 Sperroptionen

#### Gewerbeimmobilie Sperren

Wird die Check Box angeklickt, erscheint als Pflichtfeld ein Freitextfeld, das mit einer Begründung ausgefüllt werden muss. Zur Information erscheint ein in einem Redaktionssystem editierbarer Informationstext.

#### Option

Optionszeitraum wird eingetragen

Ist eine Gewerbeimmobilie durch den Anbieter oder ISB gesperrt oder ist eine Option eingetragen, wird sie in der allgemeinen Frontendsuche für Investoren nicht mehr angezeigt.

Abschluss der Flächeneingabe über den Button speichern und aktualisieren.

## 3.3 Einspielen von Gewerbeflächen/-immobilien über OpenImmo

Liegen dem Anbieter die Immobiliendaten in entsprechender digitaler Form vor, können sie über den OpenImmo-Standard in den Standortfinder eingespielt werden.

Die zu übernehmenden Felder aus OpenImmo werden anhand der entsprechenden Felder aus der manuellen Eingabe definiert.

Auch bei der Übernahme von Daten aus OpenImmo gilt, dass die ISB die Gewerbeflächen/-immobilien im ISB-Backend abfragen und freigeben kann.

Die Wirtschaftsförderer werden nach der Freigabe durch die ISB automatisch benachrichtigt und können entscheiden, ob sie die Immobilien in ihrem Bereich anzeigen möchten.

Werden die Gewerbeflächen/-immobilien durch die Anbieter aktualisiert, werden nur die relevanten Änderungen im Datensatz zur erneuten Freigabe angezeigt.

Die aus OpenImmo importierten Datensätze werden wie alle anderen in der Historienfunktion mitgeführt. Das heißt, dass die Änderungen bei Aktualisierungen in der Historienfunktion erkennbar sind.

## 4. Backend ISB

Im Backend der ISB werden alle Gewerbeflächen/-immobilien und Daten der Anbieter verwaltet. Die ISB hat Zugriff auf alle Datensätze und erstellt statistische Auswertungen und Berichte.

### 4.1 Gewerbeflächen/-immobilienpflege

In der Gewerbeflächen/-immobilienpflege können Gewerbeflächen/-immobilien nach allen Kriterien der Datensätze in einem Freitextfeld gefiltert und sortiert werden. Alles ist über ein Redaktionssystem editierbar.

Im Pflegebereich der ISB gibt es verschiedene, kombinierbare Filter zur Anwendung auf alle Datensätze der Datenbank.

#### **Status (ISB)**

ermöglicht Filtern nach dem Status der Gewerbeflächen/-immobilien aus ISB-Sicht

Statusdefinitionen:

- **Neu**  
Die Gewerbeflächen/-immobilie ist neu angelegt – noch nicht durch ISB freigegeben – wird nicht als Ergebnis in der Frontendsuche (für Investoren, Makler und Privatanbieter) angezeigt.
- **Geändert**  
Die Fläche wurde geändert (eine Änderung bezieht sich auf alle Änderungen durch den Wifö oder Anbieter (Privatanbieter oder Immobilienmakler) – auch eine Sperrung der Fläche ist eine Änderung (und wird nach Freigabe durch die ISB zu Status ISB „freigegeben“ und „gesperrt ja“).  
Die Freigabe durch die ISB ist noch nicht erfolgt – Fläche wird nicht als Ergebnis in der Frontendsuche angezeigt (für Investoren, Makler und Privatanbieter) angezeigt
- **Gesperrt**  
Fläche wurde durch ISB gesperrt - Fläche wird nicht als Ergebnis in der Frontendsuche angezeigt (für Investoren und Wifö) angezeigt
- **Freigegeben**

Gewerbeflächen/-immobilie wurde durch ISB freigegeben. Damit wird diese i.d.R. bei der Suche im Frontend angezeigt. Weitere Bedingungen für die Anzeige sind jedoch, dass die Gewerbeflächen/-immobilien freigegeben und aktuell sein müssen. Daher gibt es Gewerbeflächen/-immobilien, die zwar durch die ISB freigegeben sind, aber länger als vier Monate nicht durch die Wifö aktualisiert wurden – in diesem Fall keine Anzeige in der Ergebnisliste in der Frontendsuche. Die ISB muss nur Gewerbeflächen/-immobilien freigeben, die verändert wurden. Gewerbeflächen/-immobilien, bei denen nur die Aktualität bestätigt wurde, sind automatisch freigegeben. Diese werden aber für die Auswertungen mitgezählt.

