



Stadt Köln

Initiale Umsetzung eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld

Abschlussdokumentation



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
1. Einleitung	5
1.1 Projekthergang/Anlass	5
1.2 Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement	7
1.3 Zielsetzung Zentrenmanagement	9
2. Initiale Umsetzung von Leistungen zum Anstoß eines Zentrenmanagements Köln-Ehrenfeld	11
2.1 Vor Ort-Präsenz	11
2.2 Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters	13
2.3 Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteursgruppen	16
2.4 Beratungs- und Unterstützungsleistungen für den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)	21
2.5 Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation	22
3. Fazit und Ausblick	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Sofortprogramm Ehrenfeld	6
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Bezirkszentrum Ehrenfeld	8
Abbildung 3:	Roadmap Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement Köln-Ehrenfeld	10
Abbildung 4:	Flyer Zentrenmanagement	12
Abbildung 5:	Leerstandsentwicklung im BZ Ehrenfeld	13
Abbildung 6:	Leerstandskatierung im BZ Köln-Ehrenfeld	14
Abbildung 7:	Leerstandskatierung im BZ Köln-Ehrenfeld November 2023	14
Abbildung 8:	Leerstandsentwicklung im BZ Köln-Ehrenfeld März 2023 bis November 2023	15
Abbildung 9:	Ansprache Leerstandseigentümer*innen	16
Abbildung 10:	Beispiel Plakette Gießpatenschaft	17
Abbildung 11:	Explorer-Heft	18
Abbildung 12:	Route Rikscha-Shuttle-Service	19
Abbildung 13:	Impressionen Rikscha-Tour	19
Abbildung 14:	Flyer Ergebnisse Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im BZ Ehrenfeld	22
Abbildung 15:	Presseartikel Sprechstunden Zentrenmanagement	23

1. Einleitung

1.1 Projekthergang/Anlass

Im Rahmen des ersten Förderaufrufs zum „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2021“ hat die Stadt Köln für das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße Fördergelder erhalten. Die aktivierende Analyse und Projektkonzeption für ein Zentrenmanagement (vergleiche 1.2) konnte innerhalb der ersten Phase gemeinsam mit dem externen Büro Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner GmbH durchgeführt werden. Als Abschluss der ersten Phase wurden zentrale Erkenntnisse in Form einer Zukunftsagenda festgehalten, die gleichzeitig die Grundlage für den Übergang zur zweiten Phase – dem Zentrenmanagement – bildet (Abbildung 1).

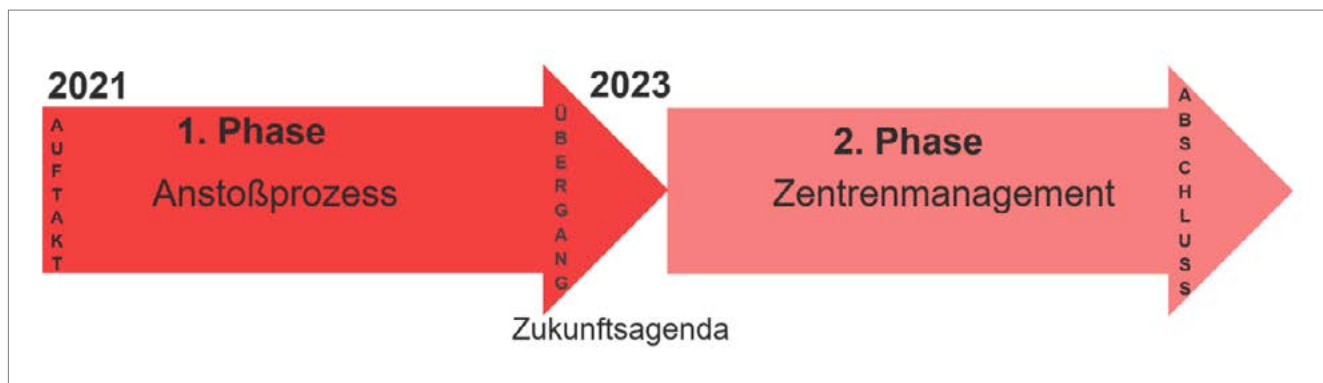


Abbildung 1: Sofortprogramm Ehrenfeld

Das Bezirkszentrum wurde aufgrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel und des veränderten Einkaufsverhaltens ausgewählt. Ziel war es, Strategien zu entwickeln, um negativen Auswirkungen auf die städtebauliche und funktionalen Qualität entlang der Venloer Straße entgegenzuwirken. Die Corona-Pandemie hat diese Herausforderungen weiter verstärkt. Als Betrachtungsgrundlage wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs des Bezirkszentrums Ehrenfeld im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2020 herangezogen (Abbildung 2).

