



Initiale Umsetzung eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Porz

Abschlussdokumentation

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
Nutzungs- und Urheberrechte	5
Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen	5
1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Zielsetzung	8
2. Initiale Umsetzung zum Anstoß eines Zentrenmanagements in Köln-Porz	10
2.1 Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters	10
2.2 Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteuren	15
2.3 Beratungs- und Unterstützungsleistungen für den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG)	20
3. Fazit und Ausblick	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Leerstandssituation im Bezirkszentrum Porz (Dezember 2023)	11
Abbildung 2: Zwischenzeitliche Nutzungsänderungen im Jahr 2023 (Auswahl)	13
Abbildung 3: Gestalterische Aufwertung „Grünes Haus“	14
Abbildung 4: Zentrenmanagement-Büro und Info-Plakat	15
Abbildung 5: Informations-Flyer Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Köln-Porz	16
Abbildung 6: Tag des Veedels am 24.09.2022	17
Abbildung 7: Eindrücke aus der Informationsveranstaltung	21

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (unter anderem Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Sommer 2020 das Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen aufgelegt, um Kommunen bei der Bewältigung struktureller Probleme ihrer Stadt(teil-)zentren zu unterstützen. Ausschlaggebend für die Initiierung des Förderprogramms waren die massiven Auswirkungen der Corona-Pandemie, insbesondere auf den (Einzel-)Handel, die Gastronomie und Dienstleistungsbereiche. Innenstädte und Ortszentren stehen als Handelslagen bereits seit Jahren unter enormem Druck. Der generelle Strukturwandel im Einzelhandel, unter anderem bedingt durch ein verändertes Einkaufsverhalten und den gesellschaftlichen Wandel, spiegelt sich in steigenden Umsätzen des Online-Handels und vielerorts in Schließungen von Einzelhandelsbetrieben wider. So verursachte Leerstände und Trading Down-Prozesse können die Entwicklungsfähigkeit von Innenstädten oder Stadtteilzentren nachhaltig beeinträchtigen. Die Corona-Pandemie wirkte wie ein Beschleuniger der Veränderungen. Nun sind zudem globale Entwicklungen, vor allem durch den Krieg in der Ukraine sowie in Nahost, und damit verbundene wirtschaftliche Auswirkungen und Unsicherheiten der Bürger*innen zu spüren.

Problematische Entwicklungen, wie sie beispielsweise die aktuellen Filialschließungen von Galeria Karstadt Kaufhof zeigen, hat das auf die Versorgung seiner gut 114.000 Einwohner*innen ausgerichtete Bezirkszentrum Köln-Porz bereits vor vielen Jahren leidvoll erfahren müssen: Die Schließung des damaligen Flaggschiffes Hertie Kaufhaus. Seitdem das Haus im Jahr 2009 aufgegeben wurde, hat das Zentrum einen massiven Wandel vollzogen. Zwar kann das bereits 2003 eröffnete Einkaufscenter City Center Porz mit seinen Magnetbetrieben weiterhin wichtige Kundenfrequenzen generieren, doch hat der örtliche Einzelhandel im Umfeld seine frühere strukturprägende Funktion deutlich eingebüßt. Insbesondere in der traditionellen Einkaufsstraße der Porzer Innenstadt sowie in den Randlagen der City sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar, die zum Teil durch städtebauliche Missstände forcierter werden. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe schrumpfte deutlich – allein in fünf Jahren (2016 bis 2021) verschwanden knapp zehn Prozent der Handelsobjekte. Insbesondere inhabergeführte Geschäfte wurden aufgegeben. Oftmals folgten dienstleistungsorientierte oder gastronomische Angebote; in einzelnen Bereichen des Bezirkszentrums prägen Leerstände das Stadtbild. Auch Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) haben zentrale Ladenlokale belegt. So zeigt die traditionelle Bahnhofstraße aktuell nur einen eingeschränkten Branchenmix bei einer gleichzeitig hohen Ansiedlung und Fluktuation gastronomischer Betriebe im Imbissbereich.

Nach Schließung des Hertie-Hauses sorgte die Brachfläche inmitten der Innenstadt viele Jahre für negative Auswirkungen auf die städtebauliche Attraktivität und die Aufenthaltsqualität, denn die Revitalisierung des Geländes und die damit einhergehende Neustrukturierung des Standortes gestalteten sich schwierig. Mit dem Kauf der Fläche durch die Stadt Köln im Jahr 2014, der Übertragung der Projektentwicklung an die Tochter moderne Stadt GmbH im Jahr 2016 und dem Abriss des Altgebäudes im Jahr 2018 konnte das Projekt „Neue Mitte Porz“ als neuer Impuls für das Bezirkszentrum forciert werden. Das Konzept verfolgt eine Aufwertung des Standortes durch eine bauliche Neuordnung mit insgesamt drei Häusern, die mit den Bauverantwortlichen moderne stadt GmbH, Sahle Wohnen GmbH & Co. KG und Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH einen attraktiven Mix aus gewerblichen Nutzungen und rund 130 Wohnungen umfassen und damit neue Signale für die wirtschaftliche Zukunft des Bezirkszentrums setzen.

Dass dem individuellen Stadtentwicklungsprojekt „Neue Mitte Porz“ eine sehr hohe Qualität bei der Stadt- und Projektentwicklung zugrunde liegt, konnte im Jahr 2023 nicht zuletzt die Auszeichnung mit dem polis-Award in Silber in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ bestätigen. Trotz der positiven Impulse erfordern die Entwicklungen der Vorjahre wie die lang andauernden Bautätigkeiten weiterhin einen langen Atem.