- **Gesperrt Wifö**

Filterfunktion nach gesperrt/nicht gesperrt durch den Wifö. Bei Setzen des Filters „gesperrt“ erscheint in der Ergebnisliste zusätzlich das entsprechend ausgefüllte Pflichtfeld.

- **Gesperrt Privatanbieter und Immobilienmakler**

Filterfunktion nach gesperrt/nicht gesperrt durch den Privatanbieter und Immobilienmakler. Bei Setzen des Filters „gesperrt“ erscheint in der Ergebnisliste zusätzlich das entsprechend ausgefüllte Pflichtfeld.

- **Aktuell**

Filter nach aktuellen und nicht aktuellen Gewerbeflächen/-immobilien. Aktuelle Gewerbeflächen/-immobilien sind innerhalb der letzten vier Monate bearbeitet worden.

- **Benutzer**

Filter nach Benutzer-Ergebnis ergibt alle Flächen des jeweiligen Benutzers

- **Erstellungsdatum**

Frei wählbarer Zeitraum. Filter nach dem Erstellungsdatum des Gewerbeflächen/-immobiliendatensatzes.

- **Änderungsdatum**

Frei wählbarer Zeitraum. Filter nach dem Datum der letzten Änderung des Gewerbeflächen/-immobiliendatensatzes.

- **Aktualisierungsmail**

Frei wählbarer Zeitraum, in dem Aktualisierungsmails zu Gewerbeflächen/-immobilien versandt wurden. Gewerbeflächen/-immobilien müssen vier Monate nach der letzten Aktualisierung Fläche (Button „speichern und aktualisieren“ wurde benutzt) aktualisiert werden, sonst werden die Gewerbeflächen/-immobilien automatisch auf den Status „Nicht

aktuell“ gesetzt und sind somit nicht mehr in der Frontendsuche für Investoren, Privatanbieter und Immobilienmakler enthalten. Zwei Wochen vor Ablauf der Frist werden die Aktualisierungsmails an den Benutzer versandt. Die Empfänger E-Mail-Adresse wird aus den Benutzerdaten gezogen, gegebenenfalls zusätzlich Cc-Adresse.

- **Option**

Zeitraumsuche. Filter nach dem Zeitraum in dem Gewerbeflächen/-immobilien optioniert sind.

- **Gelöschte Gewerbeflächen/-immobilien**

Zeitraumsuche. Bei Setzen des Filters nach gelöschten Gewerbeflächen/-immobilien erscheint in der Ergebnisliste zusätzlich das entsprechend ausgefüllte Pflichtfeld.

Über den Button „Filter zurücksetzen“, werden alle Filterkriterien entfernt, über Button „Filter aktualisieren“ wird der Filter aktualisiert.

Auch bei der Bearbeitung von Gewerbeflächen/-immobilien zur Freigabe (nach der Freigabe durch die ISB ändert sich der Status) ist diese Funktion anwendbar.

- **Freitextsuchfeld**

Suche nach speziellen Worten in Freitextfeldern und Attributen (z. B. 24-Stunden-Betrieb)

- **Immobilientyp**

- Gewerbeflächen
- Produktion/Halle
- Büro/Praxis
- Handel

- **Aufrufstatistik für alle Immobilientypen (Abhängig von der Auswahl)**

Aufrufe von - bis – gleiche Funktion, wie im Wifö Backend

#### 4.1.1 Ergebnisliste

Die Attribute (Überschriften) der Ergebnisliste ändern sich in Abhängigkeit vom Immobilientyp.

Nach allen Attributen der Ergebnisliste kann auf- und absteigend sortiert werden.

Grundsätzlich werden alle Gewerbeflächen/-immobilien in der Ergebnisliste angezeigt.

