



Stadt Köln

Initiale Umsetzung eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Kalk

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-Kalk	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 Kalk	5
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Bezirkszentrum Kalk	6
Abbildung 3:	Roadmap Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement Kalk	8
Abbildung 4:	Flyer Kalker Laden	12
Abbildung 5:	Leerstandsentwicklung im BZ Kalk ohne Köln Arcaden	13
Abbildung 6:	Leerstandskatierung im BZ Kalk 2016 ohne Köln Arcaden EHJK 2016	14
Abbildung 7:	Leerstandskatierung im BZ Kalk Dezember 2023 ohne Köln Arcaden	14
Abbildung 8:	Leerstandsentwicklung im BZ -Kalk ohne Köln Arcaden Mai 23 bis Dezember 23	15
Abbildung 9:	Info-Flyer zum Kalkfest	16
Abbildung 10:	Impressionen Kalkfest	18
Abbildung 11:	Pressetermin und Presseartikel Kalkfest	18
Abbildung 12:	Printmedien Kalkfest	19
Abbildung 13:	Leerstand Bäckerei Schlechtrimer (Kalker Hauptstraße 210)	20
Abbildung 14:	Einladungsschreiben ISG-Infoveranstaltung	21
Abbildung 15:	Flyer Ergebnisse Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im BZ Kalk	22
Abbildung 16:	Pressemitteilungen Zentrenmanagement Kalk	23

1. Einleitung

1.1 Projekthergang/Anlass

Im Rahmen des ersten Förderaufrufs zum „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2021“ hat die Stadt Köln für das Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße, 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 Föhrer 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).

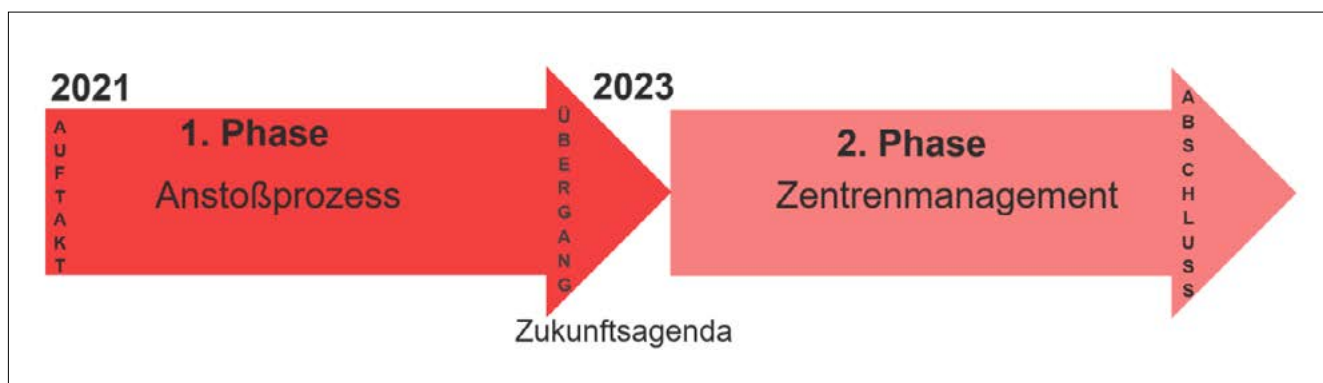


Abbildung 1: Sofortprogramm Kalk

Als Betrachtungsgrundlage wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs des Bezirkszentrums Kalk im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2020 herangezogen (Abbildung 2). Aus den Ergebnissen des Anstoßprozesses und der Erkenntnis, dass das Bezirkszentrum Kalk von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst wird, darunter städtebauliche und gestalterische Defizite, ein hohes Verkehrsaufkommen sowie eine eingeschränkte funktionale und aufenthaltsqualitätsbezogene Qualität, ergab sich auch die Notwendigkeit eines Zentrenmanagements. Hinzu kommen für das Bezirkszentrum Kalk spezifische Herausforderungen bei Basisqualitäten wie Sicherheitsempfinden, Sauberkeit und weitere Themen der öffentlichen Ordnung. Diese Themen zu bearbeiten war nicht Kernaufgabe des Zentrenmanagements, sie wurden in der Zusammenarbeit mit Akteursgruppen aber regelmäßig diskutiert. Das Zentrenmanagement sollte vielmehr als Impulsgeber wirken. Ziel war es, die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteursgruppen vor Ort weiter zu stärken, die aktivierende Analyse aus dem Anstoßprozess weiterzutragen und konkrete Handlungen zu initiieren.