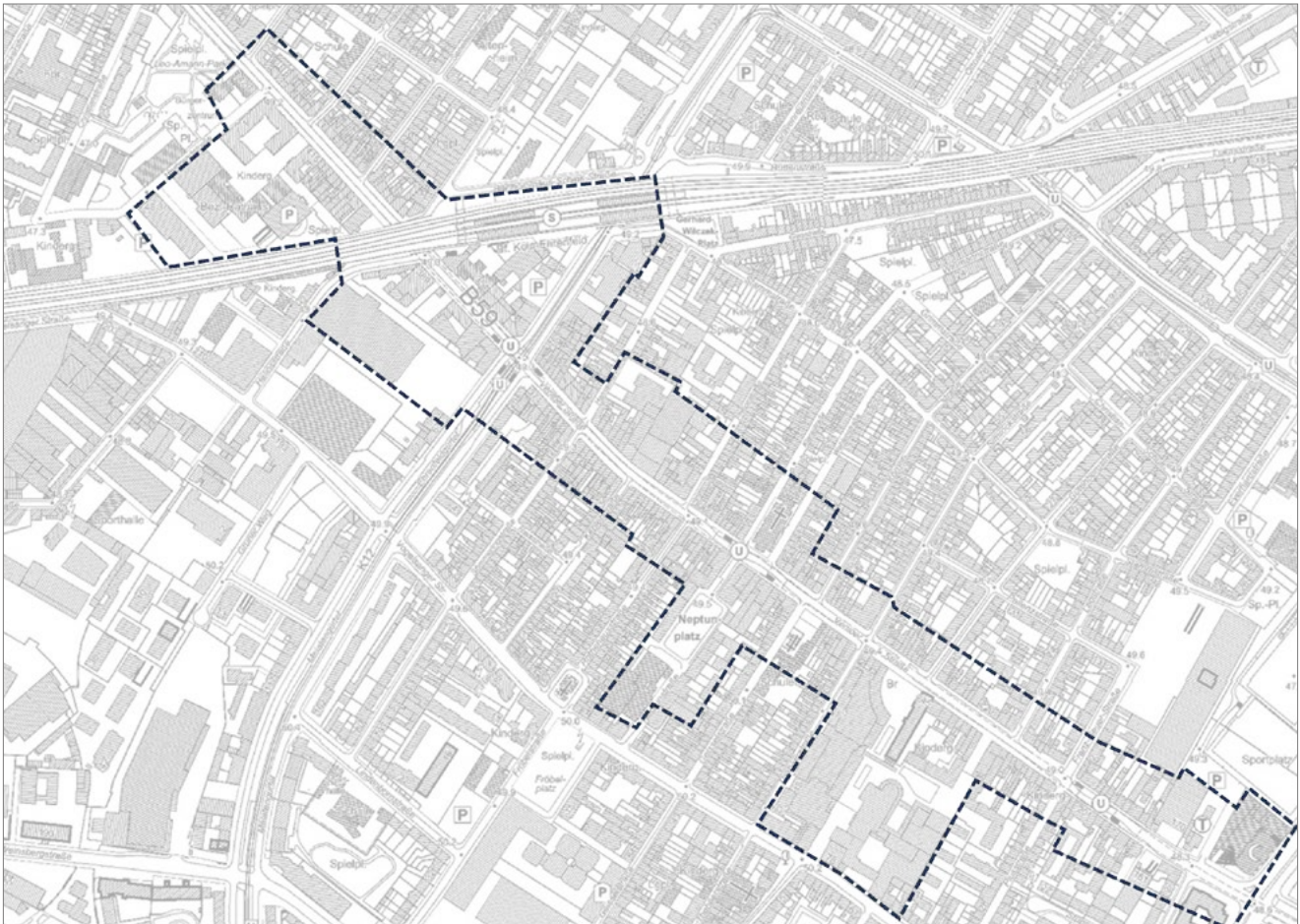


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Bezirkszentrum Ehrenfeld

Um die aktivierende Analyse und Projektkonzeption für ein Zentrenmanagement fortzuführen konnte ein initiales Zentrenmanagement an den oben beschriebenen Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement anschließen. Dank der Förderbewilligung im dritten Förderaufruf ergab sich die Möglichkeit ohne Unterbrechung an die laufende Fördermaßnahme anzuschließen. Die Laufzeit für das initiale Zentrenmanagement betrug maximal ein Jahr. In diesem Zeitraum wurde eine wirtschaftliche Stabilisierung – nach der Covid19-Pandemie – durch den Krieg in der Ukraine und seine Folgen weiter erschwert.

Im Vergleich zu einem langfristigen Zentrenmanagement agierte das Zentrenmanagement in Ehrenfeld als initiales Zentrenmanagement für einen begrenzten Zeitraum von rund elf Monaten. Ein initiales Zentrenmanagement, wie es in Ehrenfeld umgesetzt wurde, ermöglicht die zeitnahe Fortsetzung des vorangegangenen Anstoßprozesses. Aufgrund der zeitlichen Limitierung fokussierte sich das initiale Zentrenmanagement auf spezifische Fragestellungen, wodurch erste Entwicklungsimpulse gegeben werden sollten. Aufgrund des niedrigen waren die Handlungsspielräume zur Umsetzung eigener Maßnahmen eingeschränkt. Ein langfristiges Zentrenmanagement hingegen verfügt gewöhnlich über umfassendere Ressourcen und Planungssicherheiten, die das Agieren in einer Gesamtstrategie für das Zentrum ermöglichen. Hierbei können über einen längeren Zeitraum hinweg Vertrauensverhältnisse mit Schlüsselakteur*innen aufgebaut, Perspektiven für

Stadtmacher*innen geschaffen und Motivations- sowie Zugkräfte bei den Akteursgruppen vor Ort mobilisiert werden. Eine Gegenüberstellung der beiden Managementarten ist in Kapitel 1.3 dargestellt.

Zur verbesserten Lesbarkeit wird innerhalb des Tätigkeitsberichtes zwischen der Unterscheidung zwischen initialem Zentrenmanagement und Zentrenmanagement abgesehen.

1.2 Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement

Um den skizzierten Entwicklungen zu begegnen und partizipativ Lösungsansätze zu finden begleitete Stadt + Handel von März 2022 bis Dezember 2023 den Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Ehrenfeld. Neben einer aktivierenden Analyse und Projektkonzeption standen die folgenden wesentlichen Fragestellungen im Fokus:

- Über welche Perspektiven verfügt Ehrenfeld?
- Auf welchen Potenzialen kann aufgebaut werden?
- Welche Zielgruppe soll sich perspektivisch von den Angeboten angesprochen fühlen?
- Welche Stadtmacher*innen können etwas im Zentrum bewegen?

Neben den übergeordneten Fragestellungen wurden aber auch konkrete Handlungsempfehlungen und Projekte abgeleitet. Die Schlüsselprojekte zur Weiterentwicklung des Ehrenfelder Bezirkszentrums und der Initiierung eines Zentrenmanagements umfassten Beratungsangebote und Workshops, ein proaktives Nachnutzungs- beziehungsweise Leerstandsmanagement sowie ein umsetzungsorientierter Zusammenschluss von Stadtmacher*innen im Bezirkszentrum Ehrenfeld.

Der Anstoßprozess verfolgte somit das Hauptziel, verschiedene Akteursgruppen zu aktivieren und die Zusammenarbeit zu stärken. Der Anstoßprozess bestand zunächst aus vier ineinandergreifenden Phasen und bildete dadurch die Grundlage für das Zentrenmanagement, das als fünfte Phase das Management, bzw. die Verstetigung abbildete (Abbildung 3). Die Zukunftsagenda Ehrenfeld bildet den ausführlichen Gesamtbericht der ersten vier Phasen und ist im Ratsinformationssystem der Stadt Köln öffentlich einsehbar.



Abbildung 3: Roadmap Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement Köln-Ehrenfeld

In der Impuls-Phase (Phase 1) sollten Stadtmacher*innen motiviert und aktiviert werden. Diese Phase stand noch im Zeichen der Covid19-Pandemie, sodass lokale Umsetzungsstrukturen merklich geschwächt waren. Online-Speed-Datings dienten dazu, Expert*innengespräche zu führen und Entwicklungsthemen zu sammeln. Die öffentliche Impulsveranstaltung im Juni 2022 sollte Aufbruchstimmung erzeugen und die Akteursgruppen für eine zukunftsfähige Zentrenentwicklung motivieren.

In der Flying-Doctor-Phase (Phase 2) wurde eine erste Analyse durchgeführt, basierend auf Ergebnissen der Impuls-Phase. Ein Zentren-Spaziergang und eine Strategie-Werkstatt ermöglichten den Austausch vor Ort und die gemeinsame Erarbeitung von Zukunftsbildern und Maßnahmen.

