

# Potenzialanalyse

für ergänzenden Einzelhandel im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld  
*unter besonderer Berücksichtigung der Potenzialfläche Helios*

- Ergänzung zur Potenzialanalyse vom 28. August 2009 -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Stadt + Handel  
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str.12 44147 Dortmund  
Tel: 0231.8626890 Fax: 0231.8626891  
info@stadt-handel.de

Dortmund, Dezember 2009



## Anlass und Untersuchungsziel

Stadt + Handel hat im August 2009 eine Potenzialanalyse zur Weiterentwicklung des Bezirkszentrums durch Einzelhandelsnutzungen auf dem Helios-Gelände vorgenommen und darin einen städtebaulich zielführenden und absatzwirtschaftlich realisierbaren sortiments-, verkaufsflächen- und betriebstypbezogenen Entwicklungsrahmen aufgezeigt. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenentwickler seine Planungen für eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Helios-Gelände konkretisiert und einen konkretisierten Rahmen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes erstellt.

Dieser setzt zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens insbesondere im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung und in ausgewählten Sortimentsbereichen eine größere Verkaufsflächendimensionierung voraus, als sie Stadt + Handel in der Potenzialanalyse abgeleitet hat.

Da seitens der Stadt Köln als ein integraler Bestandteil der städtebaulichen Verträglichkeitsbewertung auch die langfristige absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens benannt wurde, wurde vereinbart, diese zuvor nicht gekannten Zusatzinformationen in die Verträglichkeitsbewertung mit einfließen zu lassen. Im Rahmen eines diesbezüglichen Besprechungstermins am 11.11.2009 mit Vertretern der Stadt Köln, der Gutachterbüros GfK und Stadt + Handel sowie Vertretern und Beratern der PE Ehrenfeld wurde vereinbart, dass das Gutachterbüro Stadt + Handel, die vom Vorhabenträger avisierten Verkaufsflächengrößen einer ergänzenden Prüfung unterzieht und bewertet. Dies soll angesichts der Besprechungsergebnisse und nach verwaltungsinterner Absprache für die Sortimente Bekleidung/ Wäsche und Medien durchgeführt werden: In Ergänzung zum Gutachten von August 2009 werden Umsatzumverteilungswerte für das Sortiment Bekleidung/ Wäsche in zwei Varianten (7.000 m<sup>2</sup> und 7.500 m<sup>2</sup> VKF) ermittelt, deren Ergebnisse einer städtebaulichen Bewertung unterzogen werden. Zudem wird für das Sortiment Elektrowaren und Foto/ Optik für die bereits in der Potenzialanalyse geprüfte Verkaufsflächengröße von 3.000 m<sup>2</sup> vor dem Hintergrund des konkretisierten Vorhabens und der oben dargestellten Rahmenbedingungen eine erneute Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen (s. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Verkaufsflächenvarianten**

| Sortimentsbereiche           | In Potenzialanalyse (August 2009) geprüfte Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> | Zu prüfende Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> |            |
|------------------------------|---|--|------------|
|                              |   | Variante 1                                   | Variante 2 |
| Bekleidung/ Wäsche           | 6.000   | 7.000  | 7.500      |
| Elektrowaren und Foto/ Optik | 3.000   | 3.000<br>(städtebauliche Einordnung)         |            |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel. Grundlage EHI Handel aktuell 2008/ 2009 Köln, 2008.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Tabelle 2: Umsatzumverteilung Bekleidung/ Wäsche (7.000 m<sup>2</sup> VKF) in Spannweiten (moderate und worst case)

