



Stadt Köln

# Zukunftsagenda Köln-Ehrenfeld

Partizipative Handlungsempfehlung





**Stadt Köln**

# **Zukunftsagenda Köln-Ehrenfeld**

Partizipative Handlungsempfehlung

# Inhalt

Vorwort	5
<b>1 Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>2 Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
<b>3 Prozess</b>	<b>10</b>
<b>4 Analyseergebnisse</b>	<b>17</b>
<b>5 Zielperspektiven</b>	<b>24</b>
<b>6 Handlungsempfehlung</b>	<b>31</b>
Abbildungsverzeichnis	34
Kontakt	35

## Vorwort

Das Förderprogramm „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ vom Land NRW wurde aufgelegt, um den Auswirkungen der Lock-downs aufgrund der Corona-Pandemie aktiv zu begegnen.

Das Sofortprogramm soll dazu dienen, ausgewählte Geschäftsbereiche gezielt zu unterstützen. Die Stadt Köln hat sich erfolgreich für drei Bezirkszentren beworben und erhält Fördermittel für die Zentren Ehrenfeld, Kalk und Porz. Diese werden nun eingesetzt, um in jedem der drei Bezirkszentren ein Zentrenmanagement zu initiieren und gemeinsame Perspektiven mit Engagierten vor Ort zu erarbeiten. Die Bezirkszentren Porz, Kalk und Ehrenfeld wurden aufgrund der besonderen Leerstandssituation, städtebaulicher Defizite und zu beobachtender Trading-Down-Tendenzen ausgewählt. Gemeinsam mit den beiden beauftragten Planungsbüros, dem Planungsbüro cima in Porz und dem Planungsbüro Stadt+Handel in Kalk und Ehrenfeld, konnte der Prozess Ende 2021 starten.

Seitdem wurde in verschiedenen Beteiligungs- und Austauschformaten gemeinsam mit Gewerbetreibenden und lokal Engagierten Handlungsansätze entwickelt. Dazu gehörte die intensive Analyse der Bezirkszentren, das Formulieren von Zukunftsbildern und dazu passender Maßnahmenpakete.



Die vorliegende Zukunftsagenda fasst diesen Prozess zusammen und dient als Grundlage für die anstehende Umsetzungsphase des Zentrenmanagements.

Das Bezirkszentrum Ehrenfeld erstreckt sich entlang der Venloer Straße und ihren Nebenstraßen. Ein vielfältiges gastronomisches Angebot, die Zentralmoschee als Sehenswürdigkeit und Frequenzbringer sowie kreative und kleinteilige Nutzungen sind charakteristisch für das Zentrum. Das kreative Potenzial und die Vielfalt der Geschäfte und Einrichtungen bieten Chancen für eine attraktive Weiterentwicklung des Zentrums. Aufgabe des Zentrenmanagements ist nun, dies zu unterstützen und es durch gezielte Maßnahmen sichtbar zu machen.

Ich bedanke mich herzlich bei allen, die an der Erstellung der Zukunftsagenda für Ehrenfeld mitgewirkt haben und eine erfolgreiche Umsetzung unterstützen.

Ihr

**Andree Haack**

Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Wirtschaft, Digitalisierung und Regionales



# 1 Aufgabenstellung

Die Covid-19-Pandemie hatte und hat unmittelbare Auswirkungen auf Innenstädte und Zentren in Deutschland. Lockdowns, Zugangsbeschränkungen sowie Abstands- und Hygienemaßnahmen stellten viele Betriebe vor große Herausforderungen: beispielsweise konnten Umsätze nicht realisiert, Investitionen nicht getätigt oder Fachkräfte nicht gehalten werden. Im äußersten Fall müssen bzw. mussten Geschäfte geschlossen werden. Verschärfend kam ab Februar 2022 der Krieg in der Ukraine und eine damit verbundene Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hinzu. Mittel- bis langfristig können Geschäftsschließungen, Verlust an Servicequalitäten und die Zurückhaltung bei Investitionen die Qualitäten auf funktionaler und städtebaulicher Ebene sowie des Marketings stark beeinträchtigen. Somit hat die Covid-19-Pandemie den bereits stattfindenden Strukturwandel in den Innenstädten und Zentren zeitlich verdichtet. Die Preissteigerungen, die infolge des Kriegs in der Ukraine ausgelöst wurden, haben eine rasche „Erholung“ von Zentren beeinträchtigt.

Diese Ereignisse mit globalen Auswirkungen stellen Geschäftszentren vor akute Herausforderungen und machen eine strategische Neuausrichtung dringlicher als zuvor. Diese Notwendigkeit zur Transformation birgt die Chance neue Wege zu gehen und gemeinsam Strukturen weiterzuentwickeln bzw. neu zu denken. Die große Herausforderung ist potenzielle Stadtmacher\*innen für das Zentrum zu gewinnen und die Komplexität des Prozesses auf umsetzbare Arbeitspakete zu reduzie-

ren. Dabei geht es zunächst darum, nach der Pandemie die Handlungsfähigkeit der Akteursgruppen wieder herzustellen, ohne einen zwangsläufigen Anspruch auf perfekte Ergebnisse.

Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat im Juli 2020 finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, um Städte und Gemeinden im Rahmen der Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ zu unterstützen. Durch gemeinsames aktives Handeln soll den coronabedingten Folgen entgegengewirkt werden.

Die Fördermittel aus dem „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ können demnach genutzt werden, um einen Prozess in Gang zu setzen, der einer Abwärtsspirale entgegenwirken soll. Diesen Ansatz hat das Büro Stadt + Handel Beckmann & Föhrer Stadtplaner GmbH im Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld durch die Erarbeitung und Durchführung einer aktivierenden Analyse und Projektkonzeption zum Anstoß eines Zentrenmanagements im Jahr 2022 und Anfang 2023 verfolgt. Dabei ging es im Prozess gezielt darum, mit den Akteursgruppen vor Ort konkrete Handlungsbedarfe zu identifizieren. Gleichzeitig zielte Stadt + Handel darauf Strukturen aufzubauen, welche das Ehrenfelder Bezirkszentrum gebündelt und handlungsfähig weiterentwickeln können. Ein Zentrenmanagement kann an diese Arbeit anknüpfen und auf bestehenden Organisationsstrukturen aufbauen, um Gewerbetreibende und andere Akteursgruppen vor Ort zu unterstützen. Übergreifen-

de Aufgabe und Ziel sind es, dass der Versorgungs- und Handelsstandort gemeinsam und langfristig gestärkt sowie das Image von Ehrenfeld und der Venloer Straße zwischen Bahnhof Ehrenfeld und Innerer Kanalstraße aufgewertet wird. Das Untersuchungsgebiet lehnt sich demnach an die Grenzen des Bezirkszentrums Ehrenfeld aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln (EHZK) 2020 an, wobei Wechselbeziehungen mit angrenzenden Räumen mitgedacht werden können.

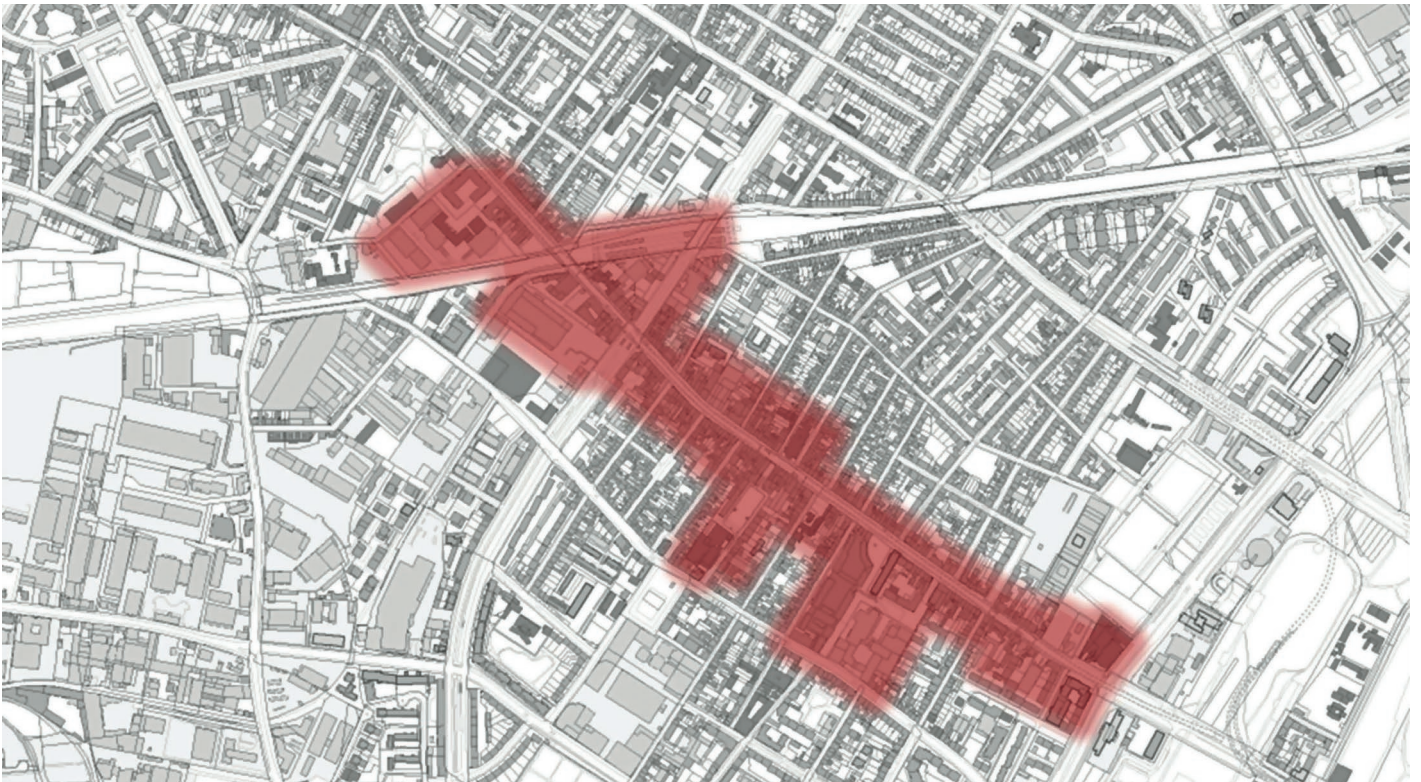


Abb. 1: Untersuchungsraum Bezirkszentrum Ehrenfeld,  
Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung); Kartengrundlage: © OpenStreetMap contributors.

## **2 Ausgangslage**

Das Ehrenfelder Bezirkszentrum liegt im Nordwesten des linksrheinischen Stadtgebietes von Köln und erstreckt sich entlang der Venloer Straße. Die Geschäftsstraße zwischen Bahnhof Ehrenfeld und der Inneren Kanalstraße hat dabei eine Länge von über 1.300 Metern. Die wichtigsten Frequenzanker, Kaufland und zwei Rewe-Filialen, befinden sich im Abschnitt zwischen Ehrenfeldgürtel und Gutenbergstraße. Ergänzend hierzu wird der Lagebereich durch eine Mischung aus unterschiedlichen Gastronomiearten, filialisierendem sowie inhaber\*innengeführtem Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss geprägt. Punktuell verteilen sich über das Bezirkszentrum preisorientierte Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie wenige Leerstände. Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthalts- und Mobilitätsqualität ergeben sich aus dem begrenzten Raumangebot bei gleichzeitiger, augenscheinlich hoher Frequenz durch Fuß- und Fahrradverkehr sowie den Platzansprüchen des ruhenden und motorisierten Verkehrs.