In der Toolbox-Phase (Phase 3) im Frühjahr 2023 wurden konkrete Entwicklungsempfehlungen erarbeitet. Stadt + Handel konzentrierte sich auf Handlungsfelder wie Marken- und Angebotsportfolio, Stadtgestaltung, Erreichbarkeit und Orientierung. Zum Abschluss dieser Phase wurde ein sogenanntes Zentren-Briefing mit Handlungsempfehlungen für das zukünftige Zentrenmanagement erstellt.

Die Interventions- und Management-Phase (Phase 4) sollte erste Tätigkeiten des Zentrenmanagements initiieren. Die erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen aus der Toolbox-Phase wurden konkretisiert und in Zusammenarbeit mit den Akteursgruppen vor Ort projektbezogen gestärkt. Das Ziel war es, handlungsfähige Organisationsstrukturen im Zentrum zu etablieren. In dieser Phase begann der Übergang zum Zentrenmanagement.

1.3 Zielsetzung Zentrenmanagement

Bei der Fortführung und Umsetzung erster Handlungsempfehlungen gemeinsam mit Stadtmacher*innen setzt das initiale Zentrenmanagement an.

Der Begriff „Zentrenmanagement“ bezieht sich auf Managementansätze im städtischen Kontext, insbesondere zur Förderung und Entwicklung von Stadt- oder Bezirkszentren. Dabei unterscheidet sich ein initiales Zentrenmanagement wesentlich von einer langfristigen Struktur:

Kategorie	Initiales Zentrenmanagement	Langfristiges Zentrenmanagement
Umfang und Fokus	Anfänglichen Schritte und Maßnahmen	Umfassendere Herangehensweise
Phase der Implementierung	Erste Phasen der Entwicklung und Implementierung von Managementstrukturen sowie Reaktion auf spezifische Herausforderungen	Eine fortgeschrittenere und fortlaufende Form des Managements, die darauf abzielt, langfristige Entwicklungsziele zu erreichen
Zielsetzung	Zusammenarbeit der Akteursgruppen zu stärken	Breitere Ziele, die oft zum Beispiel auf die Förderung von Wirtschaft, Kultur, Tourismus, sozialer Integration und Lebensqualität abzielen können
Zeitlicher Rahmen	Zeitlich begrenzter, anfänglicher Prozess zur Aktivierung und Entwicklung	Als langfristige, kontinuierliche Initiative angelegt

Ein initiales Zentrenmanagement kann der Ausgangspunkt für umfassendere Zentrenmanagement-Strategien sein.

Das initiale Zentrenmanagement Ehrenfeld war mit folgenden Leistungsbausteinen beauftragt:

- Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters
- Erhebung und Aufbereitung von Leerstandsdaten im Ehrenfelder Bezirkszentrum
- Beratungsleistungen für Immobilieneigentümer*innen und Vermittlungsarbeit
- Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteursgruppen
- Anlaufstelle und Sprechstunde in Ehrenfeld (Bezirksrathaus)
- Planung, Organisation und Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen und weiteren öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen
- Durchführung einer Informationsveranstaltung zum Thema „Immobilien- und Standortgemeinschaft“ (ISG)
- Abstimmung mit der Fachverwaltung der Stadt Köln
- Berichtslegung und Ergebnispräsentation

Eine ausführliche Darstellung der Umsetzung des initialen Zentrenmanagements findet sich in Kapitel 2.

Dabei agierte das Zentrenmanagement auch als Schnittstelle zwischen der Stadtverwaltung und aktiven Personen im Bezirkszentrum. Als Ansprechpartner für Akteursgruppen stand das Zentrenmanagement im Austausch mit Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden sowie Vereinen und Institutionen.

Um die Leerstandsentwicklungen zu überwachen, erhob das Zentrenmanagement regelmäßig die Leerstände im Bezirkszentrum. Hinzu kamen Versuche, Kontakt mit Immobilieneigentümer*innen aufzunehmen, zwecks Austauschs und Beratung zu Nachnutzungen.

Die Leistungen des Zentrenmanagements bauten auf den Erkenntnissen, Analysen und bereits formierten Netzwerken aus dem vorgelagerten Anstoßprozess auf.

2. Initiale Umsetzung von Leistungen zum Anstoß eines Zentrenmanagements Köln-Ehrenfeld

2.1 Vor Ort-Präsenz

Das Zentrenmanagement richtete eine flexible Sprechstunde ein, die nach Terminvereinbarung in Räumlichkeiten des Bezirksrathauses Ehrenfeld wahrgenommen werden konnte. Darüber hinaus bot das Zentrenmanagement an, die Einzelhändler*innen und Gewerbetreibenden direkt vor Ort im Bezirkszentrum für ein Gespräch aufzusuchen. Aufgrund der zeitlichen und finanziellen Projektressourcen und dem voraussichtlich überschaubaren Mehrwert gegenüber alternativen Optionen, entschied sich das Projektteam der Stadt Köln und von Stadt + Handel gegen die aufwändige Einrichtung eines Vor-Ort-Büros mit kurzer Laufzeit.

Verschiedene Gründe machten die Einrichtung eines Büros im Bezirkszentrum Ehrenfeld nicht möglich, worauf das Zentrenmanagement durch das Anbieten flexibler Sprechstunden reagierte.

Zur Bewerbung der Sprechstunden und Gesprächsangebote erstellte das Zentrenmanagement Flyer und verteilte diese unter den Gewerbetreibenden (Abbildung 4). Darüber hinaus wurde eine Pressemitteilung veröffentlicht (Abbildung 14).



Anstoß eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Ehrenfeld



SPRECHSTUNDE

Termine vorerst nur nach Vereinbarung im Bezirksrathaus. Gerne kommen wir auch zu Ihnen!

ZIELE UND AUFGABEN DES ZENTRENMANAGEMENTS

- Kommunikations- und Koordinationsarbeit
- Stärkung und Ausbau des Netzwerks lokaler Akteur:innen
- Pflege eines Leerstandskatasters
- Unterstützung der Immobilieneigentümer:innen in Bezug auf Nach- und Zwischennutzungen
- Information und Einzelberatung von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer:innen

Kontakt

Sophie Dörner, Pauline Höchter & Jonas Reimann
Tel.: +49 231 86 26 890
Mobil: +49 177 687 4074
E-Mail: koeln-ehrenfeld@stadt-handel.de

Scan & E-Mail



Im Auftrag der:

STADT+HANDEL



Stadt Köln

Gefördert durch:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Landeshauptstadt
**Zukunft.
in!nenstadt.**
Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 4: Flyer
Zentrenmanagement

Um den Akteursgruppen des Bezirkszentrums die Möglichkeit zu eröffnen, anlassbezogen in einen vertieften Austausch mit dem Zentrenmanagement zu treten, wurden diese projektbezogen und persönlich angesprochen. Immobilieneigentümer*innen konnten im Kontext des Leerstandmonitorings postalisch gezielt kontaktiert werden. An dieser Stelle kann bereits festgehalten werden, dass trotz hohen Aufwands durch Stadt + Handel bei der Ansprache die Reaktionen und das Engagement überschaubar blieben.

