

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 Ehrenfeld, Venloer Straße, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Köln als Bezirkszentrum ausgewiesen wird, im nordöstlichen Bereich des gleichnamigen Stadtteils Ehrenfeld, erstreckt sich überwiegend entlang der Venloer Straße zwischen der Fuchsstraße im Südosten und der Lessingstraße in Nordwestlicher Richtung. Darüber hinaus umfasst das Bezirkszentrum ebenso angrenzende Nutzungen in den abgehenden Nebenstraßen. Die Abgrenzung des Bezirkszentrums folgt dabei dem fortlaufenden Nutzungsbesatz entlang der Venloer Straße, ausgehend von der Zentralmoschee Köln im Osten und dem Bezirksrathaus Ehrenfeld als nordwestlicher Abschlusspunkt des Zentrums.

Die bestehende Bandstruktur des Zentrums entlang der Venloer Straße weist eine langgestreckte räumliche Ausdehnung von rd. 1,3 km auf, wobei die höchste Nutzungsdichte im Abschnitt zwischen Ehrenfeldgürtel und Gutenbergstraße festzustellen ist. Hierbei ist besonders auf eine Zunahme an Mindernutzungen in den Randlagen des Bezirkszentrums kritisch hinzuweisen. Neben dieser teilweise eingeschränkten funktionalen Qualität sind gleichzeitig Einschränkungen hinsichtlich der städtebaulichen Qualität zu konstatieren, welche auch negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität entlang der Venloer Straße impliziert. Zum teilweise negativ wahrnehmbaren Erscheinungsbild tragen insbesondere gestalterische Defizite (u.a. bei der Fassadengestaltung, Fahrradabstellsituation, Außenwerbung) sowie ein hohes Verkehrsaufkommen bei.

Mit Blick auf die Einzelhandelssituation im Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße ist sowohl die Betriebszahl als auch die Gesamtverkaufsfläche deutlich rückläufig. Entsprechend dieser rückläufigen Entwicklungen sind aktuell 18 Ladenleerstände im Bezirkszentrum verortet. Neben dieser negativen quantitativen Entwicklung des Einzelhandels auf der einen Seite nahm gleichzeitig die „Discountisierung“ der Angebotsstruktur auf der anderen Seite im gewachsenen Ehrenfelder Zentrum deutlich zu. Die eingeschränkte Einkaufsattraktivität wird durch eine vergleichsweise schwache Angebotsausstattung im mittelfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den zentrenrelevanten Leitsortimenten, verbunden mit qualitativen Angebotsdefiziten, zusätzlich verstärkt.

Auf der anderen Seite stellt die perspektivische integrierte Entwicklung des im Nordwesten des Zentrums verorteten Heliosgeländes in dessen Kontext auch straßenseitig entlang des Ehrenfeldgürtels Flächen zur Etablierung von Einzelhandelsnutzungen vorgehalten werden sollen, einen zusätzlichen Impuls zur Zentrenentwicklung in Ehrenfeld dar.

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. Um diese sich durch Corona weiter verstärkenden und bereits vor der Pandemie wahrnehmbaren Abwertungstendenzen im Ehrenfelder Bezirkszentrum „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 Ehrenfeld, Venloer Straße:

Mit Blick auf die dargestellten Problemlagen im Konzentrationsbereich Ehrenfeld, Venloer Straße werden **Maßnahmen im Rahmen des Interventionsfeldes 4** aus kommunaler Sicht als zielführend für die Zukunftsfähigkeit des Ehrenfelder Zentrums erachtet. Um der erhöhten Leerstandszahl sowie der negativen qualitativen Entwicklung der Angebotsstruktur im Bezirkszentrum zielgerichtet zu begegnen, 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 Ehrenfeld zunächst die Situation vor Ort umfassend erhoben und analysiert werden soll. Die Erhebung des Status Quo soll dabei sowohl auf der Makroebene des Ehrenfelder Zentrums als auch mikroräumlich auf Ebene der einzelnen Ladenlokale bzw. Nutzungen durchgeführt und erste Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen bzw. -strategien zur Profilierung des Ehrenfelder 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 langgestreckten 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 Ehrenfeld erhoben werden („Digital Store Check“). Anschließend könne so erste Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Verknüpfung von Online- und Offline-Kompetenzen zur Profilierung der Angebotsstruktur im Ehrenfelder Zentrum generieren werden.

Diese zu beauftragende dezidierte Analyse des Ehrenfelder 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 Ehrenfelder Zentrum geleistet werden mit dem Ziel die Akteure vor Ort unmittelbar zu Beginn des Prozesses mit einzubeziehen. Dies unterstreicht den aktivierenden Charakter der Fördermaßnahme, sodass 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