2003 wurden bereits im Rahmen des Marketingprojektes für das Stadtbezirkszentrum Venloer Straße in Köln-Ehrenfeld, das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (i. F: GMA) erstellt wurde, unter Beteiligung der Öffentlichkeit mögliche Handlungsbedarfe für das Ehrenfelder Bezirkszentrum in einem Leitbild identifiziert. Im Vergleich zur Analyse des 20 Jahre alten Leitbilds lassen sich einige positive Entwicklungen beobachten. Darunter fällt z. B. die gestiegene Nutzungsqualität und die florierende Entwicklung im Lagebereich nördlich des Bahnhofs durch die Ansiedlung

qualitätsvoller und individueller Einzelhandels- und Gastronomieangebote und den Rückgang an Vergnügungsstätten. Gleichzeitig bestehen andere Handlungsbedarfe auch weiterhin. Hierzu zählen Gestaltungsdefizite oder Trading-Down-Tendenzen im Einzelhandelsbesatz (vgl. GMA 2003). Darüber hinaus vermerkte das Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln im Rahmen der Fortschreibung des EHZZ 2020 im Bezirkszentrum Ehrenfeld in den vergangenen Jahren eine rückläufige Betriebszahl und eine sinkende Gesamtverkaufsfläche.

Der Strukturwandel und die Auswirkungen der Corona-Pandemie können punktuelle negative Tendenzen verstärken und ohne proaktives Handeln die Attraktivität des Standorts schwächen. Der immer geöffnete und erreichbare Online-Handel konnte insbesondere während der Corona-Pandemie Umsätze in den digitalen Raum verlagern und weitere Zielgruppen für sich gewinnen. Auch hierdurch gerät der stationäre Handel weiter unter Druck. Die Veränderungen gehen jedoch weit darüber hinaus. Themen, wie beispielsweise der demographische Wandel, die Digitalisierung oder das veränderte Raumverständnis haben dazu geführt, dass Zentren heutzutage anders wahrgenommen und genutzt werden. Dementsprechend haben sich auch die Anforderungen an ebendiese und damit auch an die Haupteinkaufslagen gewandelt. Daran sind entsprechende neue und alte Herausforderungen geknüpft. Die Covid-19-Pandemie und der Ukraine-Krieg trugen jüngst zu einem zeitweise stark sinkendem Konsumklimaindex bei, was sich weiter negativ auf



Betriebe und Unternehmen – insbesondere in Einzelhandel und Gastronomie – auswirkt.

Zu der bereits hohen Dichte an Herausforderungen kommt eine „Überfrachtung“ der ehrenamtlichen Strukturen im Bezirkszentrum mit Aufgaben und schnellen Lösungsansprüchen. Institutionen, welche in der Vergangenheit maßgeblich zur Entwicklung und Unterstützung des Ehrenfelder Bezirkszentrum beigetragen haben, stoßen zunehmend an Kapazitätsgrenzen. Dazu zählen beispielsweise die Interessensgemeinschaft (IG) Ehrenfeld oder Bürgerinitiativen im Bezirkszentrum. Die Unterstützung, weitere Vernetzung und Stärkung der diversen Organisationsstrukturen ist eine Herausforderung, um Engagement zu bündeln und ein langfristig handlungsfähigeres Akteursnetzwerk zu schaffen.

Im Hinblick auf diese aktuellen Entwicklungen läuft das Ehrenfelder Bezirkszentrum Gefahr, zwischen vielfältigen, spezialisierten und emotional aufgeladenen Angeboten anderer Kölner Handelslagen (insbesondere der City) und der pragmatisch-räumlichen Nähe dezentraler Handels- und Dienstleistungsnutzungen (z. B. Fachmarktstandorten) „aufgerieben“ zu werden. Daher ist eine neue Positionierung und die Formulierung von Zukunftsperspektiven für das Ehrenfelder Bezirkszentrum notwendig, um attraktiv für Besucher\*innen und Bewohner\*innen zu bleiben.

Der Anstoßprozess für ein Zentrenmanagement in Ehrenfeld knüpfte an diesem Punkt an. Das Büro Stadt + Handel analysierte die Ist-Situation vor Ort. Dabei wurden frühzeitig der Dialog mit Schlüsselakteure und -akteurinnen gesucht. Auch bei der Erarbeitung neuer Entwicklungsperspektiven und Projektideen konnte auf aktivierende Elemente und Dialogformate gesetzt werden. Eine Beschreibung des Vorgehens Erfolg im nächsten Kapitel.

### 3 Prozess

Hauptziel des Anstoßprozesses für ein Zentrenmanagement ist die Aktivierung unterschiedlicher Akteursgruppen und eine Stärkung der Zusammenarbeit im Bezirkszentrum entlang der Venloer Straße. Für ein gezieltes gemeinsames Vorgehen bedarf es einer strategischen (Neu-)Positionierung des Ehrenfelder Bezirkszentrums und der vorhandenen Managementstrukturen. Der Anstoßprozess teilt sich insgesamt in fünf ineinandergreifenden Phasen auf. Wobei zum Zeitpunkt der Erstellung der Zukunfts-

agenda die ersten drei Phasen abgeschlossen sind (Impuls, Flying Doctor und Toolbox). Diese drei Phasen umfassen im Kern die aktivierende Analyse im Dialog mit Akteursgruppen vor Ort. Bis Ende 2023 soll durch erste Interventionen die Zusammenarbeit vor Ort erneuert und gestärkt werden. Abschließend können daraus Empfehlungen für die weitere Verstetigung abgeleitet werden. Im Folgenden werden die Prozessphasen und die durchgeführten Beteiligungsformate weiter beschrieben.



Abb. 2: Anstoß eines Zentrenmanagements

Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung).

*Impuls-Phase* – Ziel der ersten Phase des Prozesses waren die Motivation und die Aktivierung wichtiger Akteursgruppen für die Teilnahme am Prozess. Erschwert wurde der Prozessstart (Anfang 2022) durch bestehende Einschränkungen der Coronaschutzverordnung und die anhaltende Zurückhaltung der Akteure und Akteurinnen in Bezug auf persönliche Treffen und Veranstaltungen. Durch ein erstes Vorsondierungsgespräch mit dem Bezirksbürgermeister von Ehrenfeld im April 2022 konnten erste Themen, Schlüsselakteure und -akteurinnen und Ideen identifiziert werden. Durch Online-Speed-Dates konnten im Mai 2022 diese vertiefenden Experten-/Expertinnengespräche ergänzt werden. Im Rahmen des kompakten digitalen Beteiligungsformats erfolgten zehnminütige Einzelgespräche mit unterschiedlichen Akteursgruppen aus den Bereichen Einzelhandel, Immobilienwirtschaft, Gesundheit, Dienstleistungen, Kultur, Soziales und Vereinsleben. Die Beteiligung seitens Bürger\*inneninitiativen und Vereinen war hierbei besonders hoch, während die Resonanz der Gewerbetreibenden vergleichsweise gering ausfiel.

Die Speed-Dates dienten der Sammlung weiterer Entwicklungsthemen sowie der Abfrage von Wünschen und Mitwirkungsmöglichkeiten an der Zentrenentwicklung. Im späteren Sommer 2022 konnten weitere Einzelgespräche mit Vertreter\*innen des Veedelsmanagement Ehrenfeld e. V., des Veedellieben e. V. und der IG Ehrenfeld geführt werden, die als Grundlage für weitere Ergebnisse der Analyse und Netzwerkbildung dienen. Darüber hinaus konnten in den Vorsondierungsgesprächen und Speed-Dates wichtige Stakeholder\*innen des Ehrenfelder Bezirkszentrums identifiziert werden (vgl. Stakeholderanalyse).

Die Einschränkungen der Corona-Pandemie standen größeren Veranstaltungen zum Projektstart 2022 im Weg. Zum öffentlichen Start des Prozesses lud die Stadt Köln gemeinsam mit Stadt + Handel zur Impulsveranstaltung im Juni 2022 ein. Bei der Veranstaltung konnte Stadt + Handel neue Perspektiven und Denkanstöße für die Zentrenentwicklung in Form eines Impulsvortrages vorstellen. Ziel war es, in einem ersten direkten Austausch mit den Akteursgruppen vor Ort Aufbruchstimmung für den Prozess zu erzeugen und das Engagement der Teilnehmenden für bezüglich einer zukunftsfähigen Zentrenentwicklung zu wecken. Der breiten öffentlichen Einladung über Anschreiben, Mailverkehr und persönliche Ansprache folgten vor allem Akteure und Akteurinnen aus Initiativen, Vereinen und Kultur. Der Einladung folgten in diesem Kontext wenige Gewerbetreibende.

*Flying-Doctor-Phase* – Im Rahmen der zweiten Phase des Anstoßprozesses für das Bezirkszentrum Ehrenfeld konnte im Sommer 2022 eine erste kurze Analyse in Form des **Experten-Schnell-Checks** durchgeführt werden, um die „Fitness“ des Zentrums zu beschreiben. Anhand der Ergebnisse aus der Impuls-Phase konnten erste Stärken und Schwächen sowie Entwicklungspotenziale für das Ehrenfelder Bezirkszentrum herausgearbeitet werden. Darauf bauten weitere Beteiligungsformate auf, in deren Rahmen mit den Akteursgruppen die Ausgangssituation bewertet und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden konnten. Der Zentren-Spaziergang im September 2022 bot hierfür eine erste Plattform. Auf der Route von der Zentralmoschee entlang der Venloer Straße bis zum Bahnhof Ehrenfeld konnten sich die Teilnehmenden direkt vor Ort über aktuelle Entwicklungen und

## Zukunftsagenda Köln-Ehrenfeld – partizipative Handlungsempfehlung

Handlungsbedarfe für das Bezirkszentrum austauschen. Stadt + Handel sammelte diese Eindrücke und diskutierte mögliche Problemstellungen und entsprechende Lösungen für das Ehrenfelder Bezirkszentrum. Abschließend erfolgte eine gemeinsame Reflexion des Formates mit den Teilnehmenden im Außenbereich des Club Bahnhofs Ehrenfeld. Der Teilnehmendenkreis des Zentrumsparziersatzes setzte sich aus Vertreter\*innen der Bereiche Kultur, Dienstleistungen, Bürgerinitiativen und Soziales zusammen. Abschluss der Flying-Doctor-Phase bildete im Oktober 2022 die Strategie-Werkstatt. In dem