2.2 Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters

Durch die sukzessive Fortschreibung des Leerstandskatasters wurde ein Indikator für die Vitalität des Zentrums beobachtet. Die regelmäßigen Erhebungen dienten zudem als Grundlage, um Immobilieneigentümer*innen gezielt anzuschreiben. Das Zentrenmanagement erhob dazu zwischen März 2023 und November 2023 monatlich alle Leerstände in Erdgeschosslage im Bezirkszentrum. Zusätzlich zu den Erhebungen des Zentrenmanagements konnte für Vergleichswerte auf Erhebungsergebnisse¹ aus den Jahren 2016, 2021 und 2022 zurückgegriffen werden. Die regelmäßige Erhebung ließ Rückschlüsse auf Fluktuationen und Veränderungen der Leerstände sowie räumliche Konzentrationen und Problemstellungen zu.

Im zeitlichen Verlauf lässt sich feststellen, dass sich die Anzahl der Leerstände seit der Vollerhebung im November 2021 stetig erhöht hat. Als Gründe sind hierbei die Auswirkungen globaler Krisen wie der COVID-19-Pandemie oder des Ukraine Kriegs und der dadurch entstandenen Energiekrise heranzuziehen. Seit Juni 2023 sank die Anzahl der identifizierten Leerstände dann stetig und erreichte im November den aktuellen Stand von 17 Leerständen. Während zwischen April und Mai 2023 ein starker Anstieg neu entstandener Leerstände verzeichnet werden konnte, blieb die Leerstandsentwicklung seit August fast konstant und erst im November 2023 wurde ein neuer Leerstand identifiziert (Abbildung 5). Über den gesamten Erhebungszeitraum hinweg war keine räumliche Konzentration von Leerständen im Ehrenfelder Bezirkszentrum festzustellen.

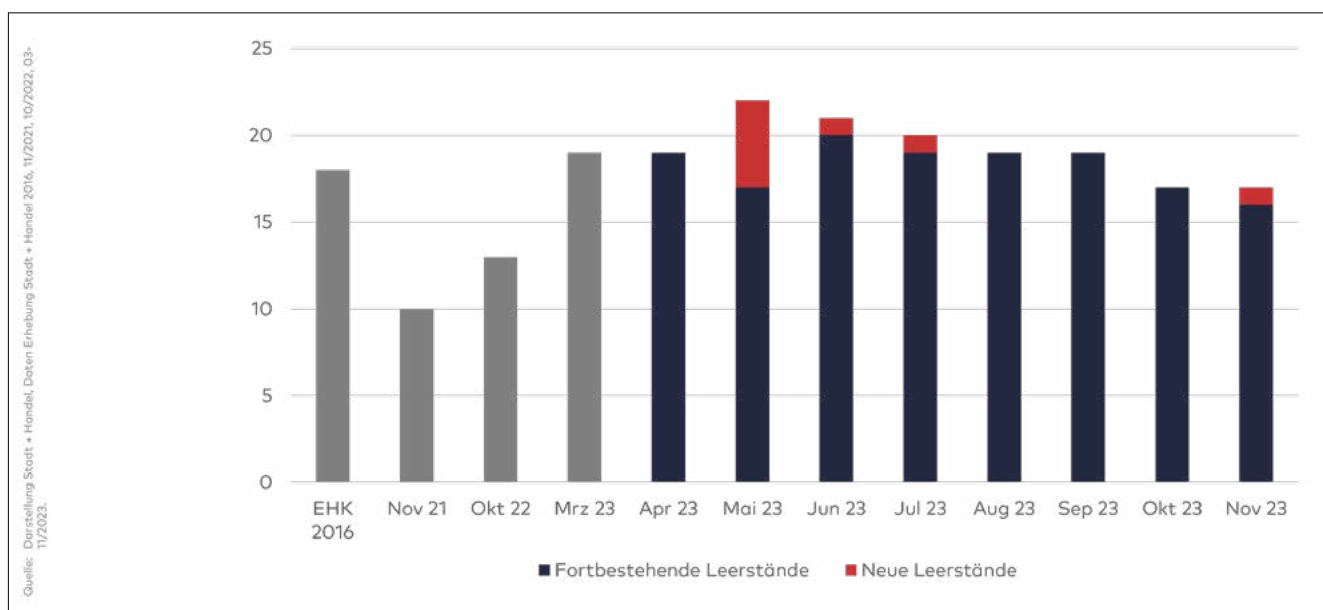


Abbildung 5: Leerstandsentwicklung im BZ Ehrenfeld
(Daten Erhebung GMA 2016/Stadt + Handel 11/2021, 10/2022, 03-11/2023)

1 Die Erhebungen fanden im Kontext anderer Projekte der Stadt Köln und Stadt + Handel statt.

Dem Zuschnitt des Bezirkszentrums folgend wurde der Großteil der Leerstände der Erhebung 2016 entlang der Venloer Straße lokalisiert. Hinzu kamen vereinzelte leerstehende Ladenlokale in den Seitenstraßen (Abbildung 6). Über den gesamten Erhebungszeitraum hinweg war keine räumliche Konzentration von Leerständen im Ehrenfelder Bezirkszentrum festzustellen.