Die Ergebnisliste für **Gewerbeflächen** wird mit folgenden Attributen angezeigt:

- Klarname
- Benutzername
- Gebietsname
- PLZ
- Ort
- Größte Fläche
- Verfügbarkeit
- Erstellt
- Geändert
- Status ISB
- Gesperrt

Falls eine Fläche der Suche /Filterung gesperrt ist, wird automatisch das entsprechende Pflichtfeld mit der Begründung mit angezeigt.

- Option ja/nein
- Aufrufe
- Icons:
  - Druckfunktion (PDF-Druck des Exposés)
  - Historienfunktion
  - Fläche löschen
  - Fläche editieren

▪

Die Ergebnisliste für **Produktion/Halle** enthält anstelle von „größter Fläche“ den Begriff Fläche und anstelle von Verfügbarkeit „verfügbar ab“.

Die Ergebnisliste für Büro/Praxis enthält anstelle von „größter Fläche“ den Begriff Fläche und anstelle von Verfügbarkeit „verfügbar ab“.

Die Ergebnisliste für Büro/Praxis enthält anstelle von „größter Fläche“ den Begriff Fläche und anstelle von Verfügbarkeit „verfügbar ab“.

Die Ergebnisse aller Suchen/Filter sollen mit allen Kriterien aus dem Gewerbeflächendatensatz und mit zusätzlichen Kriterien z.B. Flächenänderungen aus der Historienansicht zur Erstellung von Flächenbilanzen und Klarnamen in Excel im Tabellenformat für die Auswertung in einer ACCESS Datenbank exportierbar sein.

#### 4.1.2 Historienfunktion

Die Historienfunktion findet für alle Immobilientypen im Standortfinder Anwendung. Alle Änderungen in den entsprechenden Feldern sowie Neuanlage und Löschung werden dort dokumentiert.

Diese Funktion ist eine wesentliche Grundlage für die statistischen Auswertungen und muss auch die über OpenImmo eingespielten Immobilien abbilden.

#### 4.1.3 Statistik

Hier soll eine Verbindung zu einem bestehenden Matomo-Server (automatische Scripteinbindung auf allen Seiten) geschaffen werden.

##### **Datenquelle Standortfinder**

Die Auswertungen sollen über einen Datenexport in ACCESS erfolgen.

#### 4.1.4 Bearbeiten und Anlegen neuer Gewerbeflächen/-immobilien

Auch im ISB-Bereich können neue Gewerbeflächen/-immobilien angelegt und bestehende editiert werden.

Die Ansicht und Funktionsweise ist die gleiche, wie für die anderen beschriebenen Anbieter.

Die ISB kann alle Gewerbeflächen/-immobilien bearbeiten und hat folgende zusätzliche Funktionen zur Verfügung:

##### **Wirtschaftsförderer/Privatanbieter/Immobilienmakler zuordnen**

Standardmäßig ist eine Fläche dem Benutzer zugeordnet, der diese Fläche eingegeben hat.

Ändern sich zum Beispiel die Zuständigkeiten innerhalb einer Wirtschaftsförderungsinstitution, kann durch die ISB diese Fläche über diese Funktion einem anderen Wirtschaftsförderer aus der Wifö-Liste (Pulldown) zugeordnet werden.

##### **ISB Bemerkungsfeld – einfügen hinter „Zusätzliche Angabe“**

Das Feld ist ausschließlich für eingeloggte ISB Admin nutzbar.

Freitext, nicht sichtbar und druckbar für Wifö und Investoren, auch für Wifö und andere Anbieter nicht in der Pflegeansicht verfügbar, erscheint nur bei Login ISB und nur im Ausdruck ISB, wenn aktiv durch die ISB gewünscht. (z.B. durch aktivierte Check Box).

Sind im Freitextfeld Bemerkungen zu der Gewerbeflächen/-immobilien eingetragen, erscheint bei ISB Login hinter dem Namen der Gewerbeflächen/-immobilien ein Informationszeichen (noch zu definieren), gleiches für Wifö. Bei Anklicken des Zeichens wird der Informationstext angezeigt.