| Lage  | Bestandsumsatz<br>in Mio. Euro | Absatzwirtschaftliche<br>Auswirkungen |          |
|---|--------------------------------|---------------------------------------|----------|
|   |                                | in Mio. Euro                          | in %     |
| <b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>                  |                                |                                       |          |
| ZVB BZ Ehrenfeld                              | 11,7                           | 0,9 – 1,0                             | 8 – 9    |
| ZVB MZ Bickendorf                             | 1,6                            | ~ 0,1                                 | 5 – 6    |
| ZVB MZ Neuhrenfeld                            | 1,6                            | ~ 0,1                                 | 6 – 7    |
| ZVB NZ Bocklemünd/ Mengenich                  | 0,4                            | *                                     | *        |
| ZVB NZ Ehrenfeld West                         | 1,0                            | *                                     | *        |
| ZVB NZ Ossendorf                              | 0,1                            | *                                     | *        |
| ZVB NZ Vogelsang                              | -                              | -                                     | -        |
| Sonstige Lagen Bickendorf                     | 1,1                            | *                                     | *        |
| Sonstige Lagen Bocklemünd/ Mengenich          | -                              | -                                     | -        |
| Sonstige Lagen Ehrenfeld                      | 4,3                            | ~ 0,2                                 | ~ 5      |
| Sonstige Lagen Neuhrenfeld                    | 0,4                            | *                                     | *        |
| Sonstige Lagen Ossendorf                      | -                              | -                                     | -        |
| Sonstige Lagen Vogelsang                      | -                              | -                                     | -        |
| <b>Stadtbezirk Lindenthal</b>                 |                                |                                       |          |
| ZVB BTZ Braunsfeld                            | 2,9                            | ~ 0,2                                 | 5 – 6    |
| Sonstige Lagen Braunsfeld                     | 0,3                            | *                                     | *        |
| Sonstige Lagen Müngersdorf                    | -                              | -                                     | -        |
| <b>Stadtbezirk Nippes</b>                     |                                |                                       |          |
| ZVB NZ Bilderstöckchen                        | -                              | -                                     | -        |
| Sonstige Lagen Bilderstöckchen                | 0,1                            | *                                     | *        |
| <b>Lagen im erweiterten Untersuchungsraum</b> |                                |                                       |          |
| ZVB Innenstadtzentrum                         | 678,5                          | 17,0 – 19,6                           | ~ 3      |
| Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes       | -                              | 4,6 – 5,3                             | -        |
| <b>GESAMT**</b>                               | <b>704,0</b>                   | <b>23,1 – 26,6</b>                    | <b>-</b> |

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2009 auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008.

\* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. Euro).

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**Tabelle 3: Umsatzumverteilung Bekleidung/ Wäsche (7.500 m<sup>2</sup> VKF) in Spannweiten (moderate und worst case)**

| Lage  | Bestandsumsatz<br>in Mio. Euro | Absatzwirtschaftliche Auswirkungen |          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
|   |                                | in Mio. Euro                       | in %     |
| <b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>                  |                                |                                    |          |
| ZVB BZ Ehrenfeld                              | 11,7                           | 0,9 – 1,1                          | 8 – 10   |
| ZVB MZ Bickendorf                             | 1,6                            | ~ 0,1                              | 6 – 7    |
| ZVB MZ Neuhrenfeld                            | 1,6                            | ~ 0,1                              | 7 – 8    |
| ZVB NZ Bocklemünd/ Mengenich                  | 0,4                            | *                                  | *        |
| ZVB NZ Ehrenfeld West                         | 1,0                            | *                                  | *        |
| ZVB NZ Ossendorf                              | 0,1                            | *                                  | *        |
| ZVB NZ Vogelsang                              | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Bickendorf                     | 1,1                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Bocklemünd/ Mengenich          | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Ehrenfeld                      | 4,3                            | 0,2 – 0,3                          | 5 – 6    |
| Sonstige Lagen Neuhrenfeld                    | 0,4                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Ossendorf                      | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Vogelsang                      | -                              | -                                  | -        |
| <b>Stadtbezirk Lindenthal</b>                 |                                |                                    |          |
| ZVB BTZ Braunsfeld                            | 2,9                            | ~ 0,2                              | 6 – 7    |
| Sonstige Lagen Braunsfeld                     | 0,3                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Müngersdorf                    | -                              | -                                  | -        |
| <b>Stadtbezirk Nippes</b>                     |                                |                                    |          |
| ZVB NZ Bilderstöckchen                        | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Bilderstöckchen                | 0,1                            | *                                  | *        |
| <b>Lagen im erweiterten Untersuchungsraum</b> |                                |                                    |          |
| ZVB Innenstadtzentrum                         | 678,5                          | 18,1 – 20,9                        | ~ 3      |
| Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes       | -                              | 5,0 – 5,7                          | -        |
| <b>GESAMT**</b>                               | <b>704,0</b>                   | <b>24,8 – 28,5</b>                 | <b>-</b> |

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2009 auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008.

\* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. Euro).

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

**Tabelle 4: Umsatzumverteilung Elektrowaren und Foto/ Optik (3.000 m<sup>2</sup> VKF) in Spannweiten (moderate und worst case)**

| Lage  | Bestandsumsatz<br>in Mio. Euro | Absatzwirtschaftliche Auswirkungen |          |
|---|--------------------------------|------------------------------------|----------|
|   |                                | in Mio. Euro                       | in %     |
| <b>Stadtbezirk Ehrenfeld</b>                  |                                |                                    |          |
| ZVB BZ Ehrenfeld                              | 5,4                            | 0,9 – 1,0                          | 6 – 7    |
| ZVB MZ Bickendorf                             | 1,6                            | ~ 0,2                              | 5 – 6    |
| ZVB MZ Neuhrenfeld                            | 2,0                            | 0,3 – 0,4                          | 6 – 7    |
| ZVB NZ Bocklemünd/ Mengenich                  | 0,2                            | *                                  | *        |
| ZVB NZ Ehrenfeld West                         | 0,4                            | *                                  | *        |
| ZVB NZ Ossendorf                              | -                              | -                                  | -        |
| ZVB NZ Vogelsang                              | 0,2                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Bickendorf                     | 0,4                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Bocklemünd/ Mengenich          | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Ehrenfeld                      | 0,5                            | ~0,1                               | ~ 3      |
| Sonstige Lagen Neuhrenfeld                    | 0,1                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Ossendorf                      | 0,8                            | ~ 0,1                              | 2 – 3    |
| Sonstige Lagen Vogelsang                      | -                              | -                                  | -        |
| <b>Stadtbezirk Lindenthal</b>                 |                                |                                    |          |
| ZVB BTZ Braunsfeld                            | 1,4                            | 0,1 – 0,2                          | 5 – 6    |
| Sonstige Lagen Braunsfeld                     | 0,1                            | *                                  | *        |
| Sonstige Lagen Müngersdorf                    | 0,2                            | *                                  | *        |
| <b>Stadtbezirk Nippes</b>                     |                                |                                    |          |
| ZVB NZ Bilderstöckchen                        | -                              | -                                  | -        |
| Sonstige Lagen Bilderstöckchen                | -                              | -                                  | -        |
| <b>Lagen im erweiterten Untersuchungsraum</b> |                                |                                    |          |
| ZVB Innenstadt                                | 210,6                          | 11,7 – 14,7                        | ~ 2      |
| Lagen außerhalb des Untersuchungsraumes       | -                              | 4,5 – 5,6                          | -        |
| <b>GESAMT**</b>                               | <b>223,9</b>                   | <b>18,0 – 22,5</b>                 | <b>-</b> |

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2009 auf Grundlage Bestandsdaten Stadt Köln 2008.

\* Umsatzumverteilung empirisch nicht nachweisbar (< 0,05 Mio. Euro).

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

### **Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen Bekleidung/ Wäsche (7.000 m<sup>2</sup>)**

Im Gutachten von August 2009 wurde eine Verkaufsflächengröße von 6.000 m<sup>2</sup> für das Sortiment Bekleidung/ Wäsche geprüft und als städtebaulich verträglich bewertet. Daher wurde diese Größenordnung im Entwicklungsrahmen für das Bezirkszentrum Ehrenfeld empfohlen. Die Berechnung der Umsatzumverteilungen bei einer Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> zeigt, dass hieraus deutlichere Auswirkungen resultieren.