Workshop-Format stellte Stadt + Handel die bisherigen Ergebnisse des Anstoßprozesses vor. Anschließend erarbeiteten die Teilnehmenden gemeinsam in Kleingruppen zunächst Zukunftsbilder für das Bezirkszentrum und anschließend potenzielle Maßnahmen, welche auf die Zielformulierungen einzahlen. Dabei widmete sich je eine Arbeitsgruppe den funktionalen, den städtebaulichen und den Markenqualitäten des Zentrums. Der Teilnehmendenkreis setzte sich aus den Bereichen Politik, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Vereine und Initiativen zusammen. Im Vergleich zu den vorherigen

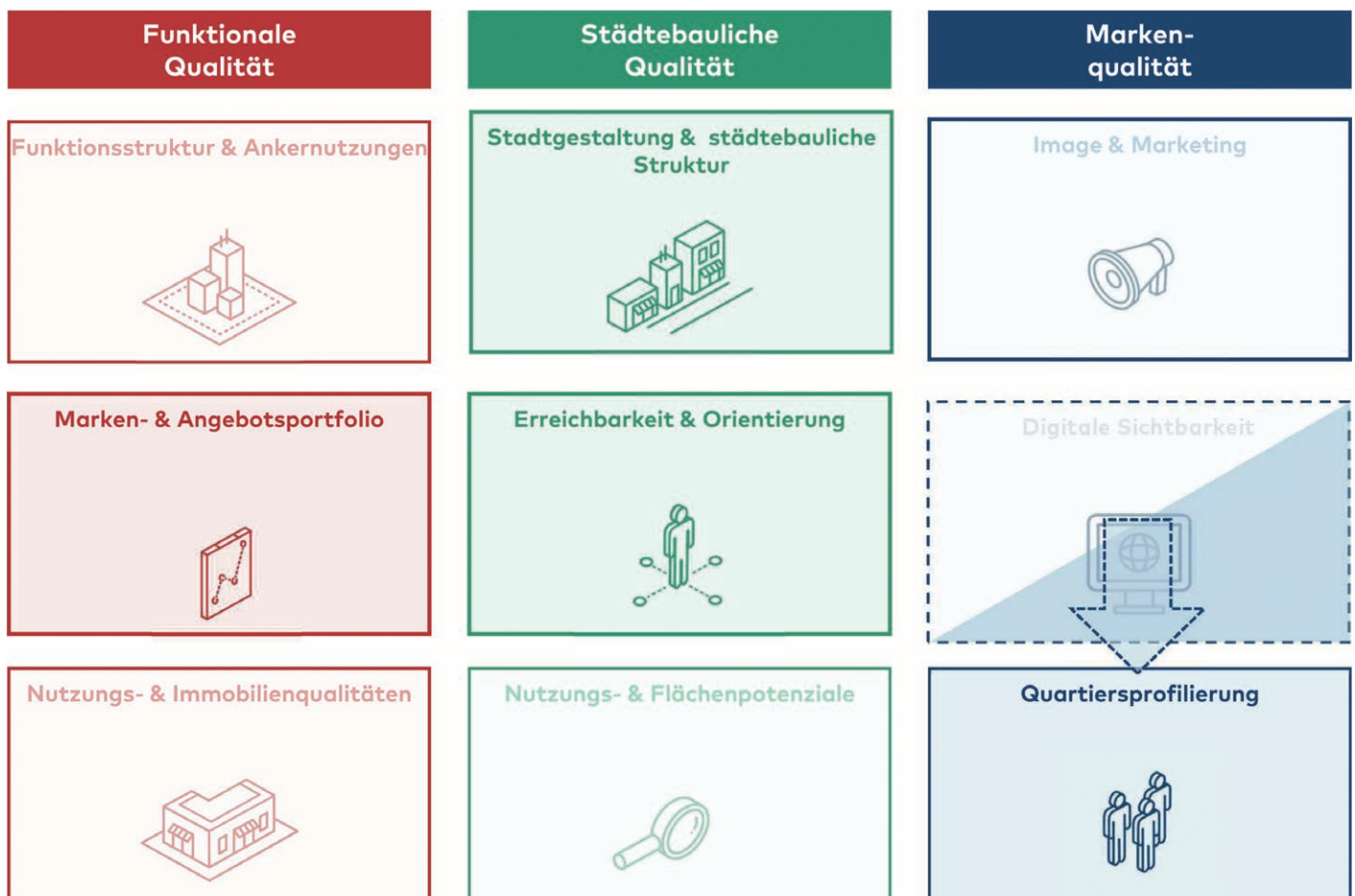


Abb. 3: Übersicht der Handlungsfelder

Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung).



Formaten und Dialogangeboten konnten zwar mehr Gewerbetreibende für die Veranstaltung gewonnen werden, die Beteiligung dieser Zielgruppe war jedoch trotz einer persönlichen und zeitlich intensiven Ansprache der Gewerbetreibenden vor Ort, insgesamt weiterhin gering. Als Interessensvertretung der lokalen Gewerbetreibenden nahmen die Interessensgemeinschaft Ehrenfeld e. V. sowie einzelne Gewerbetreibende teil. Durch die Beteiligungsformate und den Austausch mit den Akteursgruppen aus Ehrenfeld konnte zudem festgestellt werden, dass durch die zurückhaltende Mitwirkungsbereitschaft der Händler\*innen im Bezirkszentrum die IG Ehrenfeld nur bedingt handlungsfähig ist bzw. einen eingeschränkten Rückhalt genießt. Zudem blieb hinsichtlich der Strategie-Werkstatt die Beteiligung von Gewerbetreibenden mit internationaler Geschichte, Gastronom\*innen sowie von Akteursgruppen aus Freizeit- und Kulturszene, welche Ehrenfeld so maßgeblich prägen, weitestgehend aus. Weitere Ergebnisse des Workshops dienten als Grundlage für die Formulierung einer Profilierungsempfehlung und eines Zukunftsbildes für Ehrenfeld. Wesentliche Leitlinien zur (Neu-)Positionierung des Bezirkszentrums liegen in Form eines **Zentren-Rezepts** vor.

*Ausblick: Toolbox-, Interventions- & Management-Phase* – Im Rahmen der Toolbox-Phase erarbeitet Stadt + Handel im Frühjahr 2023 auf Basis der Bestandsaufnahme und -analyse sowie der in den Beteiligungsformaten gesammelten Ergebnisse konkrete Entwicklungsempfehlungen. Der Fokus liegt dabei auf vier konkreten Handlungsfeldern mit dem zielführendsten Handlungsbedarf:

- › Marken- und Angebotsportfolio
- › Stadtgestaltung und städtebauliche Struktur
- › Erreichbarkeit & Orientierung sowie
- › Quartiersprofilierung (unter Einbeziehung der digitalen Sichtbarkeit).

Dabei wird Stadt + Handel diese vier Handlungsfelder vertiefend untersuchen, welche im Zentren-Briefing, als Arbeitsprogramm für das zukünftige Zentrenmanagement, festgehalten werden. Anhand von Best-Practice-Beispielen werden im Zentren-Briefing Handlungsempfehlungen für die unterschiedlichen Transformationsräume illustriert. Auf Grundlage dieses Handlungsprogrammes, kann bei einer zukünftigen Verstetigung des Zentrenmanagements die Arbeit in Ehrenfeld aufgenommen und die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bezirkszentrums gestützt werden. Die wesentlichen Erkenntnisse des Zentren-Briefings sind im Kapitel Zielperspektive und Handlungsempfehlungen zusammengefasst.

Aufbauend auf den ersten drei Phasen der aktivierenden Analyse sollen in der Interventions- und Management-Phase ab 2023 erste Tätigkeiten eines Zentrenmanagements aufgenommen werden. Im Idealfall folgt dieser Initiierung von Zentrenmanagement-Strukturen eine langfristig handlungsfähige Organisationsstruktur im Zentrum. Als erster Schritt sollen zunächst die erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen aus der Toolbox-Phase konkretisiert werden. Dabei geht es auch um die Erarbeitung von Projektprototypen für die Umsetzung vor Ort. Die Handlungsvorschläge sollen somit in Zusammenarbeit mit den Akteursgruppen vor Ort umsetzungsreif ausgearbeitet werden. Ziel ist es, die daraus entstehende Organisations- und Kommunikationsstruktur auch nach der Initiierung eines Zentrenmanagements zu verstetigen.

# Stakeholder-Analyse\*

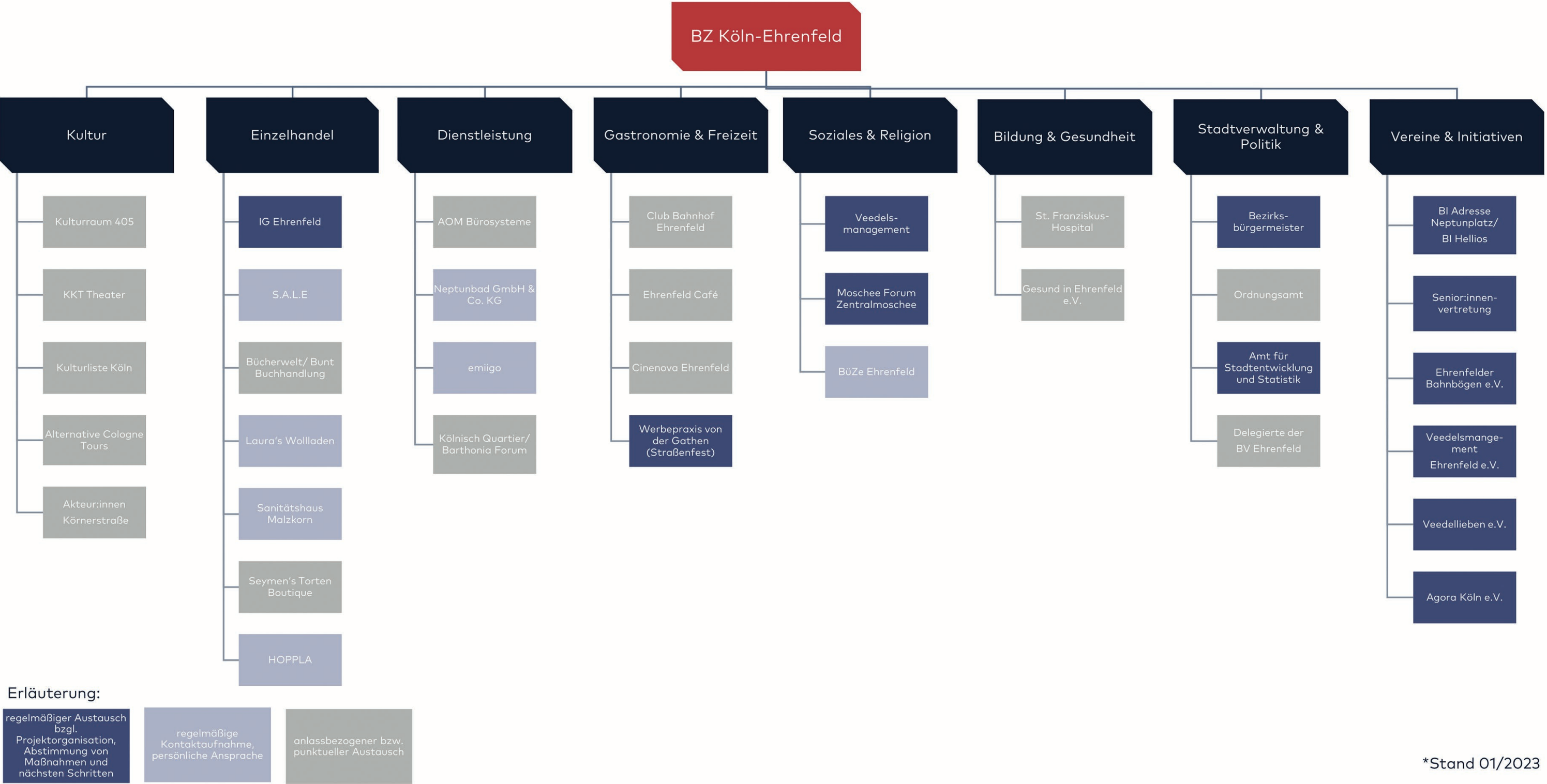


Abb. 4: Übersicht der Stakeholder

Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung)

### **3.1 Stakeholderanalyse (Desk Research)**

Im Rahmen des Anstoßprozesses wurden verschiedene Stakeholder\*innen und Akteursgruppen im Ehrenfelder Bezirkszentrum identifiziert. In den durchgeführten Beteiligungsformaten waren u. a. auch Akteure und Akteurinnen mit langjähriger Erfahrung einbezogen, die bereits in anderen, vorlaufenden Prozessen beteiligt gewesen waren.