**Wichtigste Fläche – Letzte Eingabemöglichkeit vor dem Speichern (NUR FÜR ISB)**

Check Box - ist nur für die ISB im Backend sicht- und editierbar. Wird für den Bericht „Wichtigste Flächen“ benötigt und bezieht sich nur auf Gewerbeflächen.

## 4.2 Benutzerpflege

Hier erfolgt das Anlegen und Verwalten der Personendaten von den Benutzern des Standortfinders durch die ISB Admins.

Benutzer sind

- Wirtschaftsförderer
- Privatanbieter
- Immobilienmakler

Suche nach Benutzern kann über das Freitextsuchfeld und über Filterfunktionen erfolgen.

Filterfunktionen

- PLZ
- Ort
- Institution
- Benutzertyp (Wirtschaftsförderer, Privatanbieter, Immobilienmakler)
- Rolle (Pull-down Alle, Admin, Anbieter)
- Gesperrt (Pull-down Alle, Gesperrt, Nicht gesperrt) bezieht sich auf Benutzer

Filterfunktionen können zurückgesetzt und aktualisiert werden.

Über den Button „Neuen Benutzer anlegen“ öffnet sich das Fenster mit der Maske zum Eintragen der Benutzerdaten.

Die Pflichtfelder sind mit „\*“ markiert. Zugriffsstufe ist standardmäßig auf Anbieter gestellt (weitere Option ist Admin).

An die hier angegebene E-Mail-Adresse werden die Aktualisierungsmails versendet. Ist eine Cc E-Mail-Adresse angegeben, wird diese Mail auch dorthin versandt.

Die Eingabefelder sind vom Benutzertyp abhängig:

**Eingabefelder für Wirtschaftsförderer und Immobilienmakler**

- Institution/Unternehmen (Pflichtfeld)
- Straße (Pflichtfeld)
- Hausnummer (Pflichtfeld)

- PLZ (Pflichtfeld)
- Ort (Pflichtfeld)
- Homepage (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Titel
- Vorname (Pflichtfeld)
- Name (Pflichtfeld)
- Telefon (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Mobil – Plausibilitätsprüfung
- Fax – Plausibilitätsprüfung
- E-Mail (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- E-Mail-cc – Erinnerungs-E-Mails werden an beide E-Mail-Adressen gesendet
- Benutzertyp (Wirtschaftsförderer, Privatanbieter, Immobilienmakler) (Pflichtfeld)

**Für Privatanbieter ist das Feld Institution/Unternehmen kein Pflichtfeld.**

Ist eine Eingabe nicht richtig erfolgt (z. B. Text in einem numerischen Feld), wird das betreffende Feld rot unterlegt und ein Text...“Bitte überprüfen Sie Ihre Eingabe, ein Feld entspricht nicht den Anforderungen“ erscheint.

Alle eingepflegten Benutzer werden als Liste mit auf- und abwärts sortierbaren Überschriften dargestellt:

- Benutzername ist der Loginname für das Login in den Standortfinder
- Name ist Name des Benutzers – Nachname, Vorname
- PLZ
- Ort
- Institution/Unternehmen            Name der Wifö Institution
- Benutzertyp (Wirtschaftsförderer, Privatanbieter, Immobilienmakler)
- Rolle                                    Admin oder Anbieter (evtl. Wifö)
- Gesperrt                                Check Box ja/nein

Über das X soll ein Benutzer nach einer Sicherheitsabfrage gelöscht werden können.

Über das Bleistiftsymbol wird das Fenster zur Bearbeitung der Benutzerdaten aufgerufen.

Wird hier ein Benutzer überschrieben (z.B. durch Änderungen der Wifö-Zuständigkeiten), werden alle dem ehemaligen Benutzer zugeordneten Flächen automatisch dem neuen Benutzer zugeordnet.

Als Optionen stehen die Buttons „speichern“ oder „abbrechen“ zur Verfügung.

Über den Button „Passwort ändern“ wird das Fenster zu der Änderung bzw. Anlegen des Passwortes geöffnet.

Das neue Passwort wird in das entsprechende Feld eingetragen und anschließend im nächsten Feld wiederholt eingegeben. Abschluss mit Button „abbrechen“ oder „ok“.

