

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	16.07.2013

Beantwortung einer Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 13.06.2013 (AN/0736/2013)

hier: Sachstand zur Situation der Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk

Anfrage:

Aufgrund der Schließung zweier Fachgeschäfte, der bevorstehenden Schließung des Edeka-Marktes sowie der noch ungeklärten Nachnutzung der ehemaligen Kaufhof-Situation hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Bezirksvertretung Kalk folgende Fragen an die Verwaltung mit der Bitte um Beantwortung gerichtet.

- 1. Wie setzt sich derzeit der Branchenmix der Kalker Hauptstraße zusammen? Wie hat er sich in den letzten zehn Jahren verändert und können dazu die Ursachen konkret benannt werden?*
- 2. Wie groß ist der Leerstand derzeit und wie lange steht durchschnittlich ein Ladenlokal leer? Gibt es ein Konzept zur temporären Zwischennutzung, z. B. für örtliche Vereine oder KünstlerInnen?*
- 3. Wann kann nach aktuellem Stand die ISG mit der Umsetzung ihrer Ziele beginnen? Was ist der konkrete Zeitpunkt nach Abwicklung der derzeitig laufenden Formalia?*
- 4. Welche Möglichkeiten gibt es auf Seiten der Verwaltung, sich für den Erhalt des Lebensmittelangebotes mitten auf der Kalker Hauptstraße, einzusetzen?*

Stellungnahme der Verwaltung:

Allgemein:

Der Verwaltung sind die aktuellen Entwicklungen auf der Kalker Hauptstraße bekannt. Die Schließung des EDEKA-Marktes als einziger Vollversorger auf der Kalker Hauptstraße wird bedauert. Dieser Markt hat bisher eine große Bedeutung für die Nahversorgung mit Lebensmitteln in dem Bezirkszentrum Kalk gehabt. Die Verwaltung hält es für wünschenswert, dass sich dort wieder ein Lebensmittelmarkt mit einem umfangreichen Angebot ansiedelt. Letztendlich ist die Ansiedlung an diesem Standort jedoch eine private Entscheidung, die zwischen dem Immobilieneigentümer und dem Anbieter vereinbart und vom Wettbewerb gesteuert wird.

Die Schließung der Fachgeschäfte Samen Müller und Optik Müller ist ebenfalls bedauerlich. Leider hat die Kalker Hauptstraße in den vergangenen Jahren einen Trading-Down-Effekt erlebt, der von zunehmender Filialisierung und einer zunehmend monotonen Angebotsstruktur im überwiegend niedrigeren Preissegment geprägt war. Als ein Lösungsansatz hat sich bereits 2006 der Standortgemeinschaft Kalk e.V. gegründet, der es sich zum Ziel gesetzt hat, die Attraktivität der Kalker Hauptstraße zu stärken. Aus dem hauptsächlich durch Händler geprägte Verein hat sich nun zusätzlich die ISG Kalker Hauptstraße gegründet, die das Engagement der Eigentümer zukünftig bündeln will, um gezielte Aufwertungsmaßnahmen vor Ort umzusetzen (s. auch Antwort 3).

Sowohl die Interessengemeinschaft der Händler, als auch die Immobilien- und Standortgemeinschaft als Interessenvertretung der Eigentümer sind für die qualitative Entwicklung des Standortes von enormer Bedeutung. Die Attraktivität einer Einkaufsstraße ist immer ein Zusammenspiel der öffentlichen Hand (Steuerung und Planung) und privater Interessen.

Die Mietkonditionen der Eigentümer, die aktuellen Handelskonzepte und nicht zuletzt das Kundenverhalten prägen im Wesentlichen den Erfolg einer Einkaufsstraße.

Mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Köln hat die Verwaltung alle Kölner Handelszentren, auch die Kalker Hauptstraße als Teil des Bezirkszentrums Kalk, detailliert analysiert, Entwicklungsziele aufgezeigt und Handlungsempfehlungen gegeben.