Die folgende Auflistung soll einen Überblick geben, indem Akteursgruppen aus den Beteiligungsformaten sowie aus Online-Recherchen und Ortsbegehungen zusammengestellt wurden. Dabei ist zu beachten, dass es sich nicht um eine vollständige Auflistung aller Stakeholder des Bezirkszentrums handelt.

›

## 4 Analyseergebnisse

Im Rahmen des Anstoßprozesses analysierte Stadt + Handel verschiedene Themenfelder und Qualitäten für das Bezirkszentrum Ehrenfeld. Der erste Schritt der Analyse umfasste eine Zentren-Positionierung unter Berücksichtigung der aktuellen Ist-Situation in Ehrenfeld entlang der Venloer Straße. Die dargestellte Positionierung stellt qualitativ dar, wie stark einzelne Angebote im Zentrum aktuell ausgeprägt sind. Je mehr Felder dabei ausgefüllt sind, desto größer ist die Strahlkraft der einzelnen Angebote und damit des Zentrums.

Die Positionierungsgrafik beschreibt dabei folgende Bereiche: Einzelhandel (rot), Gastronomie (grün) und weitere ergänzende Funktionen und Nutzungen (blau).

Für das Bezirkszentrum Ehrenfeld hat der standardisierte Zieleinkauf die größte Strahlkraft, insbesondere durch die Ankernutzungen im Einzelhandel (z. B. die Rewe- sowie dm-Filialen, Kaufland und Bio-Supermärkte). Der standardisierte Erlebniseinkauf entfaltet im Gegensatz dazu eine geringere Strahlkraft. Insbesondere

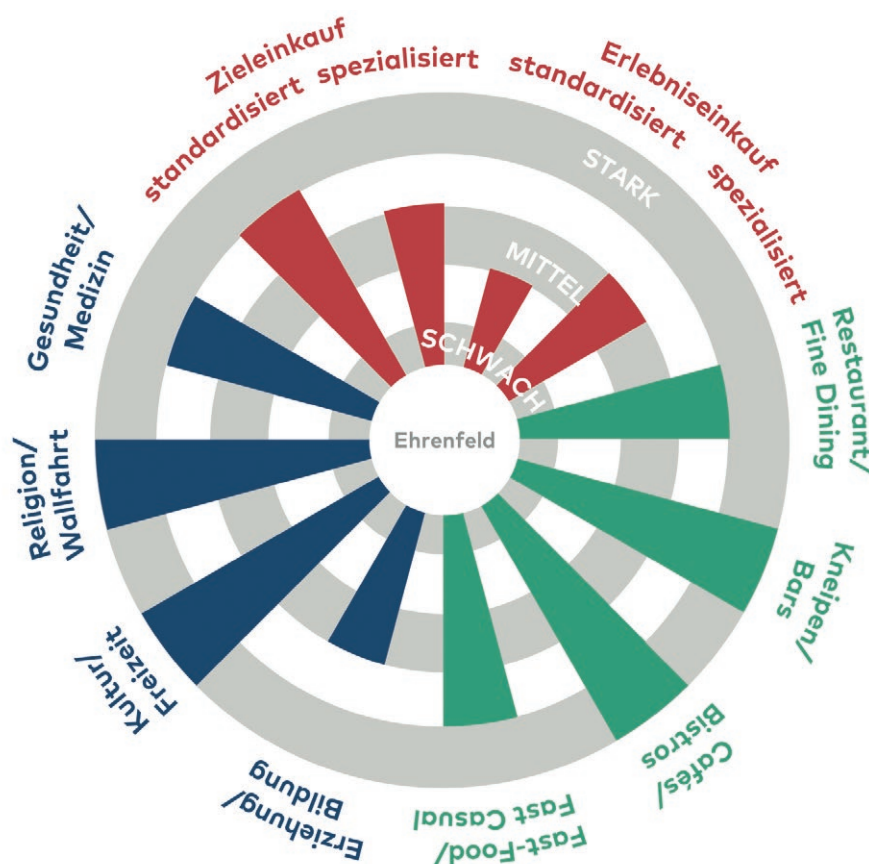


Abb. 5: Zentren-Positionierung, Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung)



der spezialisierte kleinteilige Angebots-Mix bietet Erlebnisse und Abwechslung in den Nebenlagen (z. B. Körnerstraße). Über das gesamte Bezirkszentrum verteilt prägen verschiedene Gastronomiearten das Straßenbild. Die zahlreichen und vielseitigen Gastronomiebetriebe bewirtschaften einen Großteil des Jahres zahlreiche Außengastronomieflächen, beleben damit das Bezirkszentrum und schaffen einen lebendigen Charakter zu den verschiedenen Tages- und Nachtzeiten. Im südöstlichen Lagebereich prägen asiatische Restaurants (vietnamesische, thailändische, japanische und chinesische Küche) das Angebot, im Zusammenspiel mit italienischen Restaurants und diversen Cafés. In Richtung Norden nehmen türkische Restaurants und Imbisse zu. Am Ehrenfeldgürtel prägen klassische Fast-Food Angebote den Lagebereich. Im Umfeld des Bahnhofs Köln-Ehrenfeld sind verschiedene Clubs und Eventlocations angesiedelt, die für eine nächtliche Belebung des Zentrums sorgen. Weitere individuelle Restaurants, Cafés und Clubs verteilen sich über die Nebenlagen des Zentrums.

Im Bereich Bildung und Erziehung befinden sich in und um das Bezirkszentrum einige Kindertagesstätten und Schulen, welche neben ihrem originären Bildungs- und Betreuungsangebot ebenfalls Frequenzen für das Zentrum generieren. Auf dem Heliosgelände wird derzeit ein neues Schulzentrum errichtet. Die erste inklusive Universitätsschule ist ein Modellprojekt zur Ausbildung von Lehrkräften in Kooperation mit der Universität zu Köln.

Das Bezirkszentrum verfügt über eine Vielfalt an Kultur- und Freizeitangebote (z. B. das Bürgerzentrum, der Club Bahnhof Ehrenfeld, das Artheater und weitere Kulturräume). Die Zentralmoschee bildet einen Ankerpunkt mit über-

regionaler bis internationaler Strahlkraft am südöstlichen Eingang zum Zentrum. Mitten im Zentrum an der Venloer Straße befinden sich zudem die Marktkapelle St. Mariä Himmelfahrt sowie die katholische Kirche St. Josef.

Die zuvor genannten Nutzungen und Angebote werden durch gesundheitsorientierte und medizinische Angebote in Form von Apotheken, Arztpraxen und gesundheitsaffine Dienstleistungen auch in den Obergeschossen ergänzt, wodurch zusätzliche Frequenzen für die Venloer Straße entstehen.

Bei der Zentren-Positionierung handelt es sich um eine qualitative Momentaufnahme. Aktuelle sozio-ökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse beeinflussen die Zentrenstrukturen grundlegend. Neben den übergreifenden Herausforderungen für Innenstädte und Zentren (vgl. Problemaufriss), ergeben sich spezifische Aufgaben für die zukünftige Entwicklung des Bezirkszentrums. Die eingeschränkten (Aufenthalts-)Qualitäten im öffentlichen Raum, Herausforderungen im Hinblick auf mögliche Trading-Down-Tendenzen sowie Konflikte in Bezug auf Sauberkeit und Ordnung sind Ergebnisse der kurzen Analyse. Hinzu kommen Governance-Aufgaben, um eine handlungsfähige Akteursgemeinschaft im Ehrenfelder Bezirkszentrum zu schaffen. Weitere exogene Faktoren werden im Rahmen der SWOT-Analyse aufgegriffen (vgl. SWOT-Analyse).

Bei der Positionierung und Profilierung des Bezirkszentrums müssen weitere laufende Prozesse und Vorhaben für das Bezirkszentrum Ehrenfeld berücksichtigt werden. Dazu zählt insbesondere der seit 2022 laufende Verkehrsversuch auf der Venloer Straße zwischen Fuchsstraße und Ehren-

feldgürtel. Nach einer temporären Verkehrsberuhigung im Geschäftsbereich, im Rahmen einer ersten Phase des Versuches, soll ab 2023 eine Einbahnstraßenregelung zwischen Ehrenfeldgürtel und Innerer Kanalstraße eingerichtet werden. Darüber hinaus werden Pkw-Stellplätze entlang der Venloer Straße zugunsten von Außengastronomie, mobilen Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellanlagen und Abstellflächen für Sharing-Systeme umgestaltet. Auch im Anstoßprozess wurde die Thematik des Verkehrsversuches seitens der Akteursgruppen vor Ort mit großem Interesse verfolgt bzw. thematisiert. Aus dem Verkehrsversuch können sich auch Chancen für den Anstoßprozess eines Zentrenmanagements ergeben. Darüber hinaus werden großflächige Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Bezirkszentrum berücksichtigt. Dazu zählen der Ausbau des Schulkomplexes auf dem Heliosgelände, der Umbau des ehemaligen Barthonia-Forums (jetzt Kölnisch Quartier) und die damit verbundene kürzliche Eröffnung der FOM-Hoch-

schule und der Abriss sowie die Neubebauung des ehemaligen Siemens-Gelände zur Schaffung von Wohnraum nördlich der Zentralmoschee (vgl. SWOT-Karte). Die zuvor genannten, laufenden Planungsvorhaben sollten hinsichtlich der Weiterentwicklung des Zentrums berücksichtigt werden und bieten nach der Pandemie neue Chancen für das Bezirkszentrum.