Bei Abbruch wird zum Benutzerprofil zurückgeleitet, bei „ok“ erscheint die Meldung „Das Passwort wurde geändert“ mit der Möglichkeit direkt in das Benutzerprofil zurückzukehren.

### 4.3 Wirtschaftsförderungsinstitutionen

Hier werden die Wirtschaftsförderungen verwaltet, die unter „Kontakte“ abgerufen werden können. Die Wifö werden mit Ansprechpartner gepflegt, obwohl in der Kontakt-Ansicht nur die Institutionen ohne persönlichen Ansprechpartner genannt werden.

Die Liste soll in Tabellenform wie die Benutzerpflege dargestellt werden und sortierbar nach Namen, Institution, PLZ, Ort sein. Außerdem muss eine Exportmöglichkeit der Daten in Excel bestehen.

Die Neuanlage erfolgt über den Button **„Neuen Ansprechpartner anlegen“**

Über das **X** wird eine Institution gelöscht, mit dem **Bleistiftsymbol** wird die Bearbeitungsmaske aufgerufen.

#### **Eingabefelder:**

- Institution (Pflichtfeld)
- Straße (Pflichtfeld)
- Hausnummer (Pflichtfeld)
- PLZ (Pflichtfeld)
- Ort (Pflichtfeld)
- Homepage (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Titel
- Vorname (Pflichtfeld)
- Name (Pflichtfeld)
- Telefon (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung
- Mobil – Plausibilitätsprüfung
- Fax – Plausibilitätsprüfung
- E-Mail (Pflichtfeld) – Plausibilitätsprüfung

### 4.4 Kategorien-Pflege

Hier werden durch die ISB Admin die Ausprägungen der Gewerbeflächen/-immobilienattribute mit Pulldown-Menü gepflegt (Hinzufügen, Ändern, Löschen), die entsprechenden Übersetzungen vorgenommen und ein Teil der Übersetzungen für den gesamten Standortfinder und das PDF-Exposé eingetragen.

Im Pulldown-Menü Kategorienwahl wird die entsprechende Kategorie ausgewählt, in der über das Freitextfeld Suchen auch direkt nach Feldinhalten gesucht werden kann.

Die Darstellung der Begriffe erfolgt zurzeit in Deutsch/Englisch/Französisch und soll um weitere Sprachen erweiterbar sein.

Auch hier gilt - ist in einem Feld kein Eintrag, erscheint es weder in der Detailansicht der Suche noch in gedruckter Form.

Über die Check Box aktiv kann bestimmt werden, ob diese Feldinhalte überhaupt in den Gewerbeflächen/-immobilienansichten zur Verfügung stehen. Mit dieser Funktion ist es auch möglich, eine „Inhaltshistorie“ zu sehen.

Werden neue Feldinhalte hinzugefügt und abgespeichert wird unten automatisch eine leere Zeile zur Eingabe hinzugefügt.

Neu

- Alphabetische Sortierbarkeit innerhalb der Kategorien
- Export von Feldinhalten (z.B. in Excel) – z.B. für Übersetzungen
- Vermeidung von Redundanzen – siehe Kategorie Übersetzung PDF und Kategorie Übersetzung Website -Zusammenführung als eine Datenquelle
- Bei Änderung eines Kategorieparameters wird dieser **ohne** manuelles Anstoßen automatisch in alle Flächendatensätze übernommen

## 4.5 Gruppen verwalten

Hier können Gewerbeflächen auf Landkreis-, Wifö- oder Attributebene (oder auch mehrere) unter einem Gruppennamen zusammenfasst werden. Diese Gruppen werden in dieser Ansicht verwaltet und Institutionen zur Einbindung in die eigene Website zur Verfügung gestellt.

Über das Bleistiftsymbol können sie bearbeitet und über das X gelöscht werden. Das Kettensymbol erstellt die URL, die dem Wifö als Nutzer der Gruppe zur Verfügung gestellt wird.