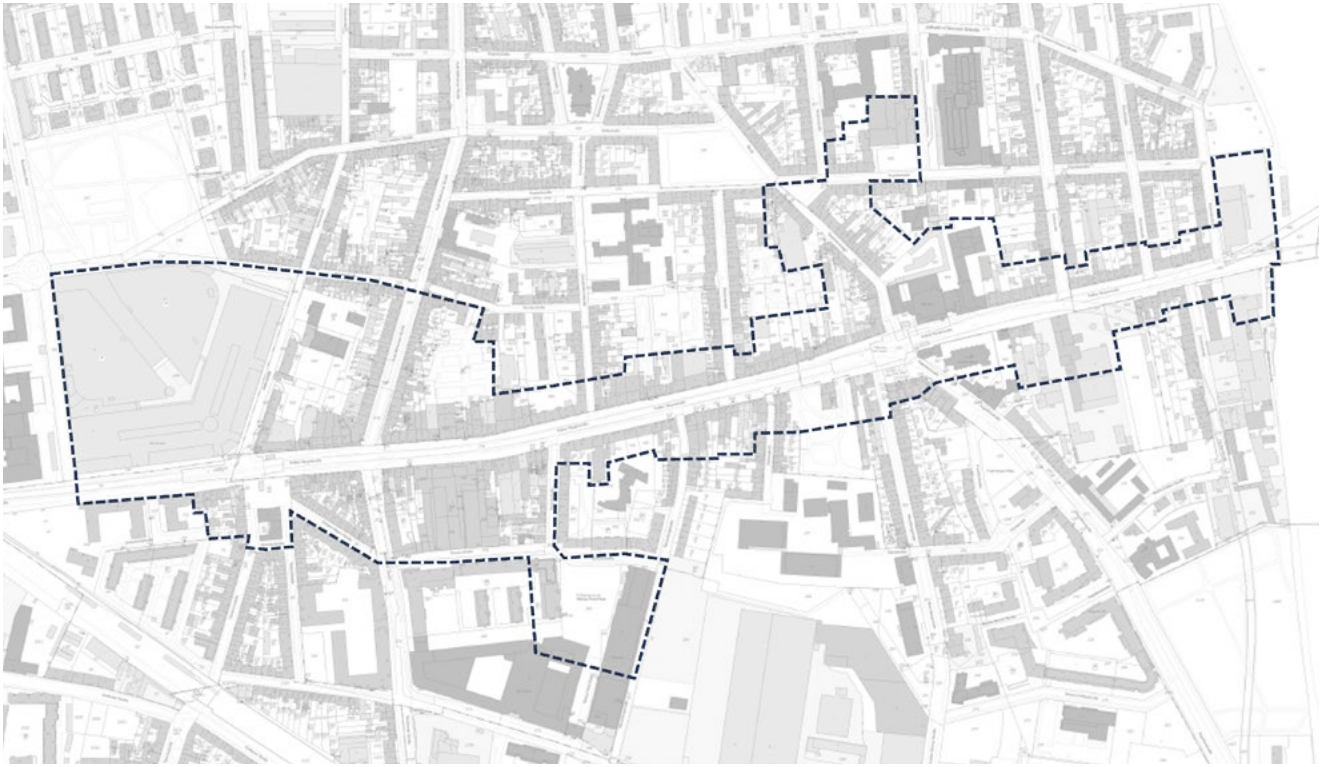


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Bezirkszentrum Kalk

Die Laufzeit für das 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 Kalk als initiales Zentrenmanagement für einen begrenzten Zeitraum von rund elf Monaten. Ein initiales Zentrenmanagement, wie es in Kalk 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

Das Hauptziel des Anstoßprozesses für das Zentrenmanagement im Bezirkszentrum entlang der Kalker Hauptstraße war die Aktivierung unterschiedlicher Akteursgruppen und deren langfristige Zusammenarbeit zur Stärkung des Zentrums. Der Prozess sollte eine Grundlage für eine strategische (Neu-)Positionierung des Kalker Bezirkszentrums und der vorhandenen Managementstrukturen geben. Der gesamte Prozess erstreckte sich über fünf ineinandergreifende Phasen, die eine aktivierende Analyse unter Einbeziehung relevanter Stakeholder aus dem Zentrum umfassten. Um den in der Einleitung skizzierten Entwicklungen zu begegnen und partizipative Lösungsansätze zu finden, begleitete Stadt + Handel von Ende 2021 bis Ende 2023 den Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Kalk. Neben einer aktivierenden Analyse und Projektkonzeption standen die folgenden wesentlichen Fragestellungen im Fokus:

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

Neben den übergeordneten Fragestellungen wurden auch konkrete Handlungsempfehlungen und Projekte abgeleitet. Die Schlüsselprojekte zur Weiterentwicklung des Kalker Bezirkszentrums und der Initiierung eines Zentrenmanagements umfassten Beratungsangebote und Workshops, ein proaktives Nachnutzungs- beziehungsweise Leerstandsmanagement sowie die Aktionsgruppe Bezirkszentrum Kalk.

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 Kalk bildet den ausführlichen Gesamtbericht der ersten vier Phasen und ist auf der Website der Stadt Köln öffentlich einsehbar.



Abbildung 3: Roadmap Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement Kalk

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 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

Als zentrale Schnittstelle zwischen Verwaltung, Akteursgruppen und Einzelpersonen fungierte das Zentrenmanagement als permanenter Ansprechpartner vor Ort im „Kalker Laden“. Dabei übernahm es initiale Aufgaben zur Koordination einer gemeinsamen Intervention sowie der Netzwerkarbeit im Zentrum. Der regelmäßige Austausch mit Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden wurde stetig gesucht.

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	Ersten 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 auf 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 Zentrenmanagement Kalk war mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters
- Erhebung und Aufbereitung von Leerstandsdaten entlang der Kalker Hauptstraße
- Beratungsleistungen für Immobilieneigentümer*innen und Vermittlungsarbeit
- Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteursgruppen
- Anlaufstelle und Sprechstunde in Kalk (Kalker Laden)
- 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 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 entlang der Kalker Hauptstraße. 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-Kalk

2.1 Vor Ort-Präsenz

Im Zeitraum von April bis Dezember 2023 war das Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Kalk vor Ort präsent. Die offene Sprechstunde fand dienstags zwischen 10 und 15 Uhr statt. Zur Bewerbung der Sprechstunden und Gesprächsangebote erstellte das Zentrenmanagement Flyer und verteilte diese unter den Gewerbetreibenden (Abbildung 4). Darüber hinaus wurden mehrere Pressemitteilungen veröffentlicht (Abbildung 16).

Die regelmäßige Anwesenheit ermöglichte es, als Ansprechpartner direkt mit den Menschen vor Ort in Kontakt zu treten. Durch die Nutzung des „Kalker Ladens“ an der Kalker Hauptstraße 214 konnte eine räumliche Nähe zum Bezirksrathaus und zu Gewerbetreibenden hergestellt werden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur brachte zudem folgende Vorteile mit sich:

- Keine Einrichtungskosten im Rahmen einer kurzen Projektlaufzeit und überschaubarer Öffnungszeiten
- Keine hohen Mietkosten, sondern lediglich geringe „Nutzungskosten“
- Kaum zeitlicher Aufwand für die Einrichtung eines neuen Büros
- Schnelle Aufnahme der Sprechstunden
- Nutzung von Schaufensterflächen
- Einbettung in ein bestehendes Netzwerk
- Keine „Verdrängung“ von Mietinteressierten, wie bei Anmietung eines Leerstands

Die offene Gesprächs-Plattform konnte für individuelle Gespräche, Fragen und Anregungen genutzt werden. Die Sprechstunden wurden allerdings kaum von Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen angenommen, sondern vielmehr durch interessierte Bürger*innen spontan wahrgenommen. Anregungen und Fragen konnten dabei zum Beispiel an die Sozialraumkoordination weitergeleitet werden. Dies stärkte die Wahrnehmung des Zentrenmanagements innerhalb der bestehenden Akteursstruktur. Neben der offenen Sprechstunde vereinbarte das Zentrenmanagement daher gezielt Termine mit Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden oder nahm an Veranstaltungen teil. So stand das Zentrenmanagement beispielsweise in regelmäßigem Kontakt mit dem Eigentümer einer leerstehenden ehemaligen Bäckerei auf der Kalker Hauptstraße und vermittelte zwischen Makler*innen (siehe Kap. 2.3.2). Darüber hinaus nutzte das Zentrenmanagement die leerstehende Bäckerei temporär für eine Fotoausstellung, um den Leerstand aufzuwerten.