- Insbesondere im Bezirkszentrum Ehrenfeld erreichen die Umsatzumverteilungswerte mit 8 – 9 % einen Bereich, in dem Auswirkungen in Form von vereinzelt Betriebschließungen nicht mehr per se ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig sind die unterdurchschnittlichen Ausstattungsgrade im Bereich Bekleidung in die Abwägung einzustellen, die durch das Vorhaben verbessert werden können.
- Auf die Innenstadt entfallen weiterhin die größten monetären Umsatzumverteilungen, welche jedoch im Hinblick auf einen prozentualen Anteil von rd. 3 % keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums erwarten lassen.
- Für die Bewertung der Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere für das MZ Neuhrenfeld Umsatzumverteilungen, die trotz ihrer geringen monetären Ausprägung verdeutlichen, dass künftige Entwicklungen im für diesen Zentrentyp erschwert werden.
- Im Hinblick auf eine avisierte Gesamtdimensionierung von 20.000 m<sup>2</sup> VKF würde sich für den Bereich Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren ein Anteil von rd. 42 bis 44% (je nach Größenordnung im Bereich Schuhe/ Lederwaren), unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und -schuhen sogar nahe 50% ergeben, was im Hinblick auf übliche EKZ-Konzeptionen ein unteres aber noch vertretbares Maß darstellt.
- Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist auch der Aspekt der langfristigen Funktionsfähigkeit des Gesamtvorhabens einzustellen. Da nur mit einer funktionsfähigen, d. h. wirtschaftlich tragfähigen, Einzelhandelsentwicklung auf dem Helios-Gelände langfristig positive Impulse für das Bezirkszentrum erzielt werden können, können die Umsatzumverteilungen zugunsten des Gesamtprojektes und zugunsten von empfohlenen Verkaufsflächeneinschränkungen in anderen Sortimentsbereichen (z. B. Drogeriewaren/ Nahrungs- und Genussmittel) sowie einer damit einhergehenden Stärkung des gesamten Zentrums aus fachgutachterlicher Sicht noch hingenommen werden.

### **Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen Bekleidung/ Wäsche (7.500 m<sup>2</sup>)**

Eine Verkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung/ Wäsche löst zwar in der Summe nur leicht stärkere Umsatzumverteilungen aus als die 7.000 m<sup>2</sup> VKF-Variante. Nichts desto trotz verdeutlichen die Berechnungsergebnisse, dass die untersuchte Größenordnung eine Grenze der Verträglichkeit insbesondere im Hinblick auf Entwicklungsperspektiven Zentren bereits überschreitet.

- Die bereits in der Variante 7.000 m<sup>2</sup> VKF festgestellten Auswirkungen würden bei Umsatzumverteilungswerten von 8 – 10 % weiter verstärkt. In dieser Variante erreichen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Bezirkszentrum Ehrenfeld bereits die 10 %-Schwelle. Trotz der Aufwertung des Zentrums durch das Vorhaben werden vorhaben-

bedingte negative städtebauliche Begleiterscheinungen noch wahrscheinlicher.

- Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Innenstadt bleibt bestehen.
- Das MZ Neuhrenfeld wird mit rd. 7 bis 8 %, das MZ Bickendorf mit rd. 6 bis 7 % in einem Maße beeinträchtigt. Diese Werte stellen für eine ausgewogene Weiterentwicklung aus fachlicher Sicht erhebliche Herausforderungen dar.
- In der Abwägung der absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und der städtebaulichen Auswirkungen überwiegen bei der Variante 7.500 m<sup>2</sup> VKF die städtebaulichen Risiken.

## Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen Elektrowaren und Foto/ Optik (3.000 m<sup>2</sup>)

Die Umsatzumverteilungen, welche aus einer Ansiedlung von 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektrowaren und Foto/ Optik resultieren, wurden bereits in der Potenzialanalyse aus August 2009 dargestellt. Dort wurde ausgeführt, dass neben dem Bezirkszentrum Ehrenfeld auch die Mittelbereichszentren Bickendorf und Neuhrenfeld durchaus nennenswert betroffen sind, sich aufgrund der Angebotsstruktur in den Zentren jedoch nicht unmittelbar städtebaulich negative Auswirkungen ergeben. Es wurde die Empfehlung abgeleitet, die Verkaufsfläche dennoch auf 2.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen, um den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren in jedem Falle zu wahren. Nach der Vorhabenkonkretisierung und aufgezeigten und konkretisierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch den Entwickler ist dies nun differenzierter zu bewerten:

- Um das Ziel eines in der Summe wirtschaftlich tragfähigen Projektes im Bezirkszentrum Ehrenfeld zu erreichen, kann die Verkaufsfläche durchaus 3.000 m<sup>2</sup> betragen, da hierdurch, wie beschrieben, keine direkten negativen Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind,
- gleichzeitig aber die funktionale Abstimmung des Vorhabens (z. B. hinsichtlich seitens der Stadt als kritisch angesehener Sortimente wie Drogeriewaren und Nahrungs- und Genussmittel) und somit die Realisierungschancen des Gesamtprojektes deutlich gesteigert werden.