Die Gruppen-Funktion hat folgende Ausprägung:

Mit GIS-Funktionalitäten mit der gleichen Ansicht und den gleichen Suchfunktionen, wie der Standortfinder, allerdings beschränkt auf die Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien der Landkreise/Städte/Wifös, die in der Gruppe zusammengefasst wurden. Landkreis- und VG-Grenzen sind hinterlegt, so dass eine eigene „Inselkarte“ analog der Startseite des Standortfinders mit hervorgehobenem eigenem Zuständigkeitsbereich (Landkreis(e), Attribut(e)) erstellt werden kann. Über die Karte kann ausgewählt werden, ob die Gruppe einen farbig hervorgehobenen regionalen Umriss (wie auf der Suche des Standortfinders um RLP) bekommen soll.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine bestehende Gruppe so zu bearbeiten, dass Landkreise, Wifös oder Attribute hinzugefügt oder entfernt werden können.

Bei der Neuanlage einer Gruppe sind die betreffenden Wifö sind alle automatisch aktiv gesetzt und müssen aktiv aus der Gruppenmitgliederliste entfernt werden.

Die Flächen werden entsprechend der Suchkriterien auf anderen Ebenen (Landkreise, Wifös, Attribute) selektiert (nur für die ISB möglich).

Es kann auch eine Selektion über mehrere Landkreise, Wifös oder Attribute über die Auswahl mit STRG + Mausklick erfolgen.

Als Ergebnis werden die Gewerbeflächen/-immobilien der Auswahl (+ Suchkriterien) in der Ergebnisliste angezeigt.

Über den Button „Auswahl übernehmen“ werden die Gewerbeflächen/-immobilien entsprechend der Selektion zusammengefasst und im Fenster Einschränkung auf Gewerbeflächen/-immobilien folgender Wirtschaftsförderer angezeigt.

Hier werden die Nutzer (die bearbeitenden Wifö der ausgewählten Kommunen, Landkreise, Attribute) mit Namen, die entsprechende Institution und die jeweilige Anzahl der Gewerbeflächen dargestellt. Über die Check Box „in Gruppe“, kann festgelegt werden, ob alle vorgeschlagenen Benutzer/Wifö mit den von ihnen gepflegten Flächen in die Gruppe übernommen werden.

Anschließend wird der Gruppenname vergeben.

Ändert sich etwas in den Gewerbeflächen der Gruppe – z.B. eine weitere Fläche des Nutzers erfüllt die Gruppen(such)-Kriterien, wird diese automatisch der Gruppe hinzugefügt.

Die Funktion für die Gewerbeflächen/-immobilien wird in der gewünschten Form generiert und per Mail als HTML-Code den jeweiligen Institutionen zur Verfügung gestellt.

Außerdem besteht die Möglichkeit über einen Redirect dem Wifö einen Kurzlink zur Verfügung zu stellen.

## 5. Schnittstellen

### 5.1 OpenImmo

### 5.2 Import von Unternehmensdaten (Excel-Liste)

Daten aus der Markus-Datenbank (Creditreform).

### 5.3 Import WFS, WMS aus Geoportal Rheinland-Pfalz

WFS- und WMS- Dienste sollen aus dem Geoportal (geoportal.rlp.de) in die Karte des Standortfinders eingebunden werden können. Die Karte soll mit den Layern (auswählbar) ausdrückbar sein.

## 6. Datenmigration

Die Altdaten inkl. der Schrägluftbilder, die in einem Gewerbeflächensatz eingebunden sind, sollen aus der Altdatenbank einmalig importiert werden. Dabei müssen alle Datensätze und Daten erhalten bleiben.

## 7. Technische Anforderungen

Opensource, keine kostenpflichtige Lizenzsoftware  
EIN Redaktionssystem  
Optimiert für mobile Endgeräte (responsives Design)  
und die Browser Chrome, Firefox, Opera, Safari  
Verbindung zu bestehendem Matomo-System

## 8. Hosting

Die Datenbank soll auf einem Server mit ausreichender Kapazität für eine flüssige Anwendung, einer Verfügbarkeitsgarantie von 99,8% gehostet werden. Die Reaktionszeit im Störfall darf maximal drei Stunden betragen.

Das Hosting verlängert sich automatisch jedes Jahr um ein weiteres Jahr bei einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.