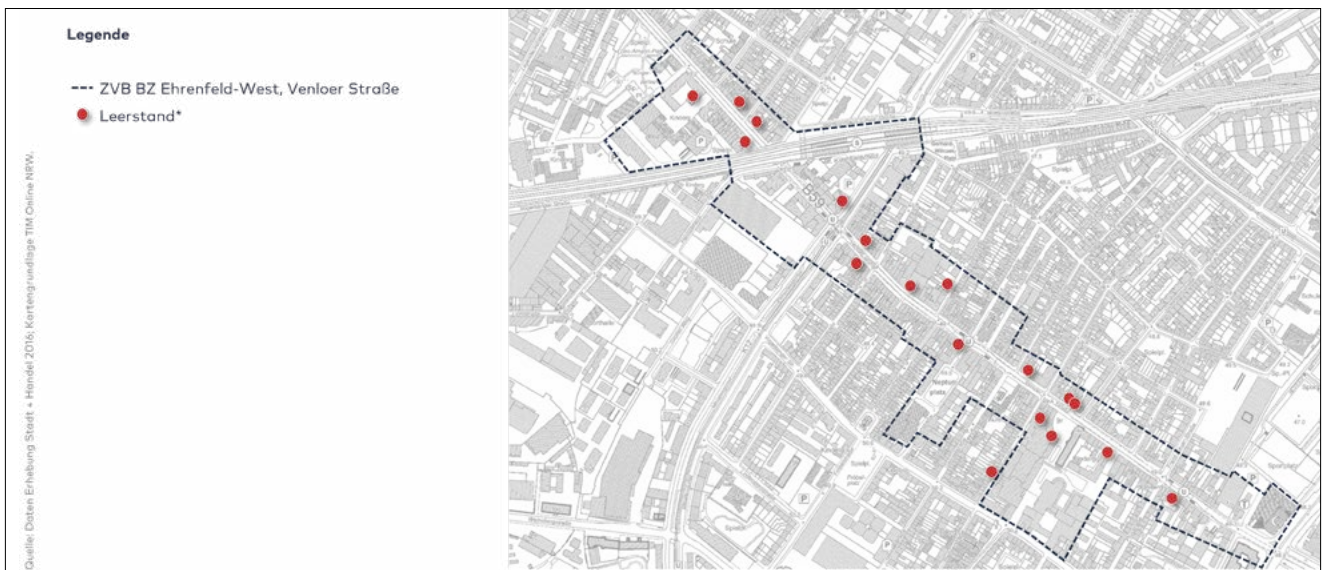


Abbildung 6: Leerstandskatierung im BZ Köln-Ehrenfeld EHZZ 2016
(Daten GMA 2016; Kartengrundlage TIM Online NRW)

Im Vergleich zur Erhebung im Zuge des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016, zeigt die Lokalisierung der Leerstände im November 2023 eine ähnliche räumliche Verteilung. Gleichwohl lässt sich bei ungefähr gleich gebliebener Anzahl der Leerstände eine leichte Verschiebung vom direkten Umfeld des Kauflands in Richtung mittlerer Bereich des Untersuchungsgebiets feststellen (Abbildung 7).

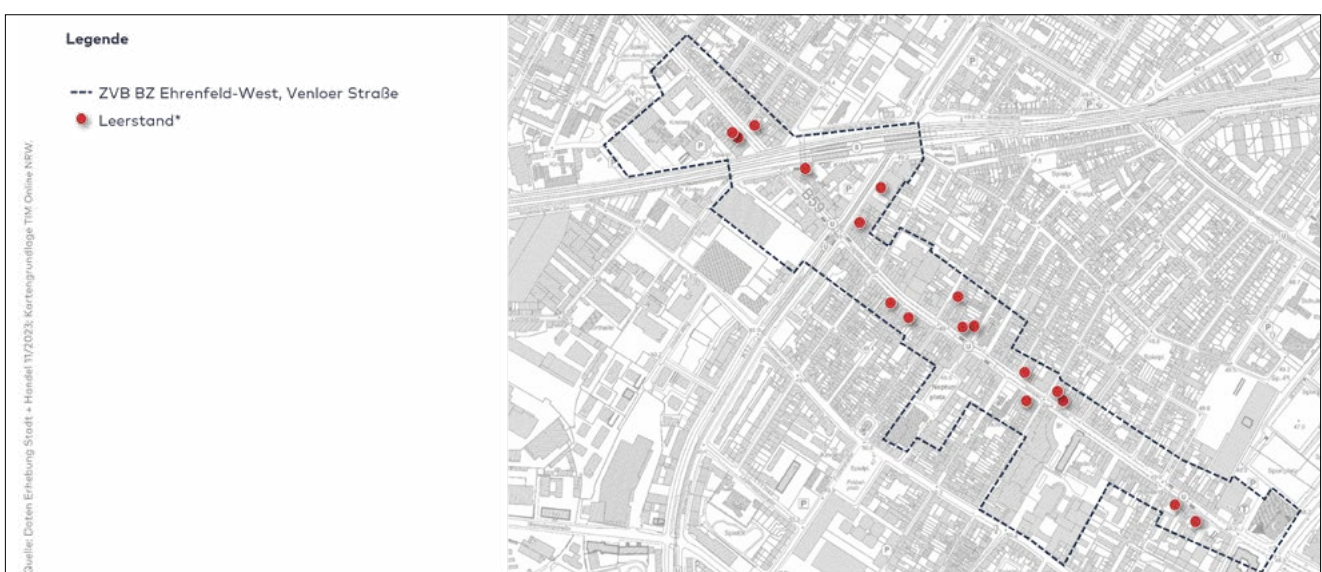


Abbildung 7: Leerstandskatierung im BZ Köln-Ehrenfeld November 2023
(Daten Erhebung Stadt + Handel 11/2023; Kartengrundlage TIM Online NRW)

Im Bezirkszentrum kann eine stetige Fluktuation der Leerstände beobachten werden. Von den insgesamt 27 Leerständen, die im Erhebungszeitraum festgestellt wurden (März 23 bis November 23), standen circa 67 Prozent voraussichtlich mehr als sechs Monate leer, 15 Prozent der Leerstände standen zwischen drei und sechs Monaten leer und 19 Prozent der Leerstände standen kurzfristig unter drei Monaten leer. Die Nachfrage nach Ladenlokalen scheint demnach auch nach der Covid-19-Pandemie stabil (Abbildung 8).

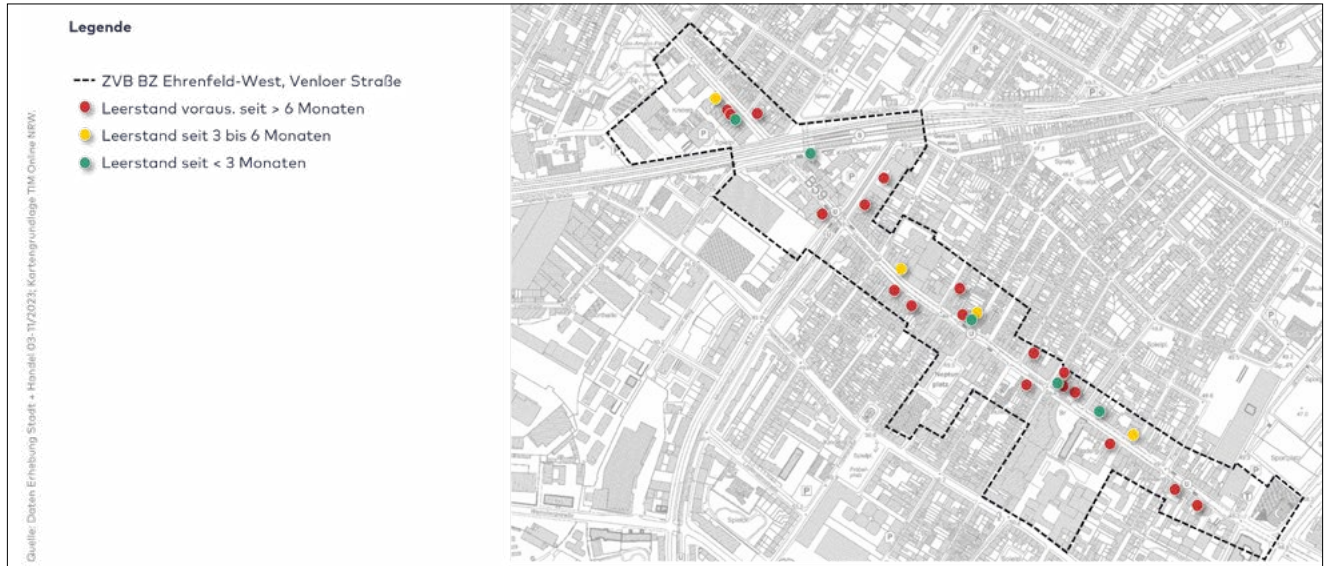


Abbildung 8: Leerstandsentwicklung im BZ Köln-Ehrenfeld März 2023 bis November 2023
(Daten Erhebung Stadt + Handel 03-11/2023)