Es ist daher naheliegend, dass die Stadt Köln mit ihrem Bezirkszentrum Porz prädestiniert war, eine Förderung im Rahmen des Sofortprogramms Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen zu erhalten, um so Unterstützung bei der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen zu bekommen. Die Förderung im Rahmen des Sofortprogramms des Landes NRW ermöglicht es den beteiligten Kommunen, die Handlungsfähigkeit zu stärken und neue Lösungsansätze für die Zentren zu entwickeln. Dazu wurden im Sofortprogramm fünf verschiedene Förderbausteine definiert, darunter der Baustein „Anstoß eines Zentrenmanagements“. Diesen hat die Stadt Köln unter anderem für das Bezirkszentrum Porz im ersten Programmaufruf (Juli 2020) beantragt. Nach Aufnahme in das Sofortprogramm wurde im August 2021 die CIMA Beratung + Management GmbH mit dem Anstoß eines Zentrenmanagements beauftragt. Mit dem dritten Förderaufruf des Sofortprogramms durch das Land NRW – für diesen wurde der Stadt Köln im Jahr 2022 eine weitere Fördersumme ermöglicht – konnte eine Verlängerung des Projektes für das Jahr 2023 umgesetzt werden. Unter dem Titel „Initiale Umsetzung eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Porz“ konnte dabei ein stärkerer Fokus auf die Vor-Ort-Präsenz gelegt werden.

1.2 Zielsetzung

Mit Hilfe der Fördermittel, welche der Stadt Köln im Rahmen des Sofortprogramms für das Bezirkszentrum Porz bewilligt wurden, konnte seit Ende 2021 ein Zentrenmanagement angestoßen werden, das die lokalen Akteure bei der Bewältigung der Herausforderungen durch den trendbedingten Struktur- und Funktionswandel unterstützt. Der Anstoß eines Zentrenmanagements zielt darauf ab,

- die Potenziale und Risiken vor Ort zu identifizieren und Handlungsbedarfe zu analysieren,
- die Leerstandssituation zu untersuchen und Lösungsansätze zu entwickeln,
- ein lokales Netzwerk aufzubauen und zu stärken,
- Veranstaltungen und Workshops, unter anderem mit Eigentümer*innen und Gewerbe- treibenden, durchzuführen
- erste Maßnahmen des Innenstadtmarketings und der Öffentlichkeitsarbeit anzustoßen
- sowie als Bindeglied zwischen den lokalen Akteuren und der Stadt zu agieren.

Aufbauend auf den Erfahrungen aus den vorangehenden Tätigkeiten zum Anstoß des Zentrenmanagements in Köln-Porz ging es im Rahmen der „Initialen Umsetzung des Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Köln-Porz“ um eine intensivere Netzwerkarbeit und Betreuung der lokalen Akteure vor Ort und den Anstoß von kleineren, impulsgebenden Aktionen.

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Köln und der Bezirksvertretung Porz waren die Tätigkeiten darauf gerichtet, lokale Akteure zu motivieren und zu aktivieren, um das Porzer Zentrum als lebenswerten und attraktiven Raum zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu wurde eine Vor-Ort-Präsenz von ein bis zwei Tagen pro Woche eingerichtet, die durch aufsuchende, aktivierende Gespräche ergänzt wurde. Darüber hinaus konnten Mitte 2023 durch die Stadt Köln datenschutzkonform die Adressen der Immobilieneigentümer*innen des Porzer Zentrums zur Verfügung gestellt werden, die weitere aktive Ansprachen der Eigentümerschaft ermöglichten. Dazu zählten unter anderem Beratungsleistungen in Bezug auf Bespielungen oder Nachnutzungen von Leerständen sowie eine gemeinsame Informationsveranstaltung über die Möglichkeiten des Aufbaus einer Immobilien- und Standortgemeinschaft.

Die Arbeit des Zentrenmanagements war durch die örtlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Nach wie vor zeigt sich bei lokalen Akteuren eine – durch die über Jahre andauernden Entwicklungen geprägte – pessimistische Einstellung, die mit einer hohen Erwartungshaltung in Bezug auf die Aufgaben des Zentrenmanagements einhergeht. Einzelhändler*innen sind teilweise mit den umgesetzten oder geplanten Nutzungen der Neuen Mitte Porz nicht einverstanden und haben ihr Engagement für den Standort Porz aus diesem Grunde zurückgefahren oder gar eingestellt. Dies kommt beispielsweise auch in strukturellen Problemen der Innenstadtgemeinschaft ISG Porz zum Ausdruck. Der Verein hat zum Jahresende seine Auflösung bekannt gemacht.

Mit Blick auf diese Rahmenbedingungen zielte das Projekt vor allem darauf ab, durch viele Gespräche und Unterstützungsangebote bei anstehenden Planungen und Aktivitäten zu helfen sowie neue Ideen zu sammeln und erste Projekte mit auf den Weg zu bringen, um damit eine Basis für den Ausbau der Zentrenmanagement-Aktivitäten zu schaffen.

Im kommenden Jahr wird das Zentrenmanagement als Maßnahme des ISEK Porz-Mitte über vier Jahre fortgeführt und intensiviert. Hierzu wird das „Büro für Vernetzung und Aktivierung“ eingerichtet, in welches das Zentrenmanagement – ergänzt um ein sozial orientiertes Quartiersmanagement und eine Immobilieneigentümerberatung – integriert wird. In dieser Zeit sollen tragfähige Strukturen geschaffen werden, die auch über die Förderperiode hinaus Bestand haben.

2. Initiale Umsetzung zum Anstoß eines Zentrenmanagements in Köln-Porz

2.1 Implementierung und Pflege eines Leerstandskatasters

Im Zuge der bisherigen Tätigkeiten hat die cima vorhandene Leerstände innerhalb des Bezirkszentrums aufgenommen und hinsichtlich möglicher Neuvermietungen oder Umgestaltungsmaßnahmen analysiert. Die einzelnen Leerstände wurden im Rahmen von Vor-Ort-Besichtigungen zunächst entsprechend ihren Standortkriterien (unter anderem Lage, umliegende Nutzungen, Verkaufsflächengröße, Zuschnitt, barrierefreier Zugang, baulicher Zustand) erfasst, photographisch dokumentiert, bewertet und in Bezug auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten eingeschätzt. Für jedes aktuell leerstehende Ladenlokal liegt ein sogenannter Leerstandssteckbrief vor. Zusätzlich sind die einzelnen Daten zum Leerstandskataster im Bezirkszentrum Porz zusammenfassend in einer Excel-Tabelle dokumentiert. Hier können zudem Kontaktmöglichkeiten, Entwicklungen im Verlauf des Prozesses sowie mögliche Planungen festgehalten werden.