### **4.1 SWOT-Analyse**

Hervorgehend aus der Analyse der einzelnen Handlungsfelder sowie der Auswertung verschiedener Beteiligungsformate können im Folgenden wesentlichen Stärken (S = strengths) und Schwächen (W = weaknesses) sowie – unter Berücksichtigung übergreifender Prozesse – Chancen (O = opportunities) und Risiken (T = threats) für das Ehrenfelder Bezirkszentrum abgeleitet werden. Die einzelnen Felder werden in Form einer SWOT-Analyse zusammengefasst.



### **Stärken**

- › sehr gute Erreichbarkeit und Anbindung des Bezirkszentrums, durch den Bahnhof und Nähe zur A 57 auch über die Stadtgrenzen hinaus
- › attraktiver Angebotsmix durch gastronomische Vielfalt und zahlreiche Außengastronomien, kleinteiligen und inhaber\*innengeführten Einzelhandel (insbesondere in der Körnerstraße) sowie Kultur- und Veranstaltungsangebote
- › kreative Szene und vielseitig engagierte Akteursgruppen im Bezirkszentrum
- › (Weiter-)Entwicklungspotenzial von zentralen Plätzen (insbesondere Neptunplatz, aber auch Bahnhofsvorplätze und perspektivisch Heliosgelände)
- › attraktives Image als junges dynamisches „In-Viertel“ und vorhandene „Landmarks“ (Zentralmoschee, Barthonia-Forum – ehemalige Kölnisch Wasser-Fabrik, Heliosleuchtturm und Colonius-Fernmeldeturm)
- › augenscheinlich hohe Frequenzen entlang der Venloer Straße
- › Entwicklungspotenzial für die Aufenthaltsqualität durch laufenden Verkehrsversuch an der Venloer Straße zwischen Fuchsstraße und Ehrenfeldgürtel
- › Entwicklung des Heliosgeländes und des ehemaligen Siemensgeländes sowie Umbau des Kölnisch Quartiers und Ansiedlung der FOM-Hochschule



### **Schwächen**

- › Kreuzung zwischen Venloer Straße und Ehrenfeldgürtel hat Barrierewirkung und schafft eine unübersichtliche Eingangssituation ins Bezirkszentrum
- › teilweise eingeschränkter Austausch zwischen den Akteursgruppen im Bezirkszentrum über einzelne Interessenfelder hinaus
- › eingeschränkte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im nordwestlichen Bereich des Bezirkszentrums durch geringe gewerbliche Nutzungs- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums
- › zentrale Plätze werden nur eingeschränkt attraktiv genutzt
- › kaum nicht-kommerzielle Aufenthaltsorte entlang der Venloer Straße (bspw. durch Sitzbänke)
- › zum Teil eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang der Venloer Straße bei augenscheinlich hohem Anteil an Fußgänger\*innen
- › zum letzten Erhebungsstand im Oktober 2022 verteilten sich 12 Leerstände im Bezirkszentrum entlang der Venloer Straße
- › die Stadtraumqualität und Sauberkeit im Bahnhofsumfeld sind eingeschränkt
- › ehrenamtliches Engagement und Kommunikation zur (Weiter-)Entwicklung des Zentrums ist nur teilweise gebündelt; Informationskanäle für neue Akteure und Akteurinnen nur schwer nachvollziehbar





### **Chancen**

- › gute verkehrliche Lage in Köln und Umgebung
- › gesellschaftlicher Wertewandel zu mehr ökologischer Nachhaltigkeit fördert das lokale Einkaufen und ermöglicht neue Geschäftskonzepte
- › Digitalisierung und Hybridisierung als Chance für angepasste Betriebskonzepte (z. B. Click and Collect, lokale Lieferdienste)
- › angestrebte Mobilitätswende kann auf lokaler Ebene durch Verkehrsversuch und weitere Planungen erfolgreich umgesetzt werden, so dass die gute Erreichbarkeit erhalten bleibt und die Aufenthaltsqualität im Ehrenfelder Bezirkszentrum gesteigert werden kann
- › Investitionsbereitschaft in einen attraktiven Standort
- ›



### **Risiken**

- › zunehmende Konkurrenz im Einzelhandel durch wachsenden Online-Handel
- › steigende Wohnmieten können Kaufkraft für den Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mindern
- › steigende Gewerbemieten können inhaber\*innengeführte Angebote (Einzelhandel, Gastronomie, Kreativwirtschaft etc.) mit Erlebnischarakter verdrängen
- › Erlebniseinkäufe werden in der Kölner City getätigt
- › Auswirkungen von Corona- und Energiekrise wirken sich langfristig negativ auf das Konsumklima aus
- › Fachkräftemangel als Herausforderung für Betriebe im Bezirkszentrum
- › allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- › Mobilitätswende stößt auf lokaler Ebene auf Widerstände bzw. kann nicht ausreichend umgesetzt werden, so dass Aufenthaltsqualität nicht erhöht werden kann
- › dynamischeres Wachstum anderer Wettbewerbsstandorte, so dass Ehrenfeld als Standort für Neuansiedlungen an Attraktivität verliert
- › Ansiedlungsansprüche attraktiver Konzepte können nicht erfüllt werden

## SWOT-Karte

Die Ergebnisse der Zentren-Positionierung und die in der SWOT-Analyse identifizierten

Stärken und Schwächen werden in der folgenden SWOT-Karte aufgegriffen und räumlich verortet.

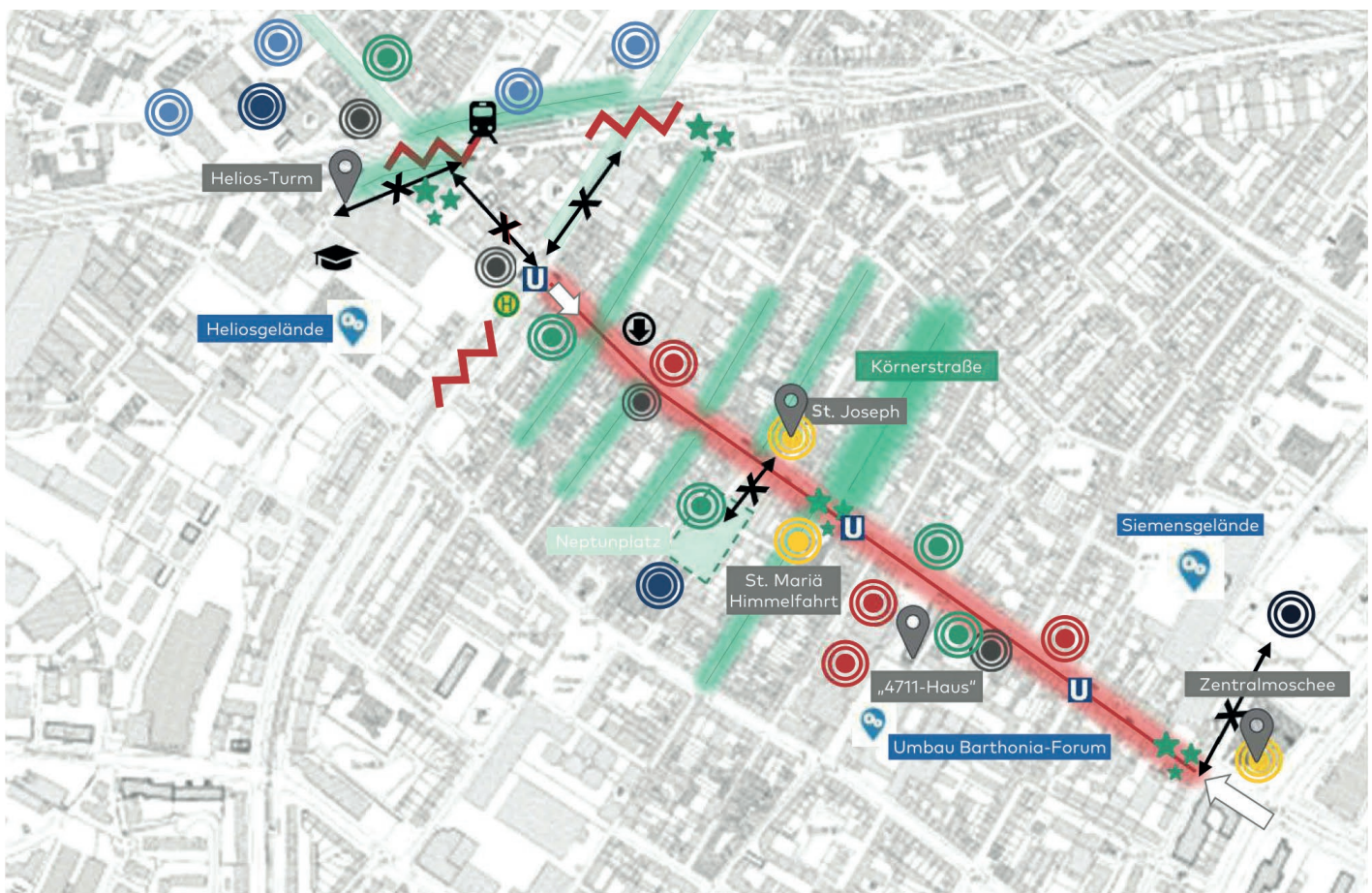
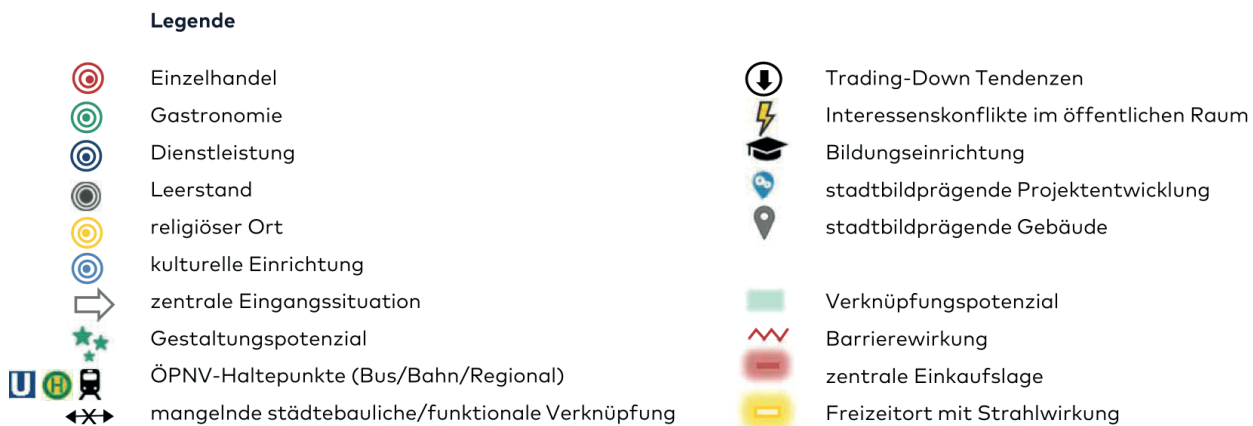


Abb. 6: SWOT-Karte, Quelle: Stadt+Handel (eigene Darstellung)