Nachdem das Zentrenmanagement Kontaktdaten erhalten und aufbereitet hatte, kontaktierte es im November 2023 postalisch gezielt 17 Immobilieneigentümer*innen, denen ein Leerstand zugeordnet werden konnte (Abbildung 9).



Abbildung 9: Ansprache Leerstandseigentümer*innen

Von den 17 kontaktierten Eigentümer*innen wandte sich eine Immobilieneigentümerin an das Zentrenmanagement. Der Leerstand steht im Zusammenhang mit einem Wasserschaden und offenen Versicherungsfragen.

2.3 Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteursgruppen

Die Kommunikations- und Koordinationsarbeit im Bezirkszentrum Ehrenfeld gründet auf dem Selbstverständnis des Zentrenmanagements vor Ort als Koordinator und Moderator zwischen Ehrenfelder Akteursgruppen aufzutreten. Zusätzlich hierzu sollten erste kleinere Maßnahmen umgesetzt werden. Dabei sollte eine Einbindung der Akteursgruppen angestrebt werden.

Durch die Initiierung verschiedener Maßnahmen im Bezirkszentrum und die regelmäßige Ansprache von und Absprache mit Akteursgruppen, wie Gewerbetreibenden und Institutionen, sollten zum einen die Vernetzung der Menschen untereinander gestärkt und zum anderen sichtbare Interventionen im Stadtraum gesetzt werden.

2.3.1 Gießpatenschaften – gemeinsames Engagement für ein grünes Bezirkszentrum

Zunehmende Hitze und Trockenheit in den Sommermonaten schadet der Vitalität der grünen Infrastruktur im öffentlichen Raum – so auch der Bepflanzungen entlang der Venloer Straße. Zugleich erfüllt diese wichtigen Funktionen für die Anwohner*innen und Besucher*innen des Bezirkszentrums. Neben einer attraktiven Stadtgestaltung nehmen Bepflanzungen insbesondere wichtige ökologische Funktionen ein, indem sie beispielsweise kühlend und schattenspendend wirken.

Vor diesem Hintergrund hat das Zentrenmanagement im Sommer 2023 in Kooperation mit dem eva e.V.² 37 Gewerbetreibende der Venloer Straße persönlich angesprochen, um diese für Gießpatenschaften als Unterstützung bei der Pflege der Bepflanzung im öffentlichen Raum zu gewinnen. Es wurden gezielt die Gewerbe angesprochen, vor deren Geschäft ein Straßenbaum steht. 16 Gewerbetreibende erklärten sich daraufhin bereit, eine Gießpatenschaft zu übernehmen und die zu diesem Zweck angebrachten Bewässerungsbeutel an den Bäumen vor ihren Geschäften regelmäßig mit Wasser zu befüllen. Während der Herbst- und Wintermonate werden die Bewässerungsbeutel durch die Patinnen und Paten eingelagert und im Frühjahr an den vorgesehenen Stellen wieder befestigt. Die Patenschaften sind durch Plaketten gekennzeichnet, welche auf das Engagement der Gewerbetreibenden hinweisen und zugleich kostenlose Werbung und Imagepflege im öffentlichen Raum darstellen (Abbildung 10).



Abbildung 10: Beispiel Plakette Gießpatenschaft

2 Ehrenfelder Verein für Arbeit und Qualifizierung (eva) e.V. Der eva e.V. führt seit 2008 Projekte zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements in Ehrenfeld durch.

2.3.2 Explorer-Heft und Riksha-Shuttle-Service

Im Rahmen des Weihnachtsgeschäftes konnten Aktionen von Unternehmen und kostenlose Riksha-Fahrten angeboten werden.

Das Zentrenmanagement gestaltete ein „Explorer-Heft“, um während des Aktionszeitraums zwischen dem 06. Dezember und dem 24. Dezember 2023 auf besondere Rabatte und Aktionen von Gewerbetreibenden aufmerksam zu machen (Abbildung 11). Das Explorer-Heft bündelt eine breite Palette von Angeboten, Nutzungen, Services und Points of Interest im Bezirkszentrum Ehrenfeld und wurde während der Aktionswochen im Dezember 2023 gezielt verteilt. Die zweisprachige Gestaltung erwies sich als effektiv, um vielfältige Zielgruppen anzusprechen und die lokale Vielfalt besser zugänglich zu machen.



Abbildung 11: Explorer-Heft

Ziel war es, insbesondere auch Besucher*innen von außerhalb auf die Angebote des Bezirkszentrums aufmerksam zu machen und die Sichtbarkeit des lokalen Einzelhandels, der Dienstleistungen und Gastronomie vor Ort zu stärken. Proaktiv sprach das Zentrenmanagement 83 Gewerbetreibende (davon 63 per Mail und 20 persönlich) an, von denen sich 12 positiv auf die Aktion zurückmeldeten und das Explorer-Heft durch individuelle Aktionen und Angebote unterstützen.

Zum Auftakt des Aktionszeitraums des Explorer-Hefts wurde zudem ein Riksha-Service bereitgestellt, welcher am 06. Dezember von 15:30 bis 19:00 Uhr von Besucher*innen und Bewohner*innen zum Aufsuchen der vielseitigen Angebote im Bezirkszentrum genutzt werden konnte. Der Riksha-Service ermöglichte es, das Bezirkszentrum auf besondere Weise zu erkunden und Einkaufsziele bequem sowie in kurzer Zeit zu erreichen. Zwischen vier ausgewählten Haltepunkten im Bezirkszentrum, die als Haltezonen im öffentlichen Raum kenntlich gemacht wurden, konnten Besucher*innen den kostenlosen Riksha-Service in Anspruch nehmen. Das Angebot wurde insbesondere von Senior*innen und Familien mit kleinen Kindern angenommen.