Im Rahmen der vorangegangenen Erfassung im Juni 2022 wurden 16 Leerstände erfasst und mit Hilfe der Steckbriefe dokumentiert. Im Laufe des Projektzeitraums folgte eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung der Daten – zuletzt im Dezember 2023.

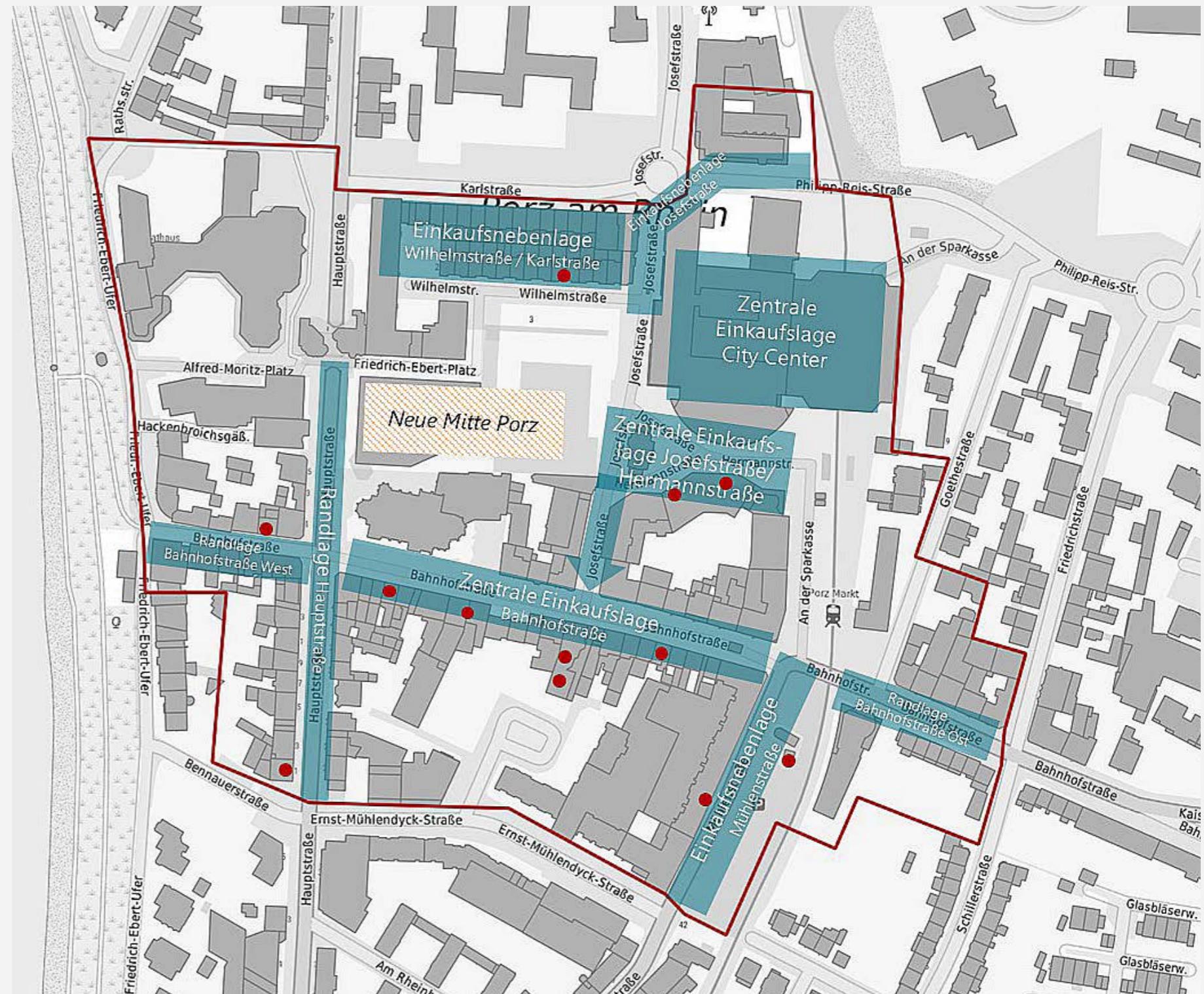


Abbildung 1: Leerstandssituation im Bezirkszentrum Porz (Dezember 2023)

Im Dezember 2023 waren – ohne Berücksichtigung der noch nicht bezogenen Flächen innerhalb der Neuen Mitte Porz – noch zwölf Leerstände zu verzeichnen.



Demnach konnten zwischenzeitlich einige Leerstände wieder vermietet werden, dazu zählen:

- Hauptstraße 361 (nachgenutzt durch die Firma Bauelemente P51)
- Josefstraße 6 (Nachnutzung durch den Handelsbetrieb DER HÖRGERÄTELADEN)
- Josefstraße 11 (wegen Umbau von Trend Optic zuvor kurzfristig leerstehend, nun wieder bezogen)
- Karlstraße 32 (Nachnutzung durch den Einzelhandelsbetrieb (Konditorei) LIS PASTANESI)
- Mühlenstraße 51 (nachgenutzt durch den Friseurbetrieb HAIRCUT EXPRESS)

Neu hinzugekommen ist folgender Leerstand:

- Hermannstraße 1: Umzug von Ernstring's family in die Neue Mitte Porz

Kurzfristig wird zudem das Objekt Rieker Shop am Standort Hermannstraße 3 leergezogen (derzeit Räumungsverkauf).