Neben dem direkten Austausch mit Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden beteiligte sich das Zentrenmanagement an Veranstaltungen wie dem Wirtschaftsdialog Kalk, der Sozialraumkonferenz oder dem Treffen der Standortgemeinschaft zur verkehrlichen Umgestaltung der Kalker Hauptstraße.

Im Zeitraum Ende April bis Ende November besuchten 25 Interessierte die offene Sprechstunde. Besuchsgründe waren dabei insbesondere Nachfragen zu sozialen Angeboten, die entweder direkt beantwortet oder an die Sozialraumkoordination übermittelt wurden.



Anstoß eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Kalk



JEDEN DIENSTAG VON 10-15 UHR

oder **nach Vereinbarung** im Büro (Kalker Laden) in der Kalker Hauptstraße 214

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, Florian Wentz & Jonas Reimann
Tel.: +49 231 86 26 890
Mobil: +49 177 687 4074
E-Mail: koeln-kalk@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



Landesinitiative
**Zukunft.
in.nenstadt.**
Nordrhein-Westfalen

Abbildung 4:
Flyer Kalker Laden

2.2 Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters

Durch die sukzessive Fortschreibung des Leerstandskatasters konnte ein Indikator für die Vitalität des Zentrums beobachtet werden. Die regelmäßigen Erhebungen dienen zudem als Grundlage, um Immobilieneigentümer*innen gezielt zu kontaktieren. Das Zentrenmanagement erhob dazu zwischen Mai 2023 und Dezember 2023 monatlich alle Leerstände in Erdgeschosslage im Bezirkszentrums. Krankheits- und urlaubsbedingt fielen die Erhebungen im März, April und August aus, sodass eine Verlängerung des Erhebungszeitraums bis Dezember abgestimmt wurde. Zusätzlich zu den Erhebungen des initialen 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 Erhebung im Dezember 2021 bis Juni 2023 stetig erhöht hat. Als Gründe sind hierbei die Auswirkungen globaler Krisen wie die COVID-19-Pandemie oder der Krieg in der Ukraine und die dadurch entstandene Energiekrise heranzuziehen. Zwischen Juli und September 2023 fiel die Anzahl der Leerstände von 19 auf 14 deutlich ab und es konnten sechs Nachnutzungen sowie ein neuer Leerstand identifiziert werden. Die Gesamtanzahl der Leerstände blieb daraufhin bis November 2023 konstant, trotz monatlicher Fluktuationen im Hinblick auf Nachnutzungen und neue Leerstände. Im Dezember 2023 sank die Anzahl der Leerstände auf das bislang niedrigste Niveau seit der Erhebung im Zuge des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2016 (Abbildung 5).

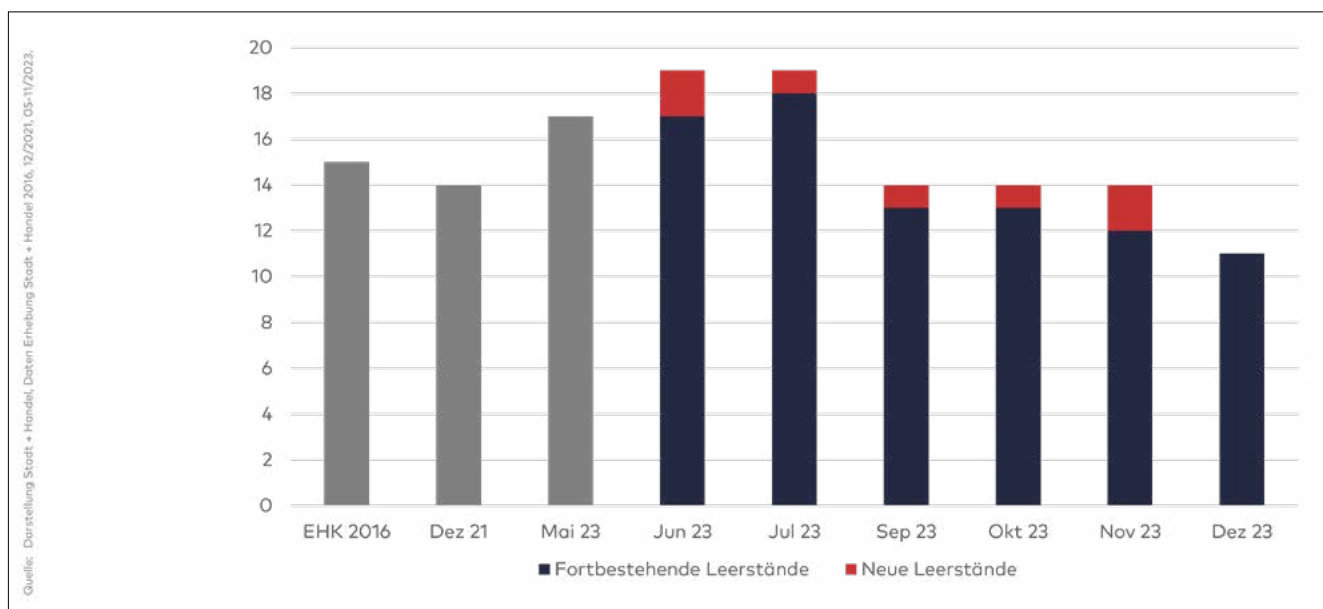


Abbildung 5: Leerstandsentwicklung im BZ Kalk ohne Köln Arcaden
(Daten Erhebung GMA 2016 / Stadt + Handel 12/2021, 05-12/2023)

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

Räumlich verteilten sich die Leerstände im Bezirkszentrum Kalk primär entlang der Kalker Hauptstraße sowie vereinzelt Nebenstraßen. Die Erhebung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016 zeigte, dass insbesondere die Nebenstraßen Kalk-Mülheimer-Straße sowie Steprathstraße von Leerständen betroffen waren (Abbildung 6).