## **5 Zielperspektiven**

Im Sinne einer Profilierung für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Ehrenfelder Bezirkszentrums, konnten im Rahmen der Beteiligungsformate des Anstoßprozesses und in Zusammenarbeit mit den Akteursgruppen vor Ort neue Zielperspektiven für das Zentrum entwickelt werden. Auf wenige Stichworte heruntergebrochen, soll sich das Zentrum zukünftig rund um die Uhr qualitativ, kreativ und kooperativ präsentieren. Ziel ist es, gemeinsame Interessen zu erkennen und zu fördern und dabei die Einzigartigkeit bzw. Individualität Ehrenfelds weiter auszubauen. Auf Basis dieser Perspektive kann folgende Zukunftsvision formuliert werden:

Grundlegend lockt das Ehrenfelder Bezirkszentrum mit einzigartigen inhaber\*innengeführten Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangeboten, welche das Markenzeichen von Ehrenfeld aktuell und in Zukunft bleiben. Die Angebotsqualität im Zentrum wird punktuell durch innovative und höherpreisige Angebote in Gastronomie und Einzelhandel ergänzt, sodass die Attraktivität des Standorts insgesamt steigt. Gleichzeitig schaffen sichtbare gesundheitsaffine Dienstleistungen und Arztpraxen in den Obergeschossen und angrenzenden Nebenlagen zusätzliche Frequenzen. Dadurch werden Koppelungseffekte mit den Erdgeschosslagen sowie Mehrwerte für Zentrenbesucher\*innen und Bewohner\*innen erhöht. Einzelhandel, Gastronomie, Kreativ- und Kulturszene, touristische Ankerpunkte, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote stärken sich gegenseitig und kuratieren die Vielfalt des Zentrums für Besucher\*innen. Die Zentralmoschee und kölnweit bekannte und beliebte Kultureinrichtungen stellen dabei

einen besonderen Frequenzbringer dar. Hinzu kommt eine attraktive und gepflegte Gestaltung des öffentlichen Raums. Hier werden nichtkommerzielle Aufenthaltsräume und Sitzgelegenheiten angeboten und stärken somit auch die Qualität des Wohnumfelds. Die zentralen Eingangsorte und Plätze laden zum Verweilen ein. Dadurch werden die Frequenzen im Ehrenfelder Bezirkszentrum gehalten und bewusst gelenkt. Die Einzigartigkeit des Veedels wird durch Veranstaltungen und das Straßenfest gemeinsam gelebt. Die individuellen Stärken des Zentrums und der lokalen Akteursgruppen werden gemeinsam für die Zentrenentwicklung eingesetzt und gebündelt. Stadtmacher\*innen arbeiten zusammen und kontinuierlich an der Vision für das Bezirkszentrum an der Venloer Straße weiter.

Entlang der formulierten Vision kann das Ehrenfelder Bezirkszentrums zukunfts-fähig weiterentwickelt werden. Die durch Stadt + Handel erarbeitete Zentren-Positionierung (vgl. Analyseergebnisse) wird in diesem Zusammenhang auch um ein Zielprofil erweitert. Dieses verbildlicht qualitativ, in welchen Bereichen die Strahlkraft des Zentrums gesteigert werden kann.

Im Bereich des Einzelhandels sollen der standardisierte Ziel- und Erlebniseinkauf sowie der spezialisierte Erlebniseinkauf gestärkt werden. Ziel ist es den Einzelhandel zu stabilisieren und entlang der Stärken, also im individuellen und erlebnisorientierten Shopping weiter auszubauen. Im Bereich der Gastronomie weist das Bezirkszentrum Ehrenfeld eine hohe Strahlkraft auf. Mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität entlang der Venloer Straße ist auch eine weitere Steigerung

der Angebotsqualität im Bereich der Gastronomie denkbar. Fine-Dining-Konzepte können die Angebotsvielfalt ergänzen und den Gastronomiestandort lagebezogen weiter profilieren.

Weitere Bildungs- bzw. Erziehungsangebote können als Frequenzbringer für das Zentrum fungieren und Aufenthalte verlängern. Das bereits vielfältige und wachsende Bildungsan-

gebot (mit Blick auf den Bau der Schule auf dem Heliosgelände und die Neueröffnung der FOM-Hochschule) sowie informelle (Weiter-) Bildungsangebote können zusätzliche Entwicklungsimpulse für das Zentrum bieten. Weitere medizinische und gesundheitsorientierte Angebote können zusätzlich die Frequenzen im Zentrum halten und steigern und den Versorgungsbedarf sichern.

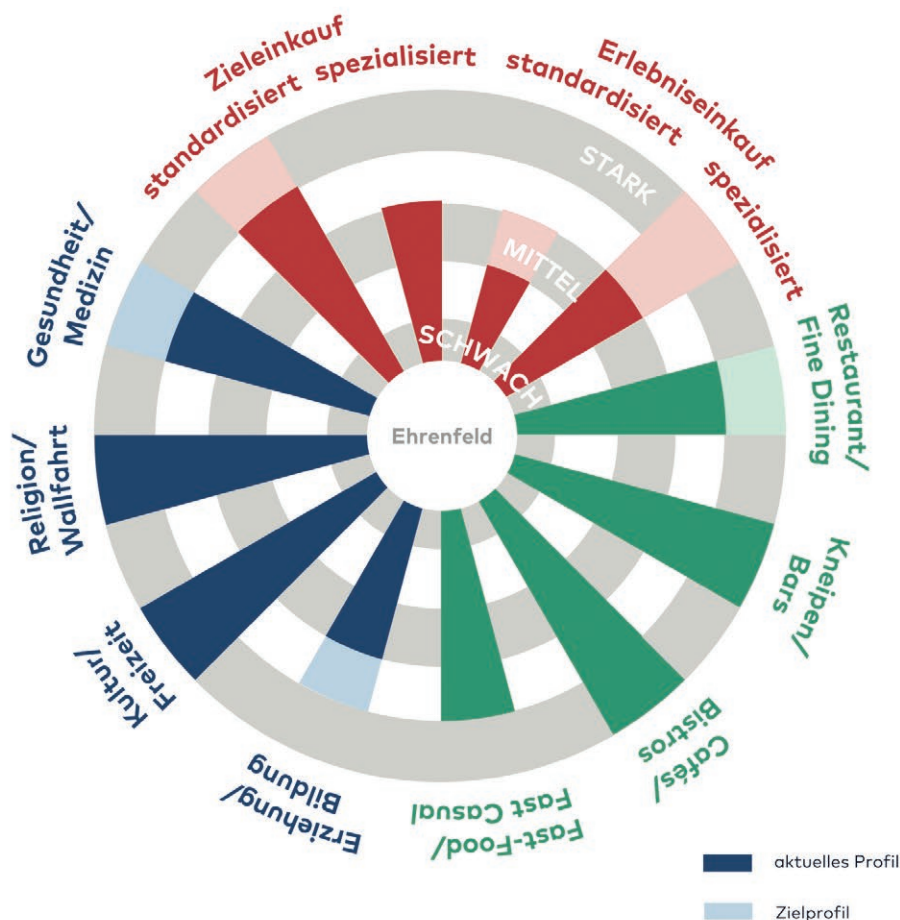


Abb. 7: Zentren-Profilierung, Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung)



### **5.1 Transformationsräume**

Als Teil der vertiefenden Analysephase (Toolbox-Phase) des Anstoßprozesses in Ehrenfeld, fokussierte sich Stadt + Handel auf verschiedene Lagebereiche bzw. Quartiere des Ehrenfelder Bezirkszentrums. Eine Profilierung der einzelnen Quartiere ermöglicht die detaillierte Betrachtung der Stärken und Schwächen sowie die Fokussierung auf Transformationsräume. Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Zukunftsvision sollen mögliche Potenziale der einzelnen Lagebereiche auf Quartiersebene herausgearbeitet werden. Die Profilierung von Quartieren ermöglicht eine Aufgabenteilung im langgestreckten Bezirkszentrum und kann die Komplexität der Gesamtaufgabe – die Aufwertung des Bezirkszentrums - durch Entwicklungsempfehlungen für Teilräume reduzieren. Der Fokus liegt dabei auf der funktionalen und städtebaulichen Qualität der Quartiere. Marketing- und Managementaufgaben stellen hierbei eine quartiersübergreifende Querschnittsaufgabe dar. Insgesamt konnten fünf Quartiere mit drei zentralen Transformations- und Entwicklungsräumen abgegrenzt werden (vgl. Zielkarte).

*Q1: Zentralmoschee bis zum „4711-Haus“* – Das erste Quartier umfasst den Bereich um die Venloer Straße zwischen Innerer Kanalstraße und „4711-Haus“ (Kreuzung Gutenbergstraße) und damit die südöstliche Eingangssituation ins Bezirkszentrum. Die Eingangssituation wird durch den Kreuzungsbereich Innere Kanalstraße / Venloer Straße und dessen hohe Pkw-Frequenz geprägt. Insgesamt wirkt der Eintritt in das Quartier bis zur Piusstraße undefiniert bzw. funktional und entspricht damit nicht der individuellen Ausrichtung des übrigen Zentrums. Die Wechselwirkungen der Zentralmoschee mit benachbarten Funktionen und dem öffentlichen Raum sind

auch hierdurch eingeschränkt. Die Zentralmoschee als religiös-kulturelle Einrichtung und touristischer Magnet sowie Aldi Süd im Bereich Lebensmitteleinzelhandel sind Frequenzbringer im Quartier. Ergänzt werden diese durch Dienstleistungen sowie Freizeit- und Kulturangebote, wie z. B. dem Weltempfänger-Hostel. Im Nordwesten grenzt Kaufland als bedeutender Frequenzbringer an das Quartier (vgl. Q3). Durch die U-Bahn-Station Piusstraße ist das Quartier im Stadtgebiet direkt angebunden. Ab dem Kreuzungsbereich zur Piusstraße strahlen zahlreiche Außengastronomien eine lebendige Atmosphäre aus.

Zu den Schwächen des Quartiers zählen somit der unklare Eingangsbereich und dessen hohe Verkehrsbelastung und zunächst spärliche gestalterische Angebote durch z. B. Grün- oder Sitzelemente. Hinzu kommen Baulücken in Richtung Innere Kanalstraße (Parkplatz neben Tankstelle, eingeschossige Gebäude neben dem Aldi). Hierdurch verstärkt sich die geringe räumliche Einbindung der Zentralmoschee in das Quartier.

Für Q1 liegen die Entwicklungsperspektiven insbesondere im gastronomischen Bereich. Gastronomie- aber auch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe können die (touristische) Strahlkraft der Zentralmoschee nutzen und ein zielgruppenspezifisches Angebot im südöstlichen Eingangsbereich des Ehrenfelder Bezirkszentrums schaffen. Der Fokus liegt dabei auf dem Transformationsraum um Moschee und Kreuzung Piusstraße. Dabei sollte die U-Bahn-Station mitgedacht und als wichtiger Ankunftsort im Zentrum attraktiv gestaltet werden. Auch der Bau des Wohnkomplexes auf dem alten Siemensgelände wird Einfluss auf die Entwicklung des Quartiers haben und neue Frequenzen generieren.