Insgesamt kann während des Projektzeitraums eine Verbesserung der Leerstands-situation verzeichnet werden. Eine vorübergehend im Raum stehende Aufgabe des Elektrofachmarktes SATURN im City-Center konnte erfolgreich verhindert werden; der Vertrag wurde verlängert.



Abbildung 2: Zwischenzeitliche Nutzungsänderungen im Jahr 2023 (Auswahl)

Auch zwei zwischenzeitlich entstandene Leerstände auf der Bahnhofstraße 8a sowie der Bahnhofstraße 17 – konnten wieder bezogen werden; hier wurden ein Schlüsseldienst sowie eine Änderungsschneiderei angesiedelt.

Es ist festzuhalten, dass für Ladenlokale, die einen verhältnismäßig guten baulichen Zustand aufweisen und in einer zentralen Lage platziert sind, noch recht gute Chancen für eine kurzfristige Wiedervermietung vorliegen. Andere Leerstände stehen jedoch bereits langfristig leer und lassen unter anderem angesichts hoher Investitionsbedarfe am Gebäude und/oder dem Verkaufsraum nur sehr geringe bis keine Wiedervermietungschancen erkennen.

Auch für die Zukunft ist daher ein großes Augenmerk auf die Ansprache der Immobilien-eigentümer*innen und nach Möglichkeit die Nutzung von Förderprogrammen (bauliche Aufwertung mit Hilfe des Hof- und Fassadenprogramms sowie mieterbezogene Unterstützungen) zu legen, um höherwertige und attraktive Nutzungen zu ermöglichen. Mit der Realisierung der Neuen Mitte Porz ist – bei entsprechenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – zu erwarten, dass der Standort Porz-Mitte für expandierende Handelsbetriebe wieder an Attraktivität gewinnen wird.

Im Zusammenspiel mit den Immobilieneigentümer*innen sollte zukünftig ein Fokus auf Übergangsnutzungen und Bespielungen gelegt werden. In Gesprächen mit Vereinen, Institutionen und Künstler*innen sowie dem Kulturräummanagement der Stadt Köln konnten bereits viele Ansätze für Übergangsnutzungen gesammelt, aber noch keine Bespielung eines Ladenlokales erreicht werden.



Abbildung 3: Gestalterische Aufwertung „Grünes Haus“

Im Laufe des Projektzeitraums ist es dem Zentrenmanagement jedoch gelungen, das seit vielen Jahren als „Schandfleck“ der Porzer Mitte bewertete „Grüne Haus“, ein Sanierungsobjekt, welches in den kommenden Jahren niedergelegt und im Zuge einer größeren baulichen Maßnahme neu errichtet werden soll, aufzuwerten. In Kooperation mit dem Eigentümer, der Stadt Köln und Künstlern konnte eine Gestaltung des Hauses umgesetzt werden; zudem wurde vereinbart, die lange Zeit dauerhaft auf der Bahnhofstraße platzierten Müllcontainer anderweitig unterzubringen.

2.2 Koordinations- und Kommunikationsarbeit zwischen den Akteuren

In der Funktion als Ansprechpartner für alle interessierten Gewerbetreibenden, Immobilien-eigentümer*innen und auch Bürger*innen vor Ort und als Bindeglied und Schnittstelle zwischen den lokalen Akteuren und der Stadtverwaltung nutzte das Zentrenmanagement verschiedene Formate, um die Koordination und Kommunikation zwischen den lokalen Akteuren zu verbessern. Diese werden nachfolgend skizziert.

Vor-Ort-Präsenz

Für eine Vor-Ort-Präsenz stand dem Zentrenmanagement das Projektbüro der Neuen Mitte Porz am Standort Friedrich-Ebert-Platz 16 zur Verfügung. Während in der ersten Phase des Projektes (erster Förderaufruf) nur terminbezogene Abstimmungen vor Ort stattfanden (unter anderem Gespräche mit Immobilieneigentümer*innen, Interessierten Akteuren oder der Innenstadtgemeinschaft), wurde mit der Fortführung des Projektes im Rahmen der initialen Umsetzung eines Zentrenmanagements regelmäßige Sprechzeiten angeboten. Im Zeitraum Februar bis Dezember 2023 war das Büro jeden Mittwoch zwischen 10 und 16 Uhr besetzt; Alexandra Ulmen als Beraterin der cima stand für Fragen, Gespräche und Beratungen zur Verfügung. Ergänzend waren in der Regel zusätzlich montags ein Mitarbeiter der cima vor Ort. Darüber hinaus nutzte das Zentrenmanagement die Vor-Ort-Zeit, um in den aufsuchenden, persönlichen Austausch mit den Gewerbetreibenden der Innenstadt zu treten.