Die Rikscha-Tour am 6. Dezember 2023 markierte einen besonderen Meilenstein. Der Rikscha-Shuttle-Service ermöglichte es Besucher*innen, von markanten Orten wie der Zentralmoschee aus in die Rikschas einzusteigen (Abbildung 12). Der Shuttle überbrückte nicht nur Distanzen im Zentrum, sondern erleichterten auch das Tragen von Einkäufen. Die gezielte Verteilung der Explorerer-Hefte im Kontext der Rikscha-Touren verstärkte die Aufmerksamkeit für die Angebote im Bezirkszentrum (Abbildung 13).



Abbildung 12: Route Riksha-Shuttle-Service



Abbildung 13: Impressionen Rikscha-Tour

Erreichte Ziele

- **Sichtbarkeit und Verknüpfung von Angeboten**

Durch die Bündelung von Angeboten und Services im Explorer-Heft konnten der Anreize für einen Besuch des Bezirkszentrums sichtbar gemacht und gebündelt werden.

- **Erlebnis und Services**

Die kostenlosen Rikscha-Fahrten schafften eine räumliche Verbindung zu vorhandenen Angeboten im Bezirkszentrum. Die Beteiligung von Rikscha-Fahrer*innen trug dazu bei, die Besuchserfahrung zu bereichern und auch für weniger mobile Menschen attraktiver zu gestalten.

- **Gewinnung und Bindung von Kund*innen**

Das Explorer-Heft und der Rikschaservice haben dazu beigetragen, dass Orte und Angebote im Bezirkszentrum in den Fokus gestellt wurden. Insbesondere für das Weihnachtsgeschäft wurden stationäre Angebote erfolgreich ins Gedächtnis gerufen.

- **Verstetigung**

Die Aktion wurde als Prototyp erfolgreich durchgeführt und liefert einen Impuls für die langfristige Verstetigung ähnlicher Initiativen.

2.4 Beratungs- und Unterstützungsleistungen für den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)

Um die Verstetigung einer Organisationsstruktur über den Prozess des Zentrenmanagements hinaus zu ermöglichen und Immobilieneigentümer*innen für ihre zentrale Rolle bei der funktionalen und stadtbildprägenden Gestaltung zu sensibilisieren, führte das Zentrenmanagement Beratungs- und Unterstützungsleistungen für den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) durch.

Im Rahmen dieser Unterstützung organisierte das Zentrenmanagement am 29.11.2023 eine ISG-Informationsveranstaltung als Videokonferenz-Format. Diese Veranstaltung diente dazu, die Eigentümer*innen umfassend über die Vorteile und Möglichkeiten einer ISG zu informieren und ihre Fragen zu beantworten.

Zusätzlich erfolgte eine gezielte Ansprache der Eigentümer*innen durch Telefonate und E-Mails. Diese Kommunikationsmaßnahmen zielten darauf ab, das Interesse der Eigentümer*innen an der Gründung einer ISG zu wecken und ihre aktive Beteiligung am Prozess zu fördern.

Die umfassenden Beratungsleistungen, die ISG-Infoveranstaltung und die gezielte Eigentümer*innen-Ansprache trugen dazu bei, eine solide Grundlage für die Gründung und langfristige Wirksamkeit einer ISG zu schaffen und somit die Weiterentwicklung eines Zentrenmanagements nachhaltig zu unterstützen. Die Informationsangebote dienten als kostenlose Information und als Impulse für die Schaffung von Eigentümer*innen-Initiativen im Bezirkszentrum.

2.5 Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Um einen möglichst nahtlosen Übergang zwischen Anstoßprozess und Zentrenmanagement herzustellen und zur transparenten Darstellung der Ergebnisse aus dem Anstoßprozess wurden ein informativer Flyer sowie Plakate erstellt. Der Flyer bietet eine übersichtliche Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse, Analysen und formulierten Netzwerke aus dem gesamten Prozess (Abbildung 14).

Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im Bezirkszentrum



Im Rahmen eines Zentrenmanagements in Ehrenfeld ist es Ziel, eine Zukunftsvision im Dialog mit Stadtmacher*innen für das Bezirkszentrum zu entwickeln, möglichen Leerständen entgegenzuwirken und zentrale Akteursgruppen des Bezirkszentrums miteinander zu vernetzen. Der Prozess beinhaltet verschiedene Phasen und reicht von öffentlichen Beteiligungsformaten bis hin zur Erarbeitung konkreter Maßnahmen.

So können Sie uns erreichen



Sprechstunde

Termine vorerst nur nach Vereinbarung im Bezirksrathaus. Gerne kommen wir auch zu Ihnen!

Kontakt
 Pauline Höchter & Jonas Reimann
 Tel.: +49 231 86 26 890
 Mobil: +49 177 687 4074
 E-Mail: koeln-ehrenfeld@stadt-handel.de

Hintergrund zum Projekt:
 Es handelt sich um ein Projekt, das im Rahmen des "Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren" vom Land NRW gefördert wird. Die Stadt Köln hat die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH mit der Umsetzung beauftragt. Das Projekt läuft noch bis Ende 2023.

Im Auftrag der: **Stadt Köln**

Gefördert durch:
 Ministerium für Heimat, Kommunen, Bau und Digitalisierung, das Land Nordrhein-Westfalen

STADT+HANDEL
 Landeshilfsinitiative **Zukunft in:nenstadt.** Nordrhein-Westfalen.

Frühjahr/ Sommer 2022 Öffentliche Beteiligungsformate

Herbst 2022 Zukunftsbilder für Ehrenfeld

Winter 2022/ 2023 Betrachtung einzelner Handlungsfelder

Frühjahr 2023 Erarbeitung konkreter Maßnahmen

Frühjahr bis Winter 2023 Anfängliches Zentrenmanagement

Visionen für ein qualitativ hochwertiges, kreatives und kooperatives Zentrum:

- einzigartige Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebote bleiben das Markenzeichen des Zentrums
- Hinzukommen neuartiger Angebote in Gastronomie und Einzelhandel
- Gesundheitsangebote in den Obergeschossen und Nebenlagen werden ausgeweitet
- Synergien zwischen Einzelhandel, Kreativ- und Kulturszene, touristischen Angeboten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten
- öffentliche Plätze werden attraktiv gestaltet und fortwährend gepflegt
- frei zugängliche Aufenthaltsräume und Sitzgelegenheiten zum Ausruhen
- Stärkung des Straßenfestes und zusätzlicher Veranstaltungen

Abbildung 14: Flyer Ergebnisse Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im BZ Ehrenfeld

Im Rahmen der Tätigkeiten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation hat das Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Ehrenfeld darüber hinaus versucht, aktiv einen intensiven Austausch mit den Akteursgruppen des Zentrums zu pflegen. Zwar konnte das Zentrenmanagement ressourcenbedingt keine feste Räumlichkeit zur Sprechstunde nutzen, dennoch stand es Interessierten flexibel zur Verfügung. Primär umfasste dies Einzelgespräche per E-Mail, Telefon oder postalisch. Das Zentrenmanagement suchte zudem projektbezogen immer wieder Gewerbetreibende persönlich in Geschäften auf. Des Weiteren wurden Impuls-Netzwerke zu verschiedenen relevanten Themen aufgebaut, um einen ganzheitlichen Überblick über die Bedürfnisse und Anliegen der Akteure zu gewinnen.