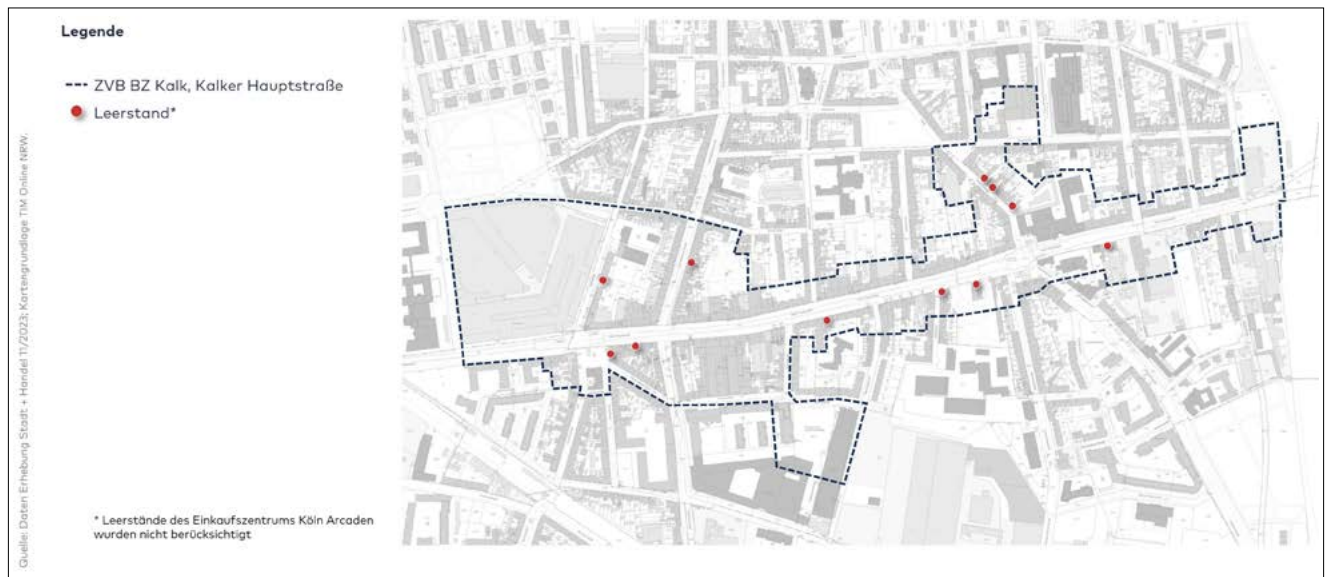


Abbildung 6: Leerstandskatierung im BZ Kalk 2016 ohne Köln Arcaden EHVK 2016
(Daten GMA 2016; Kartengrundlage TIM Online NRW)

Nach aktuellem Stand (Dezember 2023) zeigt sich, dass die Kalker Hauptstraße immer noch einen Agglomerationsraum von Leerständen bildet. Im Vergleich zu der Leerstandssituation 2016 haben sich diese allerdings räumlich weiter östlich Richtung Bahntrasse verteilt. Die Steprathstraße bleibt weiterhin eine durch Leerstände geprägte Nebenstraße (Abbildung 7).

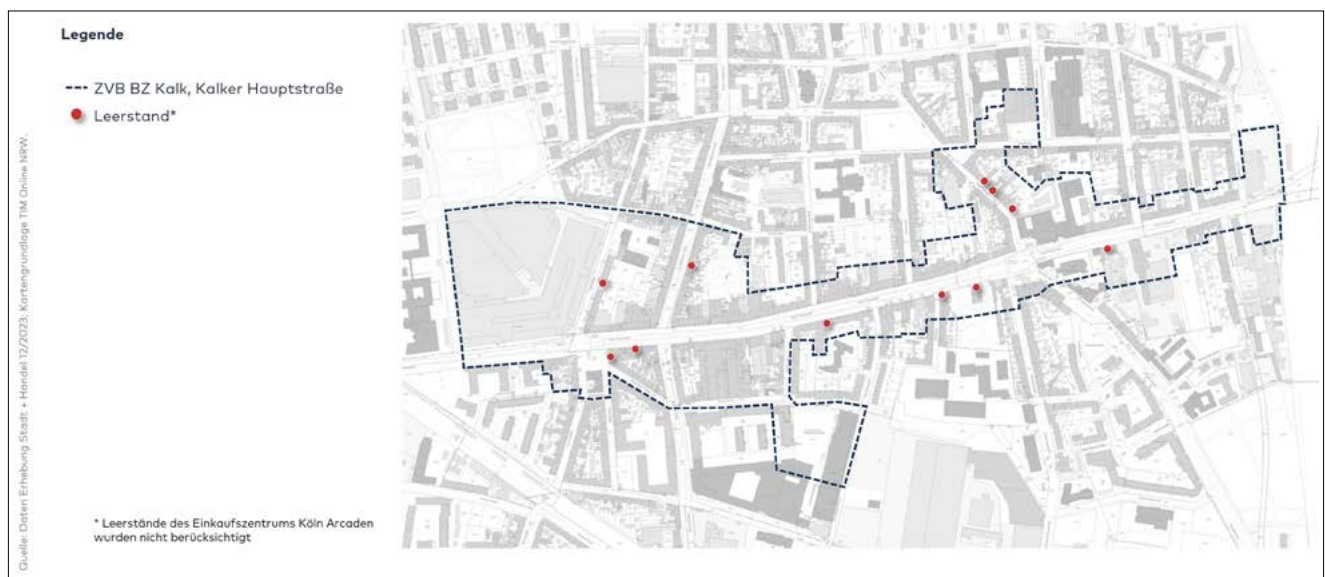


Abbildung 7: Leerstandskatierung im BZ Kalk Dezember 2023 ohne Köln Arcaden
(Daten Erhebung Stadt + Handel 12/2023; Kartengrundlage TIM Online NRW)

Auch die Kartierung der Leerstände gegliedert in seit mehr als 6 Monaten leerstehend, 3 bis 6 Monate leerstehend und unter 3 Monaten leerstehend zeigt die eingangs erwähnte Fluktuation der Leerstände und Nachnutzungen deutlich. Nur wenige Erdgeschossflächen stehen sechs Monate oder länger leer. Die Nachfrage nach Ladenlokalen scheint somit auch nach der Covid-19-Pandemie stabil. Demnach ist die Einteilung in kurzfristige, mittelfristige und langfristige Leerstände eher ausgeglichen und verteilt sich räumlich gleichmäßig entlang der Kalker Hauptstraße, sowie den Nebenstraßen Rolshover Straße, Kalk-Mülheimer-Straße und Steprathstraße. Von den insgesamt 24 Leerständen, die im Erhebungszeitraum festgestellt wurden (März 23 bis Dezember 23, ohne Köln Arcaden), standen 38 Prozent voraussichtlich mehr als sechs Monate leer, 33 Prozent der Leerstände standen zwischen drei und sechs Monaten leer und 29% der Leerstände standen kurzfristige unter drei Monaten leer (Abbildung 8).