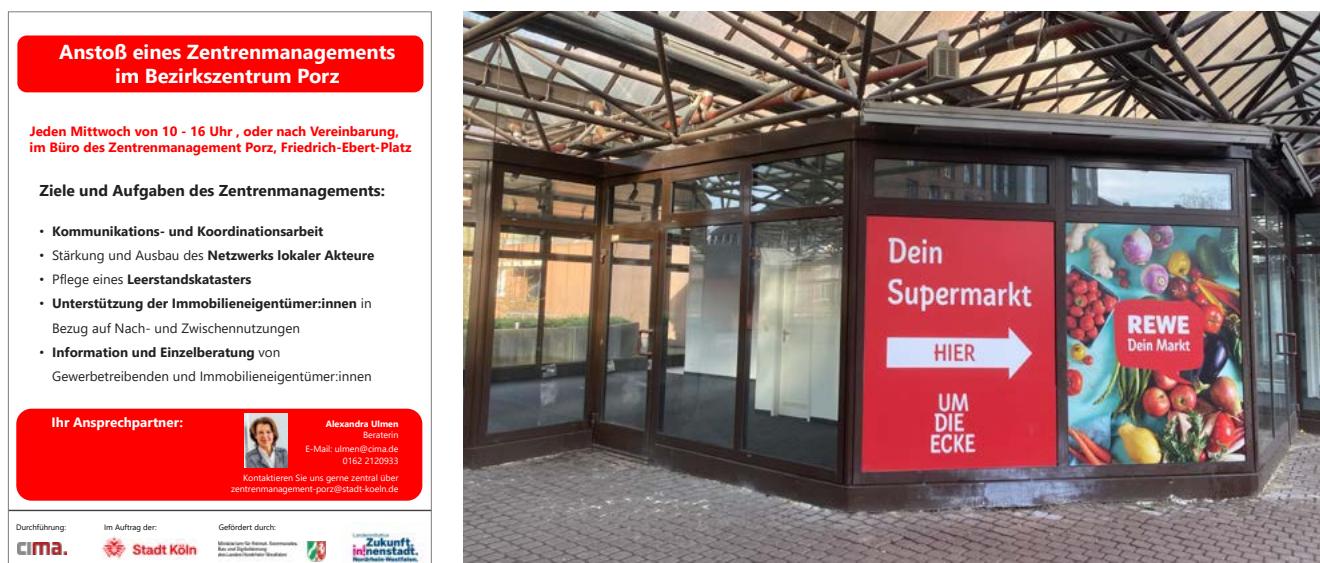


Abbildung 4: Zentrenmanagement-Büro und Info-Plakat

Ein Informationsflyer, der in Abstimmung mit der Stadt Köln erstellt wurde und Rahmenbedingungen, Aufgabenbereiche und Kontaktdata des Zentrenmanagements zusammengefasst, wurde unter anderem zu Beginn des Projektes an die Gewerbetreibenden im Porzer Zentrum persönlich verteilt. Informationen zum Zentrenmanagement wurden darüber hinaus bedarfswise über den Presseverteiler der Stadt Köln in der Presse kommuniziert.




Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Köln-Porz

Hintergrund und Aufgabenbereich

Die Stadt Köln hat die CIMA Beratung + Management GmbH Köln mit der Durchführung des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Porz“ beauftragt.

Die CIMA ist Anlaufstelle für alle interessierten lokalen Akteur*innen, Gewerbetreibenden oder Immobilienentgütner*innen und fungiert als Bindeglied zwischen den Akteur*innen und der Stadt Köln.

Auf Basis einer Situations- und Potenzialanalyse des Zentrums Porz-Mitte steht die aktivierende Netzwerkarbeit im Fokus des Projektes. Folgende Leistungsinhalte zählen zu den Aufgaben:

- Vernetzung und Aktivierung lokaler Akteur*innen, um gemeinsam Impulse für eine bedarfsgerechte, zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Porzer Zentrums zu setzen
- Regelmäßiger Austausch in Einzelgesprächen und Diskussionsrunden mit lokalen Akteur*innen, um Projekte und Maßnahmen zu definieren
- Anstoß und Durchführung erster Maßnahmen zur Attraktivierung des Porzer Zentrums gemeinsam mit lokalen Akteur*innen

Ziel

Langfristiges Ziel ist die Erarbeitung eines konkreten Handlungskonzeptes für das Innenstadtmanagement, welches im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Porz umgesetzt beziehungsweise fortgeführt wird.

Netzwerk

Sind auch Sie interessiert an der zukünftigen Entwicklung des Porzer Zentrums, haben Projektideen oder möchten sich als Gewerbetreibende* oder Immobilienentgütner* in mit einbringen?

Sprechen Sie uns gerne an, wir freuen uns auf den Austausch und Ihre Anregungen!

Die Umsetzung des Projektes „Anstoß eines Zentrenmanagements im Bezirkszentrum Porz“ wird durch das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ ermöglicht, welches vom Land NRW initiiert wurde und durch Bund und Land gefördert wird.

Abbildung 5: Info-Flyer Zentrenmanagement im Bezirkszentrum Köln-Porz

Die cima empfiehlt, mit der Einrichtung des Büros für Vernetzung die Öffentlichkeitsarbeit zum Beispiel über einen regelmäßigen Newsletter deutlich zu intensivieren, um die Bürgerschaft und interessierte lokale Akteure stärker einzubinden und „mitzunehmen“. Darüber hinaus sollten das Büro und auch die Sprechzeiten gut erkennbar sein und zielführend beworben werden; ein ansprechend gestaltetes Ladenlokal in zentraler Lage wäre geeignet, zusätzliche Frequenz und Aufmerksamkeit zu generieren.

Jour fixe

Die Umsetzung des Zentrenmanagements erfordert eine enge Abstimmung zwischen dem Projektteam und den Projektmitarbeitenden der Stadt Köln als Auftraggeber für das Zentrenmanagement im Rahmen des Sofortprogramms, aber auch mit weiteren lokalen Akteuren und Institutionen. Neben regelmäßigen Abstimmungsterminen mit der Stadt Köln wurde daher bereits zu Beginn des Projektes ein Jour fixe eingerichtet. Neben dem Projektteam des Zentrenmanagements (vertreten durch die cima) nahmen an dem planmäßig monatlich stattfindenden Termin die Bezirksbürgermeisterin, der Leiter des Bürgeramts Porz, die Vorsitzenden der ISG (Innenstadtgemeinschaft Porz), ein Vertreter der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH, der „Handelskümmmerer“ sowie Vertreter der Stadt Köln (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) teil. Der Jour fixe ermöglichte eine zügige Weitergabe von projektbezogenen Informationen sowie eine zeitnahe Abstimmung für die jeweils nächsten Projektschritte. In der gesamten Projektlaufzeit fanden 15 Jour fixe-Termine statt; die Termine wurden meist als Videokonferenzen durchgeführt; einzelne Termine fanden – zum Teil in Kombination mit einem Rundgang durch das Zentrum – in Präsenz statt.