## Fazit

Es wurden ergänzende Berechnungen bezüglich einer Erhöhung der im Gutachten aus August 2009 vorgesehenen Verkaufsflächen für Bekleidung/ Wäsche sowie eine erneute städtebauliche Bewertung der Verkaufsflächengröße für Elektrowaren und Foto/ Optik vorgenommen. Hieraus lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

- Eine **Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung/ Wäsche** kann als noch verträglich angesehen werden, wenn sie dazu beiträgt, die Funktionalität und Tragfähigkeit des Gesamtvorhabens zu sichern bzw. zu erhöhen und damit eine Stärkung des gesamten Bezirkszentrums Ehrenfeld herbeizuführen.
- Gleichzeitig ist diese Verkaufsflächendimensionierung jedoch auch als Grenzwert einer Entwicklung im Sortimentsbereich Bekleidung/ Wäsche auf dem Helios-Gelände zu sehen, da die Umsatzumverteilungen bereits bei 7.500 m<sup>2</sup> Werte bis zu 10 % an-

nehmen, bei denen städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeit zentraler Versorgungsbereiche sehr wahrscheinlich erscheinen lassen.

- Im **Sortimentsbereich Elektrowaren und Foto/ Optik** ist entgegen der Empfehlungen im Gutachten von August 2009 im Hinblick auf die Realisierung eines tragfähigen Gesamtkonzeptes auch eine **Verkaufsflächengröße von 3.000 m<sup>2</sup>** denkbar und als städtebaulich noch verträglich zu bewerten.

## Zusammenfassung der Bewertungsargumente:

**Tabelle 5: Bewertung Verkaufsflächenvarianten Bekleidung**

- √ = Kriterium erfüllt
- = Kriterium noch erfüllt
- X = Kriterium nicht erfüllt

| Kriterium:   | Variante 6.000 m <sup>2</sup> | Variante 7.000 m <sup>2</sup> | Variante 7.500 m <sup>2</sup> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Verträglichkeit für Bestandsstrukturen ZVB Ehrenfeld                   | √                             | ○                             | ○                             |
| Verträglichkeit für Weiterentwicklung ZVB Ehrenfeld                    | √                             | ○                             | X                             |
| Verträglichkeit für Bestandsstrukturen in umliegenden Zentren          | √                             | ○                             | ○                             |
| Verträglichkeit für Weiterentwicklung in umliegenden Zentren           | √                             | ○                             | X                             |
| Baustein zu Realisierungsmöglichkeit eines tragfähigen Gesamtkonzeptes | X                             | ○                             | √                             |
| In der Abwägung der Argumente...                                       | nicht zu empfehlen            | zu empfehlen                  | nicht zu empfehlen            |

Quelle: Stadt + Handel, 2009.

**Tabelle 6: Bewertung Verkaufsflächenvarianten Elektrowaren/ Foto/ Optik**

- √ = Kriterium erfüllt
- = Kriterium noch erfüllt
- X = Kriterium nicht erfüllt

| Kriterium:   | Variante 2.500 m <sup>2</sup> | Variante 3.000 m <sup>2</sup> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Verträglichkeit für Bestandsstrukturen ZVB Ehrenfeld                   | √                             | √                             |
| Verträglichkeit für Weiterentwicklung ZVB Ehrenfeld                    | √                             | √                             |
| Verträglichkeit für Bestandsstrukturen in umliegenden Zentren          | √                             | √                             |
| Verträglichkeit für Weiterentwicklung in umliegenden Zentren           | √                             | ○                             |
| Baustein zu Realisierungsmöglichkeit eines tragfähigen Gesamtkonzeptes | X                             | √                             |
| In der Abwägung der Argumente...                                       | nicht zu empfehlen            | zu empfehlen                  |

Quelle: Stadt + Handel, 2009.