Die ehemalige Kaufhof-Immobilie ist das zentrale Handelshaus auf der Kalker Hauptstraße. Die zukünftige Nutzung wird entscheidend für die Entwicklung des gesamten Handelsumfeldes sein. Der neue Eigentümer sieht nach dem letzten Kenntnisstand der Verwaltung Handlungsempfehlungen im Erdgeschoss vor. Ein konkretes Nutzungskonzept befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

Zu 1.: Wie setzt sich derzeit der Branchenmix der Kalker Hauptstraße zusammen? Wie hat er sich in den letzten zehn Jahren verändert und können dazu die Ursachen konkret benannt werden?

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Konzeptentwicklung für die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Kalker Hauptstraße wurden die Einzelhandelsangebote und Komplementärnutzungen im Bezirkszentrum Kalk zuletzt erhoben (2008 und 2011). Nach der Erhebung von 2011 befinden sich auf der Kalker Hauptstraße und den Nebenstraßen (ohne die Köln Arcaden) 141 Betriebe mit rd. 22.125 m². Durch die Schließung der Kaufhof-Filiale und der nun anstehenden Edeka-Schließung reduzieren sich die Werte entsprechend.

Die Entwicklung der Kalker Hauptstraße als Bezirkszentrum von Kalk zeigt seit 1983 einen deutlichen Anstieg der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsfläche. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Ansiedlung der Köln Arcaden zurückzuführen. Die Analyse von 2011 belegt, dass die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche auf der Kalker Hauptstraße und den Nebenlagen (ohne die Köln Arcaden) stabil geblieben sind.

Ein geschlossener Einzelhandelsbesatz mit einer Dominanz des mittel- und langfristigen Bedarfs findet sich im zentralen Abschnitt der Kalker Hauptstraße zwischen den Köln Arcaden im Westen und der Kalker Kapelle im Osten. Wichtigste Magnetbetriebe und Frequenzbringer waren 2011 noch neben den Anbietern der Köln Arcaden, die Filiale des Kaufhofs sowie die Anbieter Aldi und Edeka. Vor der Edeka Schließung hatte die Kalker Hauptstraße einen sehr guten Besatz an Nahversorgern innerhalb der Einkaufslage. Im mittelfristigen Bedarfsbereich gab es vor der Kaufhofschließung einen breiten Geschäftsbesatz in dem Innenstadtleitsortiment Bekleidung. Das Angebot von Schuhen und Spielwaren war dagegen schon vorher gering ausgeprägt. Der langfristige Bedarfsbereich war in dem Segment Uhren/Schmuck breit aufgestellt. Für die übrigen Warengruppen gibt es jedoch nur einzelne qualifizierte Anbieter.

Das Warenhaus Kaufhof war mit 6.500 m² Verkaufsfläche der mit Abstand größte Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Bezirkszentrums Kalk; 29 % der Verkaufsfläche der Kalker Hauptstraße (ohne Köln Arcaden) entfielen auf den Kaufhof. Die Schlüsselfunktion des Warenhauses Kaufhof unterstreicht sein Anteil an dem Leitsortiment Bekleidung/ Wäsche: Fast die Hälfte der Verkaufsfläche der Kalker Hauptstraße (ohne Köln Arcaden) befand sich in der Kaufhof Filiale (46 %).

Das Warenhaus liegt zentral innerhalb der Kalker Hauptstraße und ist als einziger Einzelhandelsbetrieb in der Lage, einen – wenn auch eingeschränkten - Gegenpol zu den Köln Arcaden darzustellen. Unbestritten ist die Magnetfunktion von Kaufhof für die weiteren Geschäfte der Kalker Hauptstraße. Diese Funktion muss mit der zukünftigen Entwicklung der Immobilie wieder hergestellt werden, so dass die derzeit fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimente auf der Einkaufsstraße wieder angeboten werden können.

Durch die Schließung der beiden Magnetbetriebe Kaufhof und Edeka besteht dringender Handlungsbedarf, um den Angebotsverlust aufzufangen. Gespräche zu der Entwicklung der ehemaligen Kaufhof-Immobilie finden auf höchster Ebene zwischen der Stadtverwaltung und dem Projektentwickler statt.