Zusammenarbeit mit der örtlichen ISG Porz Mitte und anderen Akteuren

Ein Schwerpunkt des Zentrenmanagements lag in der Schaffung eines Netzwerkes sowie in der Stärkung von vorhandenen lokalen Netzwerkstrukturen. Die wichtigsten Akteursgruppen im Netzwerk des Zentrenmanagements bilden Gewerbetreibende und Immobilienentgütner*innen der Innenstadt. Um die lokalen Akteure jedoch auch untereinander stärker zu vernetzen und gemeinsam an Projekten und Ideen für die Innenstadt zu arbeiten, wurden unter anderem verschiedene Veranstaltungen und Arbeitsgruppen organisiert.

Gemeinsam mit verschiedenen Akteuren aus dem gewerblichen sowie sozialen Bereich – insgesamt konnte ein lokales Netzwerk mit knapp 20 Unternehmen, Vereinen und Institutionen (mit Veranstaltungsständen) gewonnen werden – wurde im Herbst 2022 eine Teilnahme am „Tag des Veedels“¹ als Abschluss der ersten Porzer Klimawoche geplant und durchgeführt. Die Veranstaltung fand in Porz guten Anklang.

In der ersten Jahreshälfte 2023 konnte das Zentrenmanagement die ISG Porz Mitte erfolgreich bei der Organisation des Porzer Autofrühlings unterstützen. In mehreren Gesprächen mit dem Verantwortlichen der „Rheinfeiern“ wurden zudem Grundsteine für das Zusammenspiel von ISG und Rheinfeiern gelegt. In der Folge konnte in gemeinsamen Treffen über die möglichen Synergien der Veranstaltungen gesprochen werden und auch über die aktive gemeinsame Bewerbung der folgenden verkaufsoffenen Sonntage bestand Einigkeit unter den Akteuren.

In der zweiten Jahreshälfte 2023 wurde bekannt, dass die führenden Akteure der ISG Porz Mitte sich nicht weiter als Vorstandmitglieder zur Verfügung stellen. Gerade in der zweiten Hälfte der Projektlaufzeit hat das Zentrenmanagement zahlreiche Gespräche und Bemühungen unternommen, um bei einer Neubesetzung des Vorstands der ISG zu unterstützen. Wenngleich sehr gute Gespräche geführt werden konnten, ist es am Ende nicht gelungen, die Auflösung des Vereins zu verhindern. Somit sind auch die Bemühungen der Zusammenarbeit zwischen ISG Porz Mitte und Rheinfeiern nicht weiterverfolgt worden.

1 Der Verein Veedellieben e.V. organisiert jährlich den Tag des Veedels in Köln als Aktionstag, um die Angebote der Veedel zu präsentieren.



Abbildung 6: Tag des Veedels am 24.09.2022

Workshops und Austauschformate

Während des Projektzeitraums wurden folgende Workshops und Austauschformate zur Vernetzung und Diskussion von Maßnahmen zur Innenstadtbelebung durchgeführt:

- Digitalisierungs-Workshop zur Online-Sichtbarkeit:**

Am 22.11.2022 fand in den Räumlichkeiten des Zentrenmanagement-Büros in Zusammenarbeit mit dem Handelsverband NRW ein Digitalisierungsworkshop für Porzer Gewerbetreibende statt. Der Fokus lag auf der digitalen Sichtbarkeit des Porzer Handels und Möglichkeiten, die Online-Präsenz von Gewerbetreibenden zu verbessern. Den Teilnehmenden wurden zunächst die Ergebnisse des Online-Präsenz-Checks vorgestellt (vergleiche Zukunftsagenda Köln-Porz), im Anschluss wurden durch einen Digitalcoach des Handelsverbandes NRW praktische Empfehlungen zur Verbesserung der digitalen Sichtbarkeit (zum Beispiel Google Tools, unter anderem Google my business) und zur Kundenansprache vorgestellt und anhand konkreter Anwendungsbeispiele erörtert.

- Digitalisierungs-Workshop zum Thema Chat-GPT:**

Am 28.11.2023 wurde ein zweiter Digitalisierungsworkshop angeboten, wiederum in Zusammenarbeit mit dem Handelsverband NRW. Nach einer inhaltlichen Einführung des Zentrenmanagements führte der Digitalcoach des Handelsverbands Möglichkeiten vor, mit Hilfe von Chat-GPT die Erstellung von Textinhalten, beispielsweise für Homepages, zu vereinfachen. Die Präsentation wurde Interessierten anschließend zur Verfügung gestellt.

- Netzwerkgespräch mit örtlichen Akteuren, Vereinen und Institutionen:**

Mit dem Ziel, für das sich anschließende Büro für Vernetzung – außerhalb des Bereiches Handel, Dienstleistungen und Gastronomie – weitere Ansatzpunkte in der Zusammenarbeit mit örtlichen Akteuren, Vereinen und Institutionen zu sammeln, fand zum Ende der Projektlaufzeit am 20.12.2023 in den Räumen des Zentrenmanagements ein Netzwerkgespräch statt. Als Ergebnis der konstruktiven Diskussion wurden unter anderem folgende Punkte festgehalten:

- Derzeit gibt viele gemeinsame Ziele, die aber nicht koordiniert und kommuniziert sind. Über einen zentralen Verteiler könnten Informationen gebündelt und über die Kanäle der einzelnen Akteure weitergetragen werden.
- Eine zentrale Rolle zur Verknüpfung der bisherigen Tätigkeiten des Zentrenmanagements, die stärker auf gewerbliche Akteure und Angebote ausgerichtet waren, mit sozialen Akteuren und Projekten kann über die Sozialraumkoordination Porz erfolgen, die über sehr gute Netzwerkstrukturen verfügt. Am Beispiel der Organisation des Tags des Veedels hat sich erfolgreich gezeigt, wie verschiedene Akteure gemeinsam Aktivitäten gestalten können.