Abbildung 8: Leerstandsentwicklung im BZ -Kalk ohne Köln Arcaden Mai 23 bis Dezember 23 (Daten Erhebung Stadt + Handel 05-12/2023)

2.3 Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteursgruppen

In diesem Abschnitt werden die Bemühungen des Zentrenmanagements im Rahmen erster Interventionen, Beratungen sowie der Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit dargestellt. Neben der fortlaufenden Arbeit des Zentrenmanagements konnte eine gezielte Aktion einen zeitlich und räumlich begrenzten Impuls setzen.

2.3.1 Erste Prototypen: Entdecker-Heft und Kalkfest

Die Sozialraumkoordination Kalk organisierte am 19.08.2023 das Kalkfest. Unter dem Motto „Zeig mir deine Welt“ realisierten über 50 unterschiedliche Akteursgruppen aus Kalk dezentrale Aktionen im öffentlichen und privaten Raum des Bezirkszentrums Kalk. Die erste Neuauflage des Festes nach der Covid-19-Pandemie bot unter anderem Lesungen, Musik, Konzerte, Filmvorführungen, Kunst- und Kreativaktionen. Das Zentrenmanagement beteiligte sich gezielt an dem Fest, um im Veranstaltungsrahmen seine Aufgaben und Arbeiten nach außen zu tragen. Anhand von Plakaten (Abbildung 9) stellte es am Kalker Laden die Ergebnisse des Anstoßprozesses dar und konnte ins direkte Gespräch mit Kalker*innen kommen. Zentrale Themen der Gespräche mit Besucher*innen waren:

- Eine mögliche verkehrliche Umgestaltung der Kalker Hauptstraße
- Themen rund um Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung
- Parkplatzsituation



Abbildung 9:
Info-Flyer zum Kalkfest

Der Kalker Laden diente neben dem Platz an „Kalk Post“ als Veranstaltungs- und Informationszentrale, sodass ein reger Publikumsverkehr für viel Aufmerksamkeit sorgte. Vier Mitarbeiter*innen von Stadt + Handel standen für alle Fragen zur Verfügung.

Neben der Information und dem unmittelbaren Austausch, verfolgte das Zentrenmanagement das Hauptziel einer wirkungsvollen Intervention. Die Erkenntnisse des Anstoßprozesses sollten exemplarisch und damit als Prototypen in Projekte überführt werden. Prototypen werden dabei als kurzfristig umsetzbare Projekte definiert, deren Umsetzung ein Lernprozess bildet, um von einem ersten Versuch zu einem effizienteren Handeln zu kommen.

Folgende Ziele und Empfehlungen aus dem Anstoßprozess wurden verfolgt:

1. Profilierung des Lagebereichs zwischen Stadtpark und Brauwelt als Gastronomiequartier
2. Durchbrechung einer Negativspirale (Müll, Vandalismus und Drogenkonsum) rund um den Leerstand am Stadtpark (ehemalige Bäckerei und Konditorei Schlechtrimen)
3. Temporäre Belebung des Leerstandes und der Schaufenster durch Fotoausstellung
4. Kooperation zwischen unterschiedlichen Stadtmacher*innen
5. Potenzielle Nachnutzer*innen/Mieter*innen auf die Erdgeschossfläche aufmerksam machen
6. Vermittlung eines positiven Quartiers-Images

Im Oktober 2022 wurde die Bäckerei Schlechtrimen (Kalker Hauptstraße 210) geschlossen. Das Zentrenmanagement beobachtete anschließend eine schleichende Zunahme der Vermüllung, des Drogenkonsums und des Vandalismus insbesondere auf der ehemaligen Café-Terrasse im Stadtgarten. Zur Verhinderung einer Negativspirale führte das Zentrenmanagement gemeinsam mit dem Eigentümer zunächst eine gründliche Aufräum- und Putzaktion durch. Durch die aktive Gestaltung und die Sauberkeitsinitiative wurde somit effektiv dem Eindruck von Vernachlässigung und eines Verlustes an sozialer Kontrolle entgegengewirkt. Innerhalb der Verkaufsräume der leerstehenden Bäckerei und Konditorei wurde mit Unterstützung der Geschichtswerkstatt Kalk e. V. eine Fotoausstellung mit historischen Bildern aus Kalk gestaltet. Die Aktion diente der kurzfristigen Bespielung und Attraktivierung des Leerstands, die von den Besucher*innen aller Generationen sehr positiv angenommen wurde.

Im angrenzenden Stadtgarten wurden durch das Zentrenmanagement zudem 100 Liegestühle bereitgestellt, welche Besucher*innen zum Verweilen und Ausruhen einluden. Dort sorgten verschiedene Musikgruppen für Unterhaltung sowie eine Yogalehrerin zur Nachmittagszeit für Entspannung und Bewegung. Im Stadtgarten, auf der Terrasse der Bäckerei Schlechtrimen sowie im Kalker Laden wurden zugleich Speisekarten für

To-Go-Angebote von Gastronomiebetrieben rund um den Stadtgarten Kalk ausgelegt. Ziel war es, Besucher*innen des Festes auf die Gastronomieangebote im Quartier aufmerksam zu machen und ein Picknick im Kalker Stadtgarten anzuregen. Hierdurch sollte der Charakter als potenzielles Gastronomiequartier erfahrbar werden (Abbildung 10).



Abbildung 10: Impressionen Kalkfest

Die unterschiedlichen Aktionen wurden vorab durch die Sozialraumkoordination Kalk beworben. Das Zentrenmanagement nahm ebenfalls an einem gemeinsamen Pressetermin im Vorfeld teil. Ergänzend hierzu bewarb es die Angebote rund um den Stadtgarten Kalk individuell und innerhalb des Veranstaltungsrahmens (Abbildung 11).