Dekorative Elemente, Wegweiser, Grün- und Sitzelemente können die Wegeführung in das Zentrum beeinflussen, die vorhandenen Strukturen miteinander verknüpfen und Tourist\*innen besser leiten. Zusätzliche Außensitzflächen sollten gefördert werden, um die Aufenthalts- und Verweilqualität zu steigern. Weitere nicht-kommerzielle Grün- und Sitzelemente schaffen eine angenehme Atmosphäre und leiten Besucher\*innenströme über das Quartier hinaus in den Kern des Bezirkszentrums. Damit wird das touristische Potenzial des Bezirkszentrums weiter ausgeschöpft.

*Q2: Kölnisch Quartier und Neptunplatz* – Das zweite Quartier umfasst die Nebenlagen südlich der Venloer Straße zwischen dem Kölnisch Quartier (ehem. Barthonia-Forum) und dem Neptunplatz. Hier sind insbesondere Dienstleistungsangebote (z. B. die Postfiliale oder das Neptunbad, sowie Veranstaltungsräume im Kölnisch Quartier), aber auch Bildungsangebote verortet (z. B. die FOM-Hochschule). Neben den Platzflächen des Kölnisch Quartier, welche sich im privaten Eigentum befinden, bietet der Neptunplatz als öffentlicher Platz Gestaltungs- und Aufenthaltspotenzial im Quartier und dient als Ruheort im Kontrast zur belebten Venloer Straße. Allerdings wird eine nur eingeschränkte Nutzung der beiden Plätze festgestellt. Die Platzflächen des Kölnisch Quartiers werden mit Fortschreiten der Fertigstellung des Areals zunehmend durch Imbiss-Wagen oder die Bespielung durch ein Kinderkarussell genutzt, allerdings mangelt es hier an gestalteten Begegnungsräumen oder Sitzelementen. Das Erscheinungsbild des Platzes ist entsprechend seiner kürzlichen Neugestaltung sehr gepflegt. Der Neptunplatz hingegen wirkt teilweise ungepflegt, da es immer wieder zu Vermüllung und

Vandalismus kommt. Der motorisierte (Anlieferungs-)Verkehr um den Platz und die Zufahrt der Tiefgarage mindern die Zugänglichkeit und Gestaltungsqualität des Platzes. Der Gestaltungsspielraum des Platzes ist durch die Wochenmarktnutzung und die unterhalb liegende Tiefgarage eingeschränkt. Trotz Sichtbeziehung zur Venloer Straße, wirkt der Platz nur teilweise in das Bezirkszentrum integriert.

Für Q2 ergeben sich besonders im Bereich der Platznutzung und -gestaltung Potenziale – zwischen Ruhe und temporären Events. Eine Herausforderung im Quartier liegt in der Verbindung von öffentlichen und privaten Räumen. Die vorhandenen Angebote des Quartiers sollten mit der Venloer Straße besser verknüpft werden (vgl. Q3). Die derzeitige Umgestaltung des Kölnisch Quartiers kann hierfür Anknüpfungspunkte bieten. Der Neptunplatz kann als zentraler öffentlicher Platz des Bezirkszentrums und Ausgleichs- und Aufenthaltsort für Besucher\*innen und Anwohner\*innen des Zentrums sein. Kommerzielle (in Form von Außengastronomie) und kommunikative nicht-kommerzielle Sitzgelegenheiten schaffen eine entspannte, aber keineswegs unruhige Atmosphäre. Interaktive und spielerische Elemente, die im Einklang mit der Marktnutzung stehen, können die Qualität des Platzes deutlich aufwerten. Eine Neuaufstellung des Wochenmarktes sowie die Nutzung des Platzes für netzwerkbildende und nachbarschaftsfördernde Veranstaltungen erhöhen zusätzlich die Attraktivität des Neptunplatzes. Hinzu kommt eine Neugestaltung der Grün- und Sitzelemente unter Berücksichtigung der verschiedenen Zielgruppen. Auch das Neptunbad kann in die Aufwertung und Bespielung seines „Vorplatzes“ stärker einbezogen werden.

Durch gestalterische und dekorative Elemente zwischen Neptunplatz und Venloer Straße, kann dessen Wahrnehmung gestärkt werden. Innerhalb des Transformationsraums können „Aufenthalts-Trittsteine“ im ansonsten dicht bebauten Zentrum entstehen. Die „Brücke“ zwischen Neptunplatz und Körnerstraße kann dabei gestalterisch über die Vorplätze von St. Joseph und St. Mariä Himmelfahrt entlang Venloer Straße geschlagen werden. Hierdurch und im Kontext des Verkehrsversuches kann das Bezirkszentrum eine attraktive Mitte erhalten und das Straßenband geweitet werden.

*Q3: Venloer Straße zwischen Gutenbergstraße und Ehrenfeldgürtel* – Der Abschnitt der Venloer Straße zwischen Gutenbergstraße und Ehrenfeldgürtel bildet den „Einzelhandelskern“ des Ehrenfelder Bezirkszentrums. Das dritte Quartier (Q3) vereint die bedeutendsten Frequenzanker des Bezirkszentrums - zwei REWE-Filialen, Kaufland, zwei dm-Filialen, Rossmann, zwei Bio-Supermärkte und die Balloni-Hallen als Einzelhandelsbetrieb und Eventcenter. Hinzu kommen weitere (filialisierte) Einzelhandelsbetriebe im mittelfristigen (insb. Bücher und Bekleidung) und langfristigen Bedarfsbereich (insb. Schmuck und Foto) sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe, mit Schwerpunkt auf Mitnahmegastronomie. Mehrere preisorientierte Nutzungen inmitten der augenscheinlich hoch frequentierten Einkaufslage können ein Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen darstellen. Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Venloer Straße und dem Ehrenfeldgürtel, die enge Bebauung und schmale Gehwege schaffen ein unruhiges Erscheinungsbild des Quartiers und eine starke Prägung des Straßenbildes durch den motorisierten Individualverkehr (sowohl ruhend als auch fahrend). Kleinere Aufenthalts-

flächen befinden sich lediglich in den Seitenstraßen und im Bereich der beiden Kirchen St. Joseph und St. Mariä Himmelfahrt sowie dem Kölnisch Quartier. Darüber hinaus gibt es nur wenige attraktive Grünelemente oder Gestaltungen der vorhandenen Baumscheiben.

Das Quartier sollte als Einzelhandelsschwerpunkt im Bezirkszentrum weiter profiliert werden. Einzelhandelsangebote im Bereich des spezialisierten Ziel- und Erlebniseinkaufs können die Strahlkraft der vorhandenen Drogerie- und Lebensmittelmärkte nutzen und die Angebotsqualität des Lagebereichs erhöhen. Voraussetzung hierfür sind Mietmodelle, die eine Ansiedlung und Etablierung neuer Geschäftsmodelle ermöglichen. Durch Gespräche mit Immobilien-eigentümer\*innen können Nutzungen gezielt angesiedelt, Leerstände behoben und die Qualität der Lage angehoben werden. Perspektivisch kann dieser Abschnitt der Venloer Straße als „Flaniermeile“ mit abwechslungsreichem Einzelhandels- und Gastronomieangebot ausgerichtet werden. Dekorative Elemente und eine Verkehrsberuhigung ab der Eingangssituation am Ehrenfeldgürtel können dazu beitragen, Passant\*innenströme besser durch das Quartier zu lenken. Hierbei können durch den bereits laufenden Verkehrsversuch im Jahr 2023 Synergien entstehen. Der Transformationsraum um die U-Bahnhaltestelle Körnerstraße und dem Neptunplatz kann dabei wichtige Impulse für das Quartier und für eine Weiterentwicklung des Bezirkszentrums geben. Kleinteilige Entsiegelungen und die Nutzung von Grün- und Sitzelementen können in einem ersten Schritt den Stadtraum niederschwellig aufwerten und Aufenthalts- und Ruheorte im Quartier schaffen. Interaktive Angebote und Veranstaltungen können temporäre Höhepunkte schaffen, zusätzliche Frequenzen

auslösen und das individuelle Image des Zentrums profilieren.

*Q4: Körnerstraße und Stammstraße* – Das vierte Quartier befindet sich im Nordosten des Bezirkszentrums und umfasst die Nebenzlagen der Seitenstraßen der Venloer Straße zwischen Simrock- und Hanseemannstraße. Das Quartier wird überwiegend durch eine enge Bebauung an Wohnhäusern und kleinteiligen Einzelhandels- und Kulturbetrieben im Bereich der Körnerstraße und Stammstraße geprägt. Insbesondere die Körnerstraße lockt Besucher\*innen bezirksübergreifend durch inhaber\*innengeführte Einzelhandelsbetriebe, einen individuellen Angebots-Mix und Events, die durch eine engagierte Akteursgemeinschaft organisiert werden. Das abwechslungsreiche und individuelle Angebot der Nebenstraßen prägt das innovative Image des Zentrums. In Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümer\*innen soll daran gearbeitet werden, diese gewachsenen Strukturen weiterzuentwickeln. Die partizipative Gestaltung des öffentlichen Raums kann dazu beitragen Anwohner\*innen und Besucher\*innen gleichermaßen Treff- und Aufenthaltsorte zu bieten. Aufgrund der dichten Bebauung und Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einkaufen und Arbeiten müssen mögliche Konflikte antizipiert und gemeinsame Lösung erarbeitet werden. Die Einzigartigkeit der Nebenzlagen kann als Ausgangspunkt für neue Ansiedlungen entlang der Venloer Straße dienen. Eine bessere Zusammenarbeit und räumliche Verknüpfung mit der Venloer Straße kann Vorteile auf beiden Seiten bieten, z. B. Verbesserung der Sichtbarkeit von Nebenzlagen, Steigerung der Erlebnisqualitäten auf der Venloer Straße und Bündelung von

Ressourcen und Kompetenzen bei Veranstaltungen (vgl. Transformationsraum Q2).

*Q5: Bahnhof Ehrenfeld, Helios-Gelände und Bahnbögen* – Das fünfte und letzte Quartier befindet sich im Nordwesten des Bezirkszentrums und schließt den Bereich um die Venloer Straße zwischen dem Bürgerzentrum (BüZe) und der Kreuzung zum Ehrenfeldgürtel sowie zwischen dem Helios-Gelände und dem Gerhard-Wilczek-Platz ein. Der Bereich des Quartiers liegt um den Bahnhof Ehrenfeld und ist damit innerstädtisch und regional sehr gut angebunden. Die Bahnschienen stellen zugleich eine städtebauliche Barriere im Quartier dar. Hinzu kommen die hohen Verkehrsemissionen auf der Venloer Straße und dem Ehrenfeldgürtel, wodurch eine weitere Barrierewirkung entsteht. Das Umfeld des Bahnhofs sowie die Unterführungen sind häufig verschmutzt und die Orientierung ist nur wenig intuitiv. Als „Ankommensort“ und Verknüpfungspunkt weiterer Wegeverbindungen ins Quartier ist dieser Bereich wenig attraktiv und nicht zeitgemäß. Insgesamt wirken die Ankunftssituationen in das Quartier, über den Bahnhof und die U-Bahn-Stationen, unübersichtlich. Städtebauliche Gestaltungsdefizite und eine eingeschränkte Nutzungs- und Fassadenqualität mindern das Erscheinungsbild zusätzlich. Das Quartier wird durch Gastronomie- und insbesondere Kulturbetriebe und Nachtclubs, welche besonders in den Abend- und Nachtstunden eine hohe Strahlkraft besitzen, geprägt. Darüber hinaus bietet das Quartier mit dem Bezirksrathaus eine zentrale Anlaufstelle der Stadtverwaltung. Hinzu kommen großflächige Einzelhandelsnutzungen im Sortiment des langfristigen Bedarfs (z. B. B.O.C. und Yellow Möbel) sowie mehrere Fitnessstudios im westlichen Bereich des Quartiers.