- Gerade in Anbetracht der mangelnden Beteiligung von Gewerbetreibenden als Akteure von Veranstaltungen und Aktivitäten in Porz ist ein engerer Austausch zwischen den verschiedenen Vereinen, Institutionen und Akteuren wünschenswert. Über sozial orientierte Projekte, zum Beispiel Urban Gardening, Kunstgestaltung im öffentlichen Raum oder eine Leerstandsbespielung durch eine Behindertenwerkstatt (Ausstellung oder Verkauf angefertigter Waren) können vielfältige gemeinschaftliche Projekte entstehen, die wichtige Impulse für eine stärkere Identifikation der Bürgerschaft mit ihrem Bezirkszentrum geben.
- Um Doppelstrukturen und -aufgaben zu vermeiden, sollten bestehende Austauschformate und Gremien genutzt werden, um den Austausch zu intensivieren und Kräfte zu bündeln.

Sachstandsberichte in der Bezirksvertretung sowie dem Beirat Porz-Mitte

Zur Begleitung und politischen Vorberatung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und weiterer baulicher Entwicklungen im Bezirkszentrum tagt regelmäßig der Beirat Porz Mitte. Um über die Tätigkeiten des Zentrenmanagements bzw. das Handlungsprogramm zu informieren, nahm das Projektteam an zwei Sitzungen (März 2022 und Mai 2023) teil. Die Berichterstattung in der Bezirksvertretung erfolgte vorrangig über die Stadt Köln; zum Abschluss des Projektes wird die cima die Ergebnisse des Projektes öffentlich präsentieren.

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

Nicht nur im Bezirkszentrum Porz, sondern in vielen Kommunen zeigen sich besondere Herausforderungen, wenn es um die Organisation von Aktivitäten und Veranstaltungen zur Belebung eines Zentrums geht: Festzustellen sind vielerorts eine rückläufige Beteiligung der örtlichen Gewerbetreibenden bei Gemeinschaftsaktionen, ein nur eingeschränktes Engagement von Filialisten in einer lokalen Werbegemeinschaft und ein fehlendes Mitwirken von Immobilieneigentümer*innen bei lokalen Aktivitäten.

In vielen Kommunen haben sich inzwischen Immobilien- und Standortgemeinschaften bewährt, die mit einer „tatkärfigen“ Organisationsstruktur und gefestigten finanziellen Strukturen bestehende Einrichtungen unterstützen und neue Entwicklungsprozesse anstoßen können. Die Organisation kann entweder als freiwillige oder als gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaft erfolgen. Freiwillige Immobilien- und Standortgemeinschaften gehen häufig aus örtlichen Werbegemeinschaften hervor und werden um Immobilieneigentümer*innen erweitert; sie finanzieren sich über Mitgliedsbeiträge oder zweckgebundene Zuweisungen. Gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften werden gemäß dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) gegründet und schließen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Gemeinde. Für ein zu definierendes Satzungsgebiet werden alle Immobilieneigentümer*innen² an den Kosten der Umsetzung eines abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes beteiligt.

Um gegebenenfalls auch für Porz eine solche Gemeinschaft zu initiieren, wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln alle Immobilieneigentümer*innen des Bezirkszentrums Porz zu einer gemeinsamen Veranstaltung eingeladen, um über Chancen und Potenziale sowohl einer gesetzlichen als auch einer freiwilligen ISG zu informieren. Die „Informationsveranstaltung Immobilien- und Standortgemeinschaft in Köln-Porz“ fand am 22.11.2023 in den Räumen des Zentrenmanagements statt. Mit knapp 30 teilnehmenden Immobilieneigentümer*innen konnte eine erfreuliche Resonanz und ein hohes Interesse an diesem Thema konstatiert werden.

2 Wenn mehr als ein Drittel der Widerspruchsberechtigten oder die Widerspruchsberechtigten von mehr als einem Drittel der im Satzungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen widersprechen, darf die Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht erlassen werden (vergleiche ISGG NRW, § 3).



Abbildung 7: Eindrücke aus der Informationsveranstaltung

Dieses Signal kann eine mögliche Mitwirkungsbereitschaft insbesondere weiterer örtlicher Immobilieneigentümer*innen stärken.

Die inhaltliche Einführung erfolgte durch eine Einführung der Stadt Köln zum Projekt des Zentrenmanagements und einen Überblick der cima über die Rahmenbedingungen ihrer Tätigkeiten in Köln-Porz. Dazu zählen die strukturellen Veränderungen in den Zentren durch einen teilweisen Rückzug des Handels und durch veränderte Nutzungsstrukturen, die zum Teil auch in Leerständen und Mindernutzungen zum Ausdruck kommen und damit unter anderem Auswirkungen sowohl auf die Innenstadtentwicklung als auch auf einzelne Immobilien haben können. Im Anschluss wurden die Rahmenbedingungen zur Bildung einer gesetzlichen oder freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaft erörtert und anhand verschiedener Praxisbeispiele aus der Erfahrung der cima veranschaulicht.