Die ausführlichen Analysen können im Internet unter folgenden Links heruntergeladen werden:

- Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln:
www.stadt-koeln.de/4/stadtentwicklung/einzelhandelskonzept/07629/
- Stärken-/ Schwächenanalyse Kalker Hauptstraße:
www.koeln-kalk.com/Staerken-Schwaechen-Analyse-ISG%20Kalk_Web.pdf

Zu 2.: Wie groß ist der Leerstand derzeit und wie lange steht durchschnittlich ein Ladenlokal leer? Gibt es ein Konzept zur temporären Zwischennutzung, z. B. für örtliche Vereine oder KünstlerInnen?

Das Bezirkszentrum Kalk als gewerblicher Immobilienstandort weist im Kernbereich eine geringe Leerstandsquote bei Ladenlokalen auf. Frei werdende Objekte finden meist rasch eine Nachnutzung. Leerstände werden weniger als Problem wahrgenommen, viel mehr ist der Standort durch eine hohe Fluktuation geprägt. Die Nebenlagen der Kalker Hauptstraße sind eher von längerfristigen Leerständen geprägt, die Objekte dort weisen häufig einen erheblichen Investitionsstau bei teilweise hohen Mietforderungen auf. Die Entwicklung und Nachnutzung von derzeitigen Leerständen wird zunehmend an dem zukünftigen Erfolg der Nachnutzung der Kaufhof-Immobilie gemessen. Sie bietet die Chance, auch größere Mieteinheiten in zentraler Lage zu belegen und fehlende Sortimente insbesondere des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu ergänzen (Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe, Hausrat).

Der ISG-Ansatz ist neben Einzelgesprächen mit Eigentümern, Projektentwicklern und Expansionsleitern ein guter Ansatz alle Eigentümer in einem Gebiet für ihre Verantwortung für ihren Standort zu sensibilisieren und stärker in die Pflicht zu nehmen.

Zwischennutzungen sind bisher kein Thema für die Immobilien- und Standortgemeinschaft. Es gibt im Stadtteil Kalk jedoch ein reges Vereinsleben und eine Künstlerszene, die jederzeit den Kontakt zu Eigentümern leerstehender Immobilien aufnehmen können um temporäre Zwischennutzungsmodelle anzubieten.

Zu 3.: Wann kann nach aktuellem Stand die ISG mit der Umsetzung ihrer Ziele beginnen? Was ist der konkrete Zeitpunkt nach Abwicklung der derzeitig laufenden Formalia?

Seit Anfang Juni wurden alle Eigentümer im Projektgebiet der Immobilien- und Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße über die geplante Satzung per Schreiben unterrichtet. Sie haben ab Zustellung des Schreibens einen Monat lang die Gelegenheit, dem Vorhaben zu widersprechen. Widersprechen weniger als 25 % der Eigentümer oder Eigentümer von weniger als 25 % der betroffenen Grundstücksflächen, so kann nach Ablauf der Frist die Satzung per Ratsbeschluss erlassen werden. Nach dem aktuellen Zeitplan wäre der Satzungserlass im 4. Quartal 2013 möglich.

Parallel zur Unterrichtung wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Öffentlichkeit hat noch bis zum 19. Juli 2013 die Gelegenheit sich während der Offenlage im Bürgeramt über das Vorhaben zu informieren und Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung wird in jedem Fall über den Ausgang der Eigentümerabstimmung informieren.

Zu 4.: Welche Möglichkeiten gibt es auf Seiten der Verwaltung, sich für den Erhalt des Lebensmittelangebotes mitten auf der Kalker Hauptstraße, einzusetzen?

Die Verwaltung sieht die dringende Notwendigkeit die Lebensmittelversorgung durch die Ansiedlung eines Vollversorgers auf der Kalker Hauptstraße zu verbessern. Die Rahmenbedingungen, sprich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, sind für diese Entwicklung gegeben. Die Ausfüllung dieses Handlungsrahmens liegt jedoch im freien Wettbewerb, der durch die Interessen der Immobilieneigentümer und der Händler bestimmt wird. Die Verwaltung lenkt regelmäßig in Gesprächen mit Expansionsleitern der Handelskonzerne die Aufmerksamkeit auf entsprechende Standorte.

Zu dem zentralen Thema Kaufhof-Entwicklung finden Gespräche auf höchster Ebene zwischen der Stadt Köln und dem Projektentwickler statt.