Durch Pressemitteilungen konnte zusätzlich über die Arbeit und die Sprechzeiten des Zentrenmanagement informiert werden (Abbildung 15).

Diese unterschiedlichen Aktivitäten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation trugen anlassbezogen zu einem Austausch bei. Zusammenfassend lässt sich die Kommunikation mit den Akteursgruppen im Bezirkszentrum Ehrenfeld als eher schwierig bewerten, da die Interessensgemeinschaft sich während der Projektlaufzeit reorganisierte und somit keine gebündelte Organisationsstruktur zur Ansprache und Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden oder Vereinen zur Verfügung stand. Die Einzelansprache und federführende Initiative des Zentrenmanagements erwies sich als sehr aufwendig – eine persönliche Ansprache erfolgte meist über individualisierte Anschreiben. Die Erkenntnisse aus der Kommunikation mit den Menschen vor Ort zeigte, dass ein reiner bottom-up Prozess entstehend aus dem Engagement Privater nicht realistisch ist. Vielmehr gilt es, eine kontinuierliche Organisationsstruktur zu gewährleisten, die rahmengebend Akteursgruppen zusammenbringt und motiviert, sich dem Prozess und der Entwicklung des Bezirkszentrums gemeinschaftlich anzuschließen.

Köln Kalk und Ehrenfeld: Neue Sprechstunden für die Zentrumsentwicklung

Von Redaktion - 20. Juni 2023



Das Foto zeigt den Kalker Laden, in dem die Sprechstunden, zum Austausch über Weiterentwicklung der Venloer Straße und Kalker Hauptstraße angeboten werden. | Bildquelle: Stadt + Handel Beckmann und Pöhrer Stadtplaner GmbH / Reimann

Köln | Ab sofort lädt die Stadt Köln Gewerbetreibende, Immobilieneigentümer:innen und Bürger:innen aus Ehrenfeld und Kalk ein, die neuen Projektbüros des Ehrenfelder und Kalker Zentrenmanagements zu besuchen und sich mit den Projektteams über die Weiterentwicklung der Zentren an der Venloer Straße und der Kalker Hauptstraße auszutauschen.

SPRECHSTUNDEN IN DEN PROJEKTBÜROS

Ab sofort werden Sprechstunden nach vorheriger Terminvereinbarung im Bezirksrathaus Ehrenfeld, Venloer Straße 419-421, angeboten. Ein Termin kann telefonisch unter 0177/687 40 74 oder per E-Mail an koeln-ehrenfeld@stadt-handel.de vereinbart werden.

In Kalk findet die Sprechstunde im Kalker Laden (Kalker Hauptstraße 214) jeden Dienstag zwischen 10 und 15 Uhr statt. Bei ausführlichen Gesprächen wird eine vorherige Terminvereinbarung empfohlen.

Abbildung 15: Presseartikel Sprechstunden Zentrenmanagement

3. Fazit und Ausblick

Im Zuge des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ hat das Zentrenmanagement in Ehrenfeld sich in der umsetzungsorientierten zweiten Phase in einem herausfordernden Umfeld engagiert und trotz begrenzter Ressourcen erste positive Impulse gesetzt. Projektbezogen konnte das Zentrenmanagement Gewerbetreibende und Institutionen für die Mitgestaltung des Bezirkszentrums gewinnen. Neben einmalig durchgeführten Aktionen wie der Rikscha-Tour wirkt sich das Projekt der Gießpatenschaften langfristig positiv auf das Bezirkszentrum aus.

Trotz einzelner Schlüsselpersonen stellte die insgesamt geschwächte Akteursstruktur in Ehrenfeld eine Herausforderung für die Umsetzung von Projekten dar. Die Interessengemeinschaft war aufgrund interner Neuorganisationen kaum handlungsfähig. Neben initialen Impulsen konnten zum Ende der Projektlaufzeit keine gebündelten und effektiven privaten Zentrenmanagementstrukturen etabliert werden. Zur weiteren Maßnahmenumsetzung bedarf es, einer rahmengebenden und koordinierenden Organisationsstruktur, die verlässliche Kooperationsangebote und angemessene finanzielle Mittel bereitstellt. Ein Ansatz hierfür kann eine freiwillige oder gesetzliche ISG sein, in die sich Eigentümer*innen und Gewerbetreibende eines definierten Quartiers oder Lagebereiches einbringen. Die Informationsveranstaltung zur möglichen Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) zeigte, dass es aktuell noch ein eher geringes Interesse gibt, einen solchen Prozess zu initiieren. Insbesondere gemeinschaftliches Engagement und „bottom-up Bewegungen“ spielen im kreativen Bezirkszentrum Ehrenfeld eine wichtige Rolle. Hieraus ergibt sich eine vielseitige Akteurslandschaft, die es weiterhin gilt mitzunehmen. Im Idealfall können gemeinsame Interessen zwischen Eigentümer*innen und die Potenziale der Kreativ- und Erlebnismwirtschaft für die Entwicklung des Bezirkszentrums genutzt werden.

Bei der Organisation der Gießpatenschaften und des Explorerhefts hat sich gezeigt, dass die Aktivierung der Akteursgruppen gelingen kann, wenn es sich um einen konkreten Anlass und begrenzten Aufwand für die Beteiligten handelt. Punktuell und aktionsbezogen kann dabei auch auf vorhandene Ressourcen und Unterstützung der Stadtverwaltung zurückgegriffen werden. Um das Bezirkszentrum weiterhin auf dem Weg zu einem lebendigen und kreativen Zentrum zu begleiten, bedarf es daher gemeinschaftlicher Aktivitäten und einer intensiveren Öffentlichkeitsarbeit, um positive, optimistisch stimmende Wirkungen bei den verschiedenen Akteursgruppen zu erzielen.

Kontakt

Auftraggeberin

Stadt Köln

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Stadthaus Deutz – Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de

Projektverantwortung

Brigitte Scholz (Leiterin Amt für Stadtentwicklung und Statistik)

Projektleitung

Karla Finkeldei

Bearbeitung

Externes Projektbüro

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

Projektleitung

Jonas Reimann

Gefördert durch

das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen





Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Bildnachweis
Seite 6, 8, 10, 12 –, 19, 22: Stadt + Handel; Seite 24: report-K.de

13-HF/147-24/15/09.2024