Als zentrale Punkte der sich anschließenden konstruktiven Diskussion unter den Immobilieneigentümer*innen können unter anderem folgende Punkte festgehalten werden:

- Die Eigentümer*innen von Immobilien im Bezirkszentrum Porz sind sich bewusst, dass es hinsichtlich der gefühlten Verantwortlichkeiten einen Wandel gegeben hat. Waren es in der Vergangenheit eher die Gewerbetreibenden vor Ort, die durch ihre gemeinsamen Aktivitäten zur Stärkung des Standorts beigetragen haben, sehen sich nun die Eigentümer*innen stärker in der Verantwortung.
- Während viele Gewerbetreibende die Entwicklungen rund um die Neue Mitte Porz kritisch betrachten, wurden die zu erwartenden Entwicklungen durch die städtebaulichen Aufwertungen – auch in Bezug auf die geplanten ISEK-Maßnahmen (zum Beispiel Umgestaltung der Bahnhofstraße) – positiv bewerten. Jedoch müssten die lokalen Herausforderungen (wenig Identifikation der Bürgerschaft mit ihrem Zentrum, Handlungsbedarf in Bezug auf Sauberkeit, Kriminalität oder Angsträume) aufgegriffen werden; dies sei nur in der Gemeinschaft möglich.
- Das Interesse der teilnehmenden Personen, die Idee der Kooperation der Eigentümer*innen im Rahmen einer ISG weiterzuverfolgen, war insgesamt sehr groß. Am Abend der Veranstaltung zeigten sich bereits einzelne Eigentümer*innen bereit, einen möglichen Zusammenschluss aktiv zu begleiten. Es wurde Wert darauf gelegt, zunächst die Bereitschaft der großen „Player“ moderne stadt GmbH, Sahle Wohnen GmbH & Co. KG, Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH sowie City Center Köln Porz an einer Mitwirkung abzufragen.

Vor diesem Hintergrund wurden vom Zentrenmanagement im Nachgang der Veranstaltung weiterführende Gespräche mit einzelnen Interessierten geführt. Damit haben die Akteure die erforderlichen Informationen zu den Rahmenbedingungen und Chancen einer ISG erhalten, sodass die erforderlichen Informationen zu den Rahmenbedingungen und Chancen einer ISG vermittelt wurden. Auf dieser Basis können die Eigentümer*innen die nächsten Schritte planen. Die Verwaltung kann die Akteure mit dem Büro für Vernetzung und Aktivierung bei diesem Prozess informativ und organisatorisch unterstützen.

3. Fazit und Ausblick

Von August 2021 bis Dezember 2023 war die CIMA Beratung + Management GmbH von der Stadt Köln mit dem Anstoß eines Zentrenmanagements beauftragt. Wurden zunächst die Potenziale und Risiken vor Ort identifiziert und Handlungsbedarfe analysiert – beispielsweise durch die Dokumentation der Nutzungsstrukturen und Leerstände, eine Untersuchung von Qualitätsmerkmalen des lokalen Einzelhandels sowie die Analyse der Online-Präsenz lokaler Händler*innen – ging es danach stärker um den Aufbau eines lokalen Netzwerkes und um gezielte Abstimmungen sowie um Unterstützung der lokalen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer*innen. Es wurden zahlreiche aktivierende Gespräche geführt. Auch eine Vor-Ort-Sprechstunde kam zum Einsatz.

Durch die Organisation verschiedener Aktionen zum Tag des Veedels, das Angebot zweier Digitalisierungsworkshops für örtliche Gewerbetreibende sowie einer Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen zum Thema Immobilien- und Standortgemeinschaften ist zudem wertvolle Aufbauarbeit geleistet worden.

Die Ergebnisse aus der Analyse, den Gesprächen, verschiedenen gemeinsamen Aktivitäten und der Netzwerkarbeit – sie wurden im der Zukunftsagenda Köln-Porz sowie im vorliegenden Bericht dokumentiert – zeigen, dass viele Grundlagen und Vorbereitungen für die Weiterführung des Zentrenmanagements erarbeitet werden konnten.

Parallel zur Durchführung des Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädte und Zentren Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Stadt Köln das Integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) Porz-Mitte verabschiedet, das Grundlage zur Erlangung von Städtebaufördermitteln ist. Hierdurch werden bauliche Maßnahmen sowie die Verfestigung des Zentrenmanagements ermöglicht und es wird gewährleistet, dass die im Rahmen des Projektes erarbeiteten Strukturen und Ansätze weitergeführt und umgesetzt werden. Mit der Maßnahme „Büro für Vernetzung und Aktivierung“ geht eine deutliche Intensivierung personeller sowie finanzieller Ressourcen einher.

Wenngleich die unsichere Situation um eine Weiterführung der Innenstadtgemeinschaft Porz und die schließliche Auflösung des Vereins die Umsetzungsmöglichkeiten vor Ort maßgeblich mitbestimmt haben, konnten aus vielen Gesprächen, den gemeinschaftlichen Planungen und Umsetzungen im Rahmen des Tags des Veedels, der Resonanz zur Informationsveranstaltung zum Thema Immobilien- und Standortgemeinschaft sowie den Ergebnissen des Netzwerktreffens mit sozialen Institutionen sehr viele positive Signale der verschiedenen Akteure gezogen werden, das Bezirkszentrum auch zukünftig gemeinsam gestalten zu wollen.

Nun gilt es, diese Signale für einen gemeinsamen Neuanfang zu nutzen.

Um das Bezirkszentrum Porz auf dem Weg hin zu einem lebendigen, individuellen und identitätsstiftenden Zentrum zu begleiten, bedarf es 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

Franka Klocke

Bearbeitung

Externes Projektbüro

CIMA.

CIMA Beratung + Management GmbH

Projektteam

Gudula Böckenholt (Projektleitung)
Alexandra Ulmen

Gefördert durch

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

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



WIR GESTALTEN MIT
Landesinitiative
Zukunft.
in!nenstadt.
Nordrhein-Westfalen.



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Bildnachweis

Titel: CIMA GmbH/Gudula Böckenholt ; S.11: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2021 – Bearbeitung:
CIMA GmbH (2023); S. 13: CIMA GmbH; S. 14: Tubuku/Jaroslaw Masztalerz und Alex Weigandt, CIMA GmbH/
Alexandra Ulmen; S.15: cima (2023); S. 16: Stadt Köln/CIMA GmbH (2023); S. 17: CIMA GmbH (2022);
S. 21: CIMA GmbH (2023)