Entwicklungspotenziale ergeben sich im Transformationsraum insbesondere an den Bahnhofsvorplätzen und dem Platz am Bezirksrathaus. Für Q4 können die Potenziale als Kultur- und Ausgehquartier weiter ausgeschöpft werden. Eine attraktive Gestaltung der Eingangssituationen durch eine einladende Beleuchtung und dekorative Elemente lockt Besucher\*innen gezielt in das Quartier und zu unterschiedlichen Nutzungen. Dabei sollte der kreative Charakter Ehrenfelds integriert werden, beispielsweise durch künstlerische Elemente von lokalen Kulturbetrieben oder Künstler\*innen. Neben der Verknüpfung des nördlichen und südlichen Bereichs um den Bahnhof, sollte auch das Helios-Gelände stärker eingebunden werden. Tagsüber wird hier die derzeit im Bau befindliche Heliosschule eine zentrale Rolle im Quartier spielen. Die positiven Entwicklungen im Areal der Venloer Straße nördlich des Bahnhofs durch die Ansiedlung qualitativvoller Gastronomie- und Einzelhandels-

angebote können mit den Stärken des Quartiers um den Bahnhof verbunden werden. Hier gilt es den Wechsel zwischen Tag- und Nachtbevölkerung zu kuratieren und Besucher\*innenströme zu verschiedenen Uhrzeiten zu den unterschiedlichen Nutzungen zu begleiten. Hier bieten die vorhandenen Bahnbögen eine Chance den abwechslungsreichen und individuellen Charakter des Quartiers aufzugreifen und attraktive Wegeverbindungen zwischen den Nutzungen zu schaffen.

Die folgende Zielkarte fasst die unterschiedlichen Transformations- und Schwerpunktträume aus den genannten Quartieren zusammen, die im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Ehrenfelder Bezirkszentrums die größten Profilierungspotenziale aufweisen. Darüber hinaus werden hier die wichtigsten Gestaltungs- und Aufenthaltspotenziale für das Zentrum identifiziert und miteinander verknüpft.

### Ziel-Karte

- Legende**
- Einzelhandel
  - Gastronomie
  - Dienstleistung
  - religiöser Ort
  - kulturelle Einrichtung
  - zentrale Eingangssituation
  - städtebauliche/funktionale Verknüpfung
  - ÖPNV-Haltepunkte (Bus/Bahn/Regional)
  - stadtbildprägende Projektentwicklung
  - stadtbildprägende Gebäude
  - Gestaltungspotenzial
  - Fußwegeverbindung
  - Verknüpfungspotenzial
  - Aufenthaltspotenzial

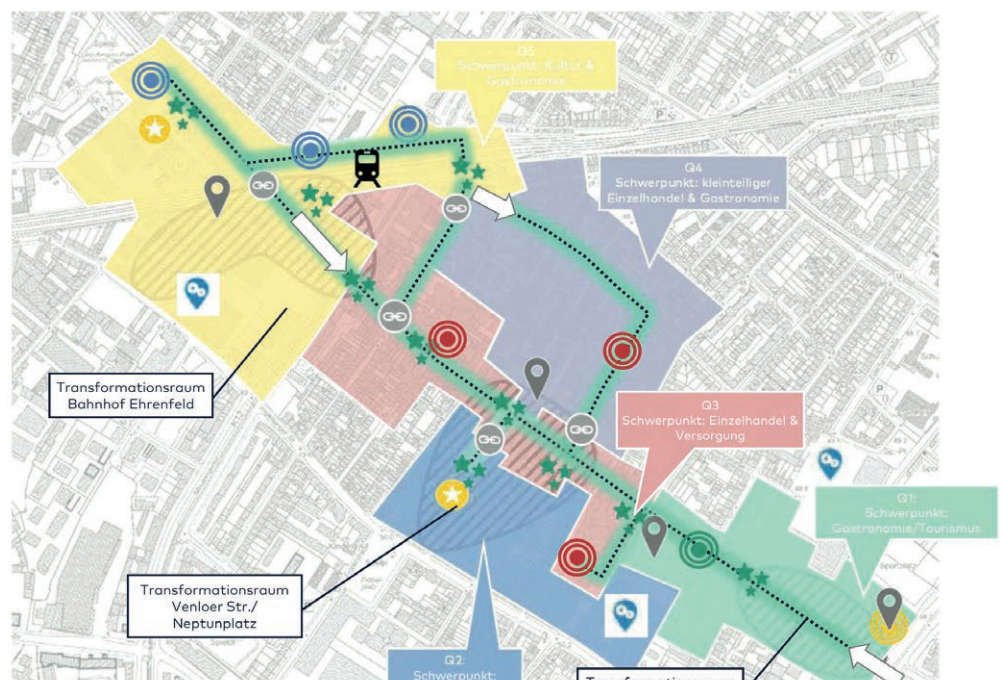


Abb. 8: Ziel-Karte, Quelle: Stadt + Handel (eigene Darstellung)



## 6 Handlungsempfehlung

Als Abschluss der Toolbox-Phase konnten aus allen gesammelten Erkenntnissen und Ideen erste Handlungsempfehlungen für die Weiterentwicklung des Ehrenfelder Bezirkszentrums formuliert werden. Die Maßnahmen sind in der folgenden Auflistung kurz beschrieben und hinsichtlich Handlungsfeld, Zeithorizont, Komplexität und Verantwortlichkeiten eingeordnet. Der Zeithorizont unterteilt sich in kurz-, mittel- oder langfristig und wird dementsprechend von ein bis drei bepunktet. Dabei stehen ein Punkt für einen kurzfristigen Zeithorizont und drei Punkte für einen langfristigen Zeithorizont. Die Komplexität wird ebenfalls mit ein bis drei Punkten bewertet. Eine niedrige Komplexität (ein Punkt) umfasst bspw. einen

geringeren zeitlichen/finanziellen Aufwand und kurzfristig zu aktivierende Akteursgruppen, während eine hohe Komplexität (drei Punkte) einen hohen zeitlichen/finanziellen Aufwand sowie die aufwendige Beteiligung vieler Akteursgruppen bedeuten kann.

Darüber hinaus werden die Maßnahmen übergreifend eingeteilt in:

- › potenzielle Schlüsselprojekte für die Initiierung eines Zentrenmanagements
- › weiterführende Aktionen und Maßnahmen mit Akteursgruppen vor Ort
- › weitere Projektideen und Maßnahmen
- ›

Schlüsselprojekte Zentrenmanagement 2023

Handlungsfeld	Maßnahme	Kontext der Nennung	Fristigkeit (kurz-, mittel-, langfristig)	Komplexität	Beteiligte Akteursgruppen
Nutzungs-/Immobilienqualität	Beratungsangebote & Workshops › Immobilieneigentümer*innen › Gewerbetreibende › Standortgemeinschaft ›	Strategie-Werkstatt und Ausschreibung	■ □ □	■ □ □	Zentrenmanagement, Immobilieneigentümer*innen, Gewerbetreibende, Köln Business, IG Ehrenfeld
Nutzungs-/Immobilienqualität	proaktives Nachnutzungs- / Leerstandsmanagement	Strategie-Werkstatt und Ausschreibung	■ □ □	■ ■ □	Stadtverwaltung, Zentrenmanagement, Köln Business, Immobilieneigentümer*innen, lokale Akteursgruppen
Image & Marketing	Aktionsgruppe Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld › Vernetzung & Unterstützung › Koordination & Kommunikation ›	Strategie-Werkstatt und Ausschreibung	■ □ □	■ ■ □	Zentrenmanagement, lokale Akteursgruppen

**Beratungsangebote & Workshops**  
Die Durchführung von Beratungsangeboten und Workshops entspricht sowohl der Zielsetzung des Förderprogramms als auch den Wünschen der Akteursgruppen aus Ehrenfeld. Es soll ein Workshop durchgeführt werden, dessen Ausrichtung gemeinsam mit den Akteursgruppen vor Ort abgestimmt werden soll. Themen für den Workshop könnten beispielsweise die Schaufenstergestaltung, verschiedene Betriebskonzepte oder ein Digitalisierungs-Workshop sein.

Durch die Präsenz vor Ort kann Stadt+Handel auch bei Beratungs- oder Unterstützungs-

bedarfen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer\*innen helfen und z. B. helfen, die richtigen Ansprechpartner\*innen zu finden.

**Proaktives Nachnutzungs- / Leerstandsmanagement**  
Durch die Erstellung und eines Leerstandskatasters werden die Leerstände erfasst. Das Kataster wird durch Stadt+Handel genutzt, um Immobilieneigentümer\*innen und Gewerbetreibende aufzusuchen und aktiv zu beraten und bei der Vernetzung zwischen Eigentümer\*innen und Interessierten zu unterstützen. Je nach Zielsetzung können dabei

verschiedene Optionen zur kurzfristigen Zwischennutzung oder langfristige Vermietung aufgezeigt werden.

**Aktionsgruppe Bezirkszentrum Köln-Ehrenfeld**  
Durch die Initiierung regelmäßiger Absprachen und Austauschrunden sollen insbesondere die Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer\*innen weiter bei der Vernetzung miteinander unterstützt werden. Damit soll auch die Grundlage geschaffen werden, dass auch über das Sofortprogramm hinaus ein Austausch zwischen den Akteursgruppen bestehen bleibt.

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Untersuchungsraum Bezirkszentrum Ehrenfeld

Abb. 2: Roadmap: Anstoß eines Zentrenmanagements

Abb. 3: Übersicht der Handlungsfelder

Abb. 4: Übersicht der Stakeholder

Abb. 5: Zentren-Positionierung

Abb. 6: SWOT-Karte

Abb. 7: Zentren-Profilierung

Abb. 8: Ziel-Karte

## Kontakt

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*

## Projektteam

Karla Finkeldei  
Franka Klocke  
Jan Neumann  
Birte Rötzmeier

## externe Projektbüros

**STADT+HANDEL**

Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

## Projektteam

Sophie Dorner  
Jonas Reimann

Gefördert durch:



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

TZ – Büro für Corporate Design und visuelle Kommunikation

Druck

Zentrale Dienste, Stadt Köln

13-js/56/500/12.2023