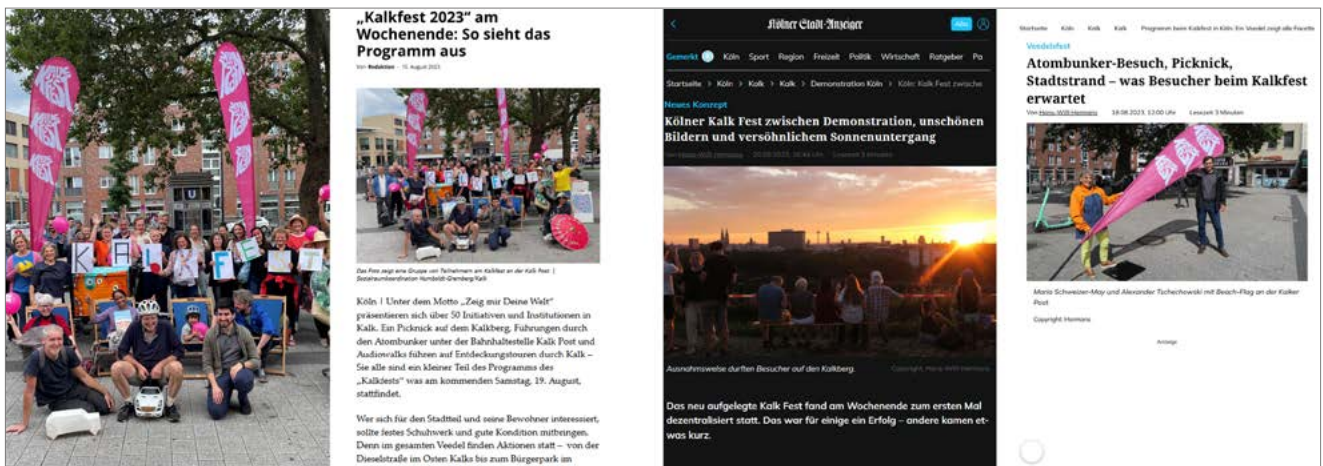


Abbildung 11: Pressetermin und Presseartikel Kalkfest

Printmedien wie Banner, Plakate, Wegweiser und Speisekarten sowie Luftballons und Liegestühle sorgten darüber hinaus am Veranstaltungstag für eine gute Sichtbarkeit (Abbildung 12). Eine Programmübersicht für das Kalk-Fest lag am Infopoint Kalker Laden aus. Des Weiteren konnte ein kostenloser Rikscha-Service entlang der Kalker Hauptstraße durch Radeln ohne Alter Köln e. V. bereitgestellt werden. Die zum Teil großen Distanzen zwischen den Angeboten des Kalkfestes waren hiermit überbrückbar.



Abbildung 12: Printmedien Kalkfest

Insgesamt fiel die Resonanz auf die unterschiedlichen Aktionen sehr positiv aus. Einzelne Besucher*innen zeigten sich in Anbetracht der dezentralen Aktionen enttäuscht, da sie zuvor den Eindruck gewonnen hatten, es handle sich um ein Straßenfest. Zukünftige Wiederholungen könnten von einer klareren öffentlichen Kommunikation des Veranstaltungsformats profitieren. Andere Besucher*innen betonten hingegen, wie sehr sie die kulturellen Angebote im Rahmen des Kalkfestes schätzten, da es das sei, was das Bezirkszentrum letztlich ausmache. Trotz mehrfacher Regenschauer wurde das Programm um den Kalker Laden und den Stadtgarten konstant und bis in den Abend gut angenommen. Die persönliche Reflexion mit den beteiligten Gastronomen in der nachfolgenden Woche ergab, dass am Festtag viel Kundschaft angezogen werden konnte, die To-Go-Angebote der Speisekarte jedoch nur vereinzelt wahrgenommen wurden. Diesbezüglich wurde die Idee geäußert, beim nächsten Mal einen Service zur Lieferung von Speisen und Getränken in den belebten Stadtgarten zu organisieren. Diese Idee hatte das Zentrenmanagement versucht umzusetzen, aufgrund fehlender personeller Ressourcen und dem Fachkräftemangel in der Gastronomie konnte allerdings kein Liefer- oder Serviceangebot realisiert werden. Die Mehrheit der beteiligten Gastronomen bestätigte ihr Interesse an einer Wiederholung der Aktion. Durch die Bespielung des Kalker Stadtgartens konnte der Charakter eines potenziellen Gastronomiequartiers in Teilen bereits vermittelt werden.

Ein anvisierter „Nebeneffekt“ war es, auf die Nachnutzung der Immobilie Schlechtrinnen aufmerksam zu machen. So zeigten sich verschiedene Besuchende interessiert an der zukünftigen Nutzung des Leerstands. Im Nachgang ging zudem ein konkretes Interesse für die Immobilien im Kalker Laden durch einen Unternehmer aus dem Umfeld ein.

Zur Bewerbung der vielseitigen Angebote entlang der Kalker Hauptstraße und in den angrenzenden Bereichen wurde zunächst die Gestaltung eines „Entdecker-Hefts“ angestrebt. Gewerbetreibende des Kalker Bezirkszentrums sollten die Möglichkeit erhalten, sich und ihr Geschäft vorzustellen sowie optional mit einer Angebotsaktion für einen Besuch zu werben. Das Zentrenmanagement erarbeitete hierzu ein erstes Konzept und akquirierte Sponsoren für den Druck. Aufgrund mangelnder zeitlicher Projektressourcen konnte das Heft im Projektzeitraum nicht in die Umsetzung gehen.

2.3.2 Nachnutzung Kalker Hauptstraße 210

Das Zentrenmanagement hat sich fokussiert für die Nachnutzung der Immobilie Schlechtrimen eingesetzt. Es handelt sich um eine prägende Immobilie für das Quartier rund um den Stadtgarten Kalk mit Bedeutung für die soziale Kontrolle, Aufenthaltsqualität und funktionalen Zusammenhängen (Abbildung 13).



