

1. Projektskizze zur Förderung einer Maßnahme zum Anstoß eines Zentrenmanagements und Innenstadt-Verfügungsfonds (Punkt 3.4 Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020)

Ausgangslage:

Der Konzentrationsbereich Porz, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Köln als Bezirkszentrum ausgewiesen wird, ist in zentraler Lage des gleichnamigen Stadtteils Porz zwischen Rheinpromenade im Westen sowie der Stadtbahnhaltestelle Porz-Mitte im Osten integriert. Im Norden wird der Konzentrationsbereich durch den ausdünnenden Besatz an Einzelhandelsnutzungen im Straßenverlauf der Karlstraße bestimmt. In südlicher Richtung begrenzt die deutlich abnehmende Einzelhandelsdichte südlich der Ernst-Mühlendyck-Straße die Ausdehnung des Konzentrationsbereiches, sodass dieser insbesondere durch den in den 1970er und 1980er Jahre entstandenen kompakten Fußgängerbereich definiert wird. Dabei entsprechen die städtebauliche Anlegung und Ausgestaltung des Fußgängerbereiches nach den damaligen planerischen Vorstellungen mittlerweile nicht mehr den Ansprüchen an eine attraktive und einladende Aufenthaltsqualität im Porzer Zentrum.

Mit Blick auf die Einzelhandelssituation im Konzentrationsbereich Porz besteht die höchste Nutzungsdichte entlang der Bahnhofstraße sowie der Josefstraße mit dem im Jahr 2003 errichteten City-Center-Porz, welches einen Großteil der Verkaufsfläche in Porz auf sich vereint. Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel, ein sich veränderndes Einkaufsverhalten sowie besonders die Schließung des ehemaligen Hertie-Warenhauses als zentraler Frequenzbringer führten in den letzten Jahren zunehmend zu einer problematischen Leerstandssituation und Trading-Down-Tendenzen im Zentrum. Hiervon sind insbesondere die Randlagen des Porzer Zentrums betroffen. Die Leerstandsproblematik in Porz drückt sich dabei in einer deutlich überdurchschnittlichen Leerstandsquote von rd. 11 % aus. Die städtebaulichen Defizite und die eingeschränkte Aufenthaltsqualität im Zentrum verstärken die Problemlage des Zentrums zusätzlich.

Die dargestellten übergeordneten Entwicklungstrends, welchen sowohl einen großen räumlichen als auch funktionalen Einfluss auf die gewachsenen Zentren zugeschrieben werden kann, werden im Zuge der Corona-Pandemie mit ihren weitreichenden Auswirkungen und Folgen weiter verstärkt und beschleunigt. Hierbei sind insbesondere Zentren wie Porz betroffen, die bereits vor dem Corona-Lockdown multiple Problemlagen aufwiesen. Um diese sich durch Corona weiter verstärkende Abwärtsspirale des Porzer Zentrums „aufzubrechen“ bzw. einen Prozess in Gang zu setzen um zukunftsfähige Strategien für das Zentrum erarbeiten zu können, sollen auf Mittel aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ zurückgegriffen werden.

Fördergegenstand für den Konzentrationsbereich Köln Porz:

Mit Blick auf die dargestellten Problemlagen im Konzentrationsbereich Porz werden **Maßnahmen im Rahmen des Interventionsfeldes 4** aus kommunaler Sicht als zielführend für die Zukunftsfähigkeit des Porzer Zentrums erachtet. In Folge der hohen Leerstandsquote, insbesondere in den Randlagen des Zentrums ist konkret zu prüfen, ob eine Verkleinerung bzw. Konzentration der Handlungslagen erforderlich ist und, wenn ja, wo diese räumlich stattfinden soll, um die Nutzungsdichte zu erhöhen und Laufwege funktional attraktiver gestalten zu können. Hier sollen Beratungs- und Planungsunterstützung den Anstoßpunkt eines Zentrenmanagements sowie den Aufbau eines Verfügungsfonds nach Förderrichtlinien „Stadterneuerung 2008“ liefern.

Gefördert werden soll durch die im Rahmen des Sofortprogramms 2020 zur Verfügung gestellten Mittel die Beauftragung einer aktivierenden Konzept- bzw. Projektentwicklung mit entsprechenden Beratungs- und Planungsleistungen für den fortlaufenden Prozess. Aktivierend meint in diesem Kontext, dass im Zuge der Konzept- und Planungsentwicklung für den

künftigen Einsatzes eines Zentrenmanagements in Porz zunächst die Situation vor Ort umfassend erhoben und analysiert werden soll. Die Erhebung des Status Quo soll dabei sowohl auf der Makroebene des Porzer Zentrums als auch mikroräumlich auf Ebene der einzelnen Ladenlokale bzw. Nutzungen durchgeführt und erste Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen bzw. -strategien zur Profilierung des Porzer Zentrums abgeleitet werden. Ein Baustein dieser ersten „Bestandsaufnahme“ des Zentrums soll dabei u. a. die Prüfung von Möglichkeiten und Hemmnisse der Umwandlung bzw. Inwertsetzung von Leerständen oder Mindernutzungen in andere, neue Nutzungsarten sein. Hierzu bedarf es einer flächendeckenden Erhebung der Nutzungen im Konzentrationsbereich, wobei der räumliche Fokus insbesondere auf die Randlagen des Konzentrationsbereiches gelegt werden soll. Neben dieser Erfassung und Analyse der reinen „Offline-Faktoren“ vor Ort soll in diesem Zusammenhang ebenso die Online-Sichtbarkeit der Gewerbetreibenden in Porz erhoben werden („Digital Store Check“). Anschließend könne so erste Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Verknüpfung von Online- und Offline-Kompetenzen zur Profilierung der Angebotsstruktur im Porzer Zentrum generieren werden.

Diese zu beauftragende dezidierte Analyse des Porzer Konzentrationsbereiches soll unmittelbar die Basis für eine daran anknüpfende Umsetzung eines Zentrenmanagements vor Ort darstellen. Hierzu soll bereits während der Analysephase Netzwerkarbeit mit den relevanten Akteuren, wie z. B. den Immobilieneigentümern und Gewerbetreibende im Porzer Zentrum geleistet werden mit dem Ziel die Akteure vor Ort unmittelbar zu Beginn des Prozesses mit einzubeziehen. Dies unterstreicht den aktivierenden Charakter der Fördermaßnahme, so dass die geschaffenen Netzwerke und Kontakte nicht „verpuffen“ und für das anknüpfende Zentrenmanagement zielführend weiter genutzt werden können.

Folgende Leistungsbausteine soll die Analyse und Projektkonzeption zum Anstoß eines Zentrenmanagements konkret beinhalten:

- Flächendeckende Erhebung der Nutzungen im Zentrum anhand verschiedener städtebaulich-funktionaler Indikatoren (inkl. Digital Store Check)
- Erarbeitung einer SWOT-Analyse aufbauend auf der Nutzungserhebung des Porzer Zentrums
- Ableitung von städtebaulich- funktionalen Handlungsempfehlungen und Profilierungsstrategien auf Makro- und Mikroebene
- Netzwerkarbeit durch Befragungen und Gespräche mit den Gewerbetreibenden und sonstigen relevanten Akteuren vor Ort als Ausgangspunkt für die anknüpfende Umsetzung des Zentrenmanagements