

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 Kalk, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Köln als Bezirkszentrum ausgewiesen wird, ist in zentraler Lage des gleichnamigen Stadtteils Kalk verortet. Das Bezirkszentrum erstreckt sich entlang der Kalker Hauptstraße zwischen der Barcelona-Allee im Westen und der in Nord-Süd-Richtung querenden Bahntrasse im Osten. Ebenso werden die Nutzungen entlang der in nördlicher Richtung der Kalker Hauptstraße abgehenden Vietorstraße, Kalk-Mülheimer Straße sowie Steprathstraße in das Bezirkszentrum miteinbezogen. Den südlichen Abschluss des Bezirkszentrums stellt der Ottmar-Pohl-Platz mit dem angrenzenden Kalk-Karree und der Halle Kalk dar.

Städtebaulich ist das Bezirkszentrum zweiteilig strukturiert, bestehend aus dem strukturgebenden Einkaufszentrum Köln Arcaden als westlicher Abschluss des Zentrums sowie dem fortlaufenden, eher kleinteilig strukturierten Nutzungsbesatz im östlichen Verlauf der Kalker Hauptstraße sowie in den abgehenden Nebenstraßen. Dabei weist das Bezirkszentrum mit einer Länge von rd. 1,3 km eine große Ausdehnung auf, wobei die höchsten Nutzungsdichten in den Köln Arcaden sowie im zentralen Abschnitt der Kalker Hauptstraße festzustellen sind. Im weiteren östlichen Verlauf der Kalker Hauptstraße sowie in den Nebenstraßen nimmt die Nutzungsdichte wahrnehmbar ab. Baulich geprägt wird das Kalker Bezirkszentrum weiterhin von einer heterogenen Struktur von einem Mix aus vereinzelt gründerzeitlichen Immobilien und einem Großteil von Gebäuden aus der Nachkriegszeit.

Dabei ist zum Teil bei verschiedenen Immobilien im Zentrum ein Sanierungs- und Investitionsstau zu verzeichnen. Die zu beobachteten Trading-Down-Tendenzen werden zusätzlich durch die vermehrte Ansiedlung von Mindernutzungen zunächst in den Rand- und Seitenlagen, mittlerweile auch entlang der Kalker Hauptstraße, negativ verstärkt.

Der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel sowie das sich verändernde Einkaufsverhalten zulasten des stationären Handels in Verbindung mit einer eingeschränkten städtebaulichen Qualität führten und führen im Bezirkszentrum Kalk zunehmend zu einer problematischen Leerstandssituation und Trading-Down-Tendenzen im Zentrum. Hiervon sind nicht mehr nur die Randlagen des Kalker Zentrums räumlich betroffen. Derzeit ist eine hohe absolute Zahl von 24 Leerständen im Kalker Bezirkszentrum verortet. Die städtebaulichen Defizite auf der einen Seite und die gleichzeitig zunehmenden Mindernutzungen auf der anderen Seite verstärken die Problemlage und die zu beobachtende Abwärtsspirale 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 Kalk betroffen, die bereits vor dem Corona-Lockdown multiple Problemlagen aufwiesen. Um diese sich durch Corona weiter verstärkende Abwärtsspirale des Kalker 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 Kalk:

Mit Blick auf die dargestellten Problemlagen im Bezirkszentrum Kalk werden **Maßnahmen im Rahmen des Interventionsfeldes 4** aus kommunaler Sicht als zielführend für die Zukunftsfähigkeit des Kalker Zentrums erachtet. In Folge der hohen Leerstandszahl sowie der langgezogenen Struktur des Zentrums, insbesondere in den Randlagen des Zentrums ist

konkret zu prüfen, ob eine Verkleinerung bzw. Konzentration der Nutzungen vor Ort 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 Kalk zunächst die Situation vor Ort umfassend erhoben und analysiert werden soll. Die Erhebung des Status Quo soll dabei sowohl auf der Makroebene des Kalker Zentrums als auch mikroräumlich auf Ebene der einzelnen Ladenlokale bzw. Nutzungen durchgeführt und erste Handlungs- und Entwicklungsempfehlungen bzw. -strategien zur Profilierung des Kalker 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 Kalker Bezirkszentrum generieren werden.

Diese zu beauftragende dezidierte Analyse des Kalker Bezirkszentrums 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 Kalker 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.

Die Fördermaßnahme als wichtiger Beitrag und Anstoßpunkt zur Vernetzung und Gewinnung der relevanten Akteure für ein gemeinsames Vorgehen zur Zentrenstärkung in Kalk ist dabei insbesondere mit Blick auf die Historie im gewachsenen Kalker Zentrum von herausgehobener Relevanz, denn: Bereits im Jahr 2012 wurde durch die IG Kalker Hauptstraße ein Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Kalker Hauptstraße an die Stadt Köln gestellt. Am 30.04.2013 hat der Rat der Stadt Köln auf Antrag der ISG Initiative Kalker Hauptstraße die Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) beschlossen. Das für den Satzungserlass notwendige Quorum wurde damals knapp verfehlt. Die Fördermaßnahme kann somit einen Anlass bzw. Versuch darstellen, die Möglichkeiten zur Gründung einer ISG in der Kalker Hauptstraße erneut vertiefend zu überprüfen.

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

- Prüfung der Möglichkeiten zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Kalker Hauptstraße