Abbildung 13: Leerstand Bäckerei Schlechtrimen (Kalker Hauptstraße 210)

In Zusammenarbeit mit einem beauftragten Makler wurden potenzielle Nutzer*innen und Mieter*innen proaktiv angesprochen, um die Leerstandsperiode zu verkürzen und die Immobilie wieder mit Leben zu füllen. Das Zentrenmanagement hat dabei eine vermittelnde Rolle übernommen, um sowohl die Interessen des Eigentümers, des Maklers als auch der potenziellen Nutzer*innen zu berücksichtigen. Zudem tauschte es sich mehrfach mit KölnBusiness Wirtschaftsförderung (im Folgenden auch KölnBusiness) zur Vermarktung der Immobilie aus. Der Makler konnte zudem auf das kostenlose Immobilienportal von KölnBusiness aufmerksam gemacht werden und dabei unterstützt werden, Informationen in das Portal einzustellen. Das Zentrenmanagement recherchierte 30 potenzielle Nachfolgenutzungen und kontaktierte in Absprache mit dem Eigentümer und Makler 22 ausgewählte Unternehmen. Dazu konnte das umfangreiche Exposé des Maklers verwendet werden. Aufgrund des Quartierskontextes und der Lage im Stadtgarten Kalk lag der Schwerpunkt dabei auf lokalen, regionalen und überregionalen Gastronomiebetrieben. Das Zentrenmanagement wurde dabei als vertrauenswürdiger Partner von allen Parteien wahrgenommen. Die Immobilie im Stadtgarten konnte Anfang Dezember 2023 an einen neuen Eigentümer aus Köln veräußert werden.

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

Das Zentrenmanagement hat wesentliche Beratungs- und Unterstützungsleistungen für die Akteursgruppen in Kalk erbracht, um die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) zu fördern. Diese Bemühungen zielten darauf ab, eine Verstärkung der Zusammenarbeit zwischen den Akteursgruppen über den Anstoßprozess hinaus sicherzustellen.

Im Rahmen dieser Unterstützung organisierte das Zentrenmanagement am 27.11.2023 eine ISG-Infoveranstaltung als kostenloses Videokonferenz-Format. Die Veranstaltung diente dazu, die beteiligten Akteursgruppen umfassend über die Vorteile und Möglichkeiten einer ISG zu informieren und Fragen zu beantworten.

Es erfolgte eine gezielte Einladung und 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 Entwicklung des Zentrenmanagements nachhaltig zu unterstützen.

Das Zentrenmanagement stellte 350 Eigentümer*innendaten für einen Serienbrief zusammen und lud diese postalisch zur oben genannten Videokonferenz ein (Abbildung 14).



Abbildung 14: Einladungsschreiben ISG-Infoveranstaltung

2.5 Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation



Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement im Bezirkszentrum



Kalk




Im Rahmen eines Zentrenmanagements in Köln-Kalk ist es Ziel, eine Zukunftsvision im Dialog mit Stadtmacher*innen für das Kalker 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.

Frühjahr/ Sommer 2022

Herbst 2022

Winter 2022/ 2023

Frühjahr 2023

Frühjahr bis Winter 2023

Öffentliche Beteiligungsformate

Zukunftsbilder für Köln Kalk

Betrachtung einzelner Handlungsfelder

Erarbeitung konkreter Maßnahmen

Anfängliches Zentrenmanagement

STADT+HANDEL

Landesinitiative
**in:Zukunft.
in:neustadt.**
Nordrhein-Westfalen

Im Auftrag der:

Stadt Köln

Gefördert durch:

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

Im Rahmen der Tätigkeiten im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation hat das Zentrenmanagement aktiv auf verschiedene Arten mit den Akteursgruppen im Zentrum kommuniziert und kooperiert. Dazu gehörten individuelle Einzelgespräche, die Teilnahme an einem Workshop der Industrie- und Handelskammer (IHK) sowie die Einrichtung eines Impuls-Netzwerks zu unterschiedlichen Themen. Diese Maßnahmen dienten dem intensiven Austausch und der Vernetzung mit den relevanten Stakeholder*innen im Kalker Bezirkszentrum.

Um eine direkte Schnittstelle für Gewerbetreibende und Eigentümer*innen zu schaffen, wurden eine Sprechstunde sowie ein gezieltes Beratungsangebot etabliert. Dies ermöglichte den Akteursgruppen vor Ort, ihre Anliegen zu besprechen, von individuellen Beratungen zu profitieren und gemeinsam Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums zu entwickeln.

Als zusätzliches Element der Öffentlichkeitsarbeit fungierte ein Info-Point beim Kalkfest. Dort präsentierte das Zentrenmanagement die Ergebnisse des Anstoßprozesses und informierte interessierte Besucher*innen über die laufenden Aktivitäten. Diese vielfältigen Kommunikations- und Informationsangebote trugen dazu bei, die Beteiligten aktiv in den Entwicklungsprozess einzubinden und eine breite Akzeptanz für die Ziele des Zentrenmanagements zu schaffen.

Durch Pressemitteilungen konnte zusätzlich über die Arbeit und die Sprechzeiten des Zentrenmanagements informiert werden (Abbildung 16).

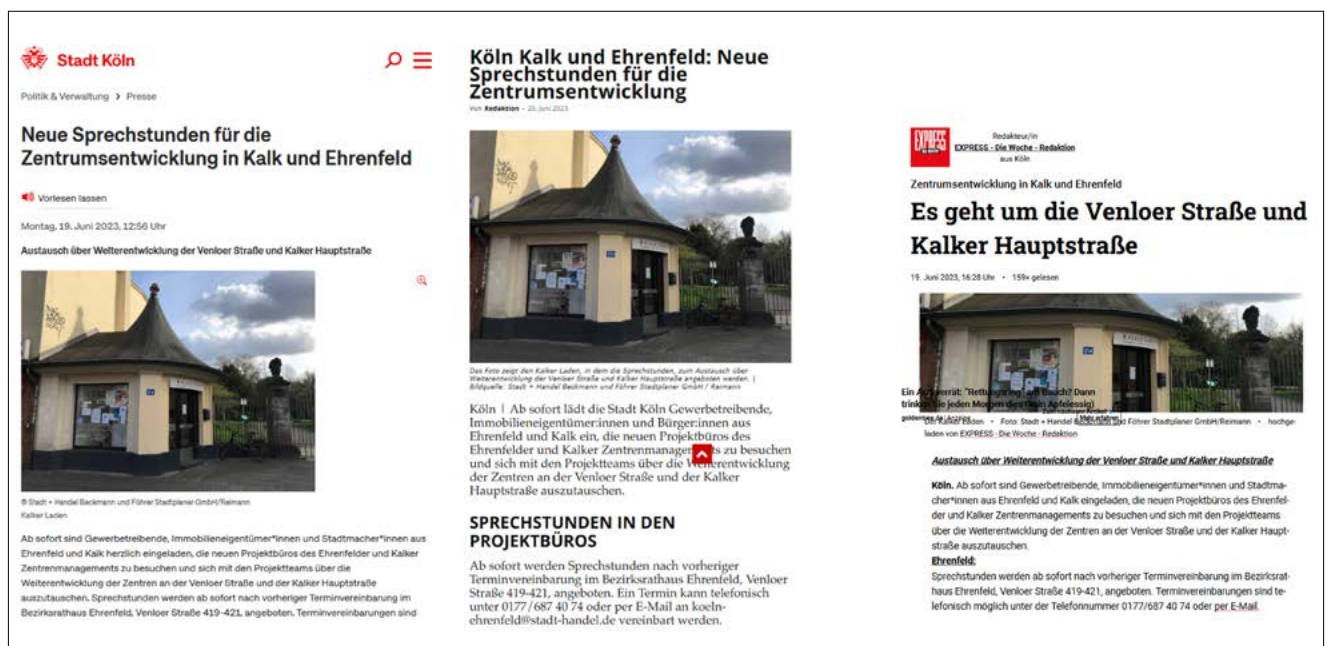


Abbildung 16: Pressemitteilungen Zentrenmanagement Kalk

3. Fazit und Ausblick

Im Zuge des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ hat das Zentrenmanagement in Kalk sich in der umsetzungsorientierten zweiten Phase in einem herausfordernden Umfeld erste positive Impulse gesetzt. Ein zentrales Ziel war es, eine Grundlage für längerfristige Organisationsstrukturen zu schaffen. Dabei konnte an bereits bestehende Strukturen angeknüpft werden: Die Arbeit wurde von einer aktiven Sozialraumkoordination unterstützt, die als wichtige Partnerin während des gesamten Prozesses ansprechbar und präsent war. Immer wieder gab es Überschneidungspunkte mit der Standortgemeinschaft Kalk e. V., der sich stetig für das Zentrum einsetzt. Im Gegensatz zur Sozialraumkoordination wird die Arbeit der Standortgemeinschaft ausschließlich durch ehrenamtliches Engagement getragen.

Das Zentrenmanagement konnte projektbezogen verschiedene Gewerbetreibende und Institutionen für die Mitgestaltung des Bezirkszentrums gewinnen. So hat beispielsweise die gemeinsame Gestaltung des Kalkfestes bereits vor Augen geführt, dass Potenziale zur Zusammenarbeit im Bezirkszentrum vorhanden sind. Es wurde aber auch deutlich, dass die vielseitigen Herausforderungen an ein zukunftsfähiges Bezirkszentrum Kalk nicht allein durch das Ehrenamt bearbeitet werden können. In Teilbereichen bedarf es einer weiteren Professionalisierung und längerfristigen Sicherstellung der Finanzierung von Organisationsstrukturen. Die Vielfalt neuer Gewerbetreibenden mit und ohne internationaler Familiengeschichte, die bisher weniger in etablierten Netzwerken vertreten waren, konnten durch das Zentrenmanagement vereinzelt und punktuell aktiviert werden. Bei zukünftigen Projekten ist es empfehlenswert, hierfür gezielte Arbeiten und Fachkräfte einzuplanen, die zum Beispiel alternative Formate, Methoden und die Hinzunahme von entsprechenden Persönlichkeiten ermöglichen. Die Gewinnung neuer Gruppen für die Zentrenentwicklung in Kalk ist nur mit einem hohen persönlichen Einsatz von Vertrauenspersonen und einer langfristig angelegten projektbezogenen Umsetzung zu erreichen, um so auch nachhaltig das Vertrauen der unterschiedlichen Akteursgruppen zu gewinnen.

Die Schaffung von nachhaltigen Lösungen erfordert einen langen Atem, verlässliche Kooperationsstrukturen und angemessene finanzielle Mittel. Ein Ansatz hierfür kann eine freiwillige oder gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaft (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 ein eher geringes Interesse gibt, den Prozess erneut zu initiieren. Die Durchführung und Begleitung eines ISG-Prozesses können voraussichtlich nicht allein durch ehrenamtliche Kräfte realisiert werden. Die bestehende Standortgemeinschaft kann den Prozess allerdings als etablierter Akteur unterstützen.

Aktuell reichen die ehrenamtlichen Mühen nicht aus, um die Gesamtaufgabe der Weiterentwicklung zu einem zukunftsfähigen Bezirkszentrums zu bewältigen. Die Aufgaben können dabei von einem proaktiven Management des Angebots-Mix, über effektive Marketings-Strategien bis hin zu zusätzlichen Gestaltung- und Begrünungsaktionen reichen. Nach dem Projektende des Zentrenmanagements wird es daher entscheidend sein, die Kräfte von Immobilieneigentümer*innen, der städtischen Fachverwaltung, Politik, Standortgemeinschaft, Sozialraumkoordination, Gewerbetreibenden (einschließlich der Köln Arcaden) und KölnBusiness weiter zu bündeln. Dazu bedarf es einer verlässlichen Organisationsstruktur, (zum Beispiel eines langfristigen Zentrenmanagements, welche die Zusammenarbeit der einzelnen Akteursgruppen dauerhaft koordiniert, fördert und pflegt. Die enge Zusammenarbeit mit den Akteursgruppen des Kalker Bezirkszentrums schafft nicht nur Vertrauen, sondern stärkt darüber hinaus das Engagement der Stadtmacher*innen vor Ort. Auf dieser Grundlage können dann ergänzende langfristige Organisationsformen wie zum Beispiel Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaften weiterentwickelt werden. Die Ergebnisse des initialen Zentrenmanagements bieten dafür eine wichtige Grundlage.

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, 12 – 22: Stadt + Handel; Seite 18: Report-K, Kölner Stadt Anzeiger;
Seite 23: report-k, Express – Die Woche – Redaktion

13-HF/147-24/15